

CHARTRE D'URBANISME ET DU CADRE DE VIE

VERSION FINALE - 09/11/2021

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION N°202111DEAC106
CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 2021

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE	p3
II. ENJEU	p4
III. OBJET DE LA CHARTE	p5
IV. RAPPEL : ZONAGE DU PLU	p5
4.1 Les zones urbaines UA, UB, UC (cf. pages 1 à 38)	p6
4.2 Les zones à urbaniser AU, AUE (cf. pages 43 à 92)	p6
4.3 La zone agricole A (cf. pages 93 à 103)	p6
4.4 La zone naturelle et forestière (cf. pages 105 à 118)	p6
4.5 Le zonage du PLUiH	p6
V. OBJECTIFS	p7
VI. ENGAGEMENTS	p8
6.1 Premier engagement : sols et habitat	p9
6.2 Deuxième engagement : déplacements	p10
6.3 Troisième engagement : stationnement	p11
6.4 Quatrième engagement : qualité de construction	p12
6.5 Cinquième engagement : enjeu énergétique	p13
6.6 Sixième engagement : traitement paysager et biodiversité	p14
6.7 Septième engagement : mixité sociale	p15
6.8 Huitième engagement : programmation des projets	p16
6.9 Neuvième engagement : bilan financier	p17
6.10 Dixième engagement : processus participatif	p18
VII. ANNEXES	p19
7.1 Annexe 1 : résumé procédure d’instruction des permis	p19
7.2 Annexe 2 : zonages du PLU	p19
7.3 Annexe 3 : organisation de l’espace	p20
7.4 Annexe 4 : palette des matériaux	p21
7.5 Annexe 5 : palette des teintes	p22
7.6 Annexe 6 : densités de construction	p23
VIII. SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES	p25

I. PRÉAMBULE

Au moment de la publication de cette Charte le PLUiH métropolitain a été annulé et remplacé par le PLU de 2016. Les communes de la Métropole lancent un projet de nouveau PLUiH.

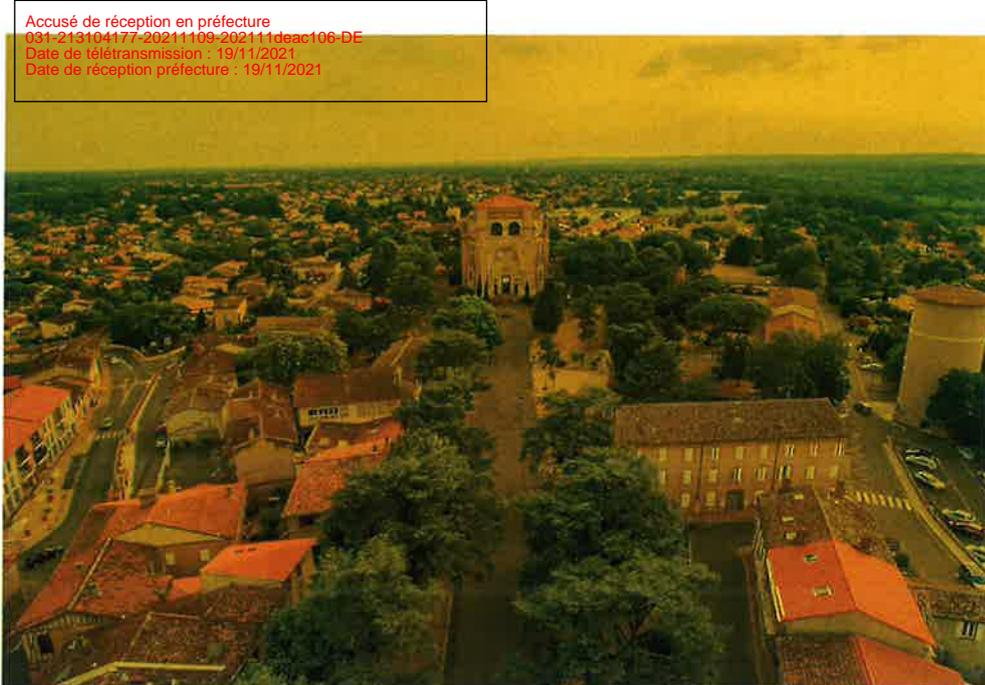
Il est convenu dans cette Charte de se référer à l'ensemble de ces documents de façon à rester compatible avec toute évolution de la réglementation urbanistique applicable à Pibrac.

Dans le document certains acronymes se réfèrent soit au PLUiH de 2019 (par exemple les termes UM4, UM5, UM7, UM7, etc.) ou au PLU de 2016 (par exemple zones UAa, UAb, UAc, ...).

Toute nouvelle construction prendra en compte une emprise au sol suffisamment grande pour prévoir une évolution de cette emprise, par exemple pour construire une piscine ou une véranda.

Ce document a été conçu en plusieurs étapes :

- Version d'avant-projet rédigée par la cellule Urbanisme de la Mairie et publiée sur le site de la Mairie.
- Concertation de la population et recueil des observations et demandes de modification.
- Compilation des diverses contributions de la population et intégration des suggestions.
- Examen en Commission Permanente réunissant toutes les composantes du Conseil municipal.
- Délibération en Conseil municipal pour adoption de cette version finalisée (délibération du Conseil municipal du 9 novembre 2021).
- Publication sur le site de la Mairie et mise en application.
- Réunion publique d'information.



III. OBJET DE LA CHARTE

De façon générale les règlements d'urbanisme tiennent compte de l'évolution démographique en constante augmentation de la population des villages périphériques des grandes métropoles devenus des villes.

Cette évolution est accompagnée par la modification des densités de construction, passant de grands terrains bâtis à des parcelles plus modestes ; passant fréquemment des pavillons individuels à des formes d'habitat intermédiaires ou collectifs.

Elle est caractérisée par l'économie des espaces agricoles et des espaces naturels, par le souci de préserver la biodiversité menacée par les zones construites.

L'objet de la charte locale de Pibrac « Charte de l'urbanisme et du cadre de vie » est de définir la politique de développement urbain de la Commune grâce à un cadre destiné aux opérateurs privés (propriétaires, promoteurs immobiliers, constructeurs).

Cette charte n'a aucune vocation à se substituer aux plans d'urbanisme opposables et disponibles sur le site de la Mairie. Elle se veut un complément à ces divers documents qui régissent l'urbanisme sur la commune de Pibrac.

Elle a pour vocation de présenter la politique d'aménagement souhaitée par la Commune sur son territoire, de constituer un cahier des charges pour tout projet de construction ou d'aménagement.

C'est un outil qui s'inscrit dans la phase d'avant-projet, donc en amont de tout dépôt de permis, lors de la concertation et de la négociation entre les promoteurs notamment et les services de la Mairie ; cette étape de développement doit aboutir à des engagements réciproques permettant de favoriser une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain souhaité et de respecter l'intérêt général.

Cette charte est rédigée dans un contexte donné ; il est prévu des versions futures en fonction de l'évolution de ce contexte: offre de transports, conditions économiques, évolutions législatives, modification des plans réglementaires d'urbanisme, etc ...



©Toulouse Métropole

IV. RAPPEL : ZONAGE DU PLU

Rappelons un élément essentiel du PLU qui est la base réglementaire de cette Charte : le zonage.

La commune de Pibrac est divisée en zones ; à chacune d'elle s'applique une réglementation d'occupation du sol et de caractéristiques des constructions.

Nous en résumons ici la liste ; la définition complète est développée dans le règlement écrit du PLU consultable sur le site de la Mairie ou sur demande.

4.1 Les zones urbaines UA, UB, UC (cf. pages 1 à 38)

La zone UA correspond au secteur le plus proche du centre du village, destinée à l'habitat, aux commerces, aux équipements communaux ; il est sous-divisé en :

- UAa, le noyau ancien ; le mode de construction doit être compatible avec l'architecture des maisons de village existantes et respecter les règles de protection du patrimoine historique de Pibrac (église, basilique, château).
- UAb, la couronne immédiate autour du précédent : de nature plus récente on y trouve un habitat pavillonnaire relativement dense et les principaux équipements communaux (stades, gymnase, écoles, cimetière).

La zone UB correspond à la zone urbanisée la plus étendue de la commune au-delà de la zone UA. Elle correspond principalement à un habitat pavillonnaire individuel ou groupé, susceptible de recevoir équipements et services. Elle est sous-divisée en UBA et UBb selon la densité de construction et la taille des parcelles.

La zone UC correspond à l'habitat dispersé le plus éloigné du centre ville; sous-divisé en:

- UCa spécifique de l'habitat groupé, zone desservie pour un réseau d'assainissement collectif et proche de la commune de Brax,
- UCb qui recouvre quelques hameaux en assainissement autonome.

4.2 Les zones à urbaniser AU, AUE (cf. pages 43 à 92)

Le PLU a identifié des zones AU (1AU, 2AU, 3AU) qui correspondent à des secteurs de développement futur destinés à une urbanisation mixte: habitat, commerces, équipements.

Par exemple sur le secteur 2AU de Mayrou-Mesplès faisant l'objet d'une ZAC, les secteurs 3AU sur le plateau comme Ensaboyo. Des réglementations spécifiques s'appliquent et ces zones ne sont pas constructibles sans procédure d'adaptation du document d'urbanisme.

Et des zones AUE : ZAC de l'Escalette destinée à des activités, équipements et services principalement, et de l'habitat.

4.3 La zone agricole A (cf. pages 93 à 103)

Cette zone de plus de 1000 hectares recouvre la plus grande partie de la commune.

Elle accueille quelques constructions principalement liées à l'exploitation agricole.

La réglementation vise à préserver l'occupation du sol au bénéfice de l'agriculture.

4.4 La zone naturelle et forestière (cf. pages 105 à 118)

La commune bénéficie de 900 hectares d'espaces naturels que le PLU s'attache à préserver autour des vallées de l'Aussonnelle, du Courbet (préservation contre les risques d'inondation), et la grande partie de la forêt de Bouconne sur la Commune. Des terrains agricoles peuvent également être classés en zone naturelle.

4.5 La zone naturelle et forestière (cf. pages 105 à 118)

Pour information, rappelons les conventions de zonage décidées dans le PLUiH. Il n'a pas modifié certains types de zonage : AU, A, N, ...; mais enrichi les types de zones: UIC, UM (UM1 à UMA10), ...

Le PLUiH avait identifié les différentes zones du sol métropolitain par des étiquettes ;

Une étiquette définit un code de zone auquel on rattache quatre paramètres :

UMx (p1, p2, p3, p4), où :

- p1 est la hauteur de façade maximum,
- p2 le rapport entre largeur de voie et hauteur de construction,
- p3 le % d'emprise au sol,
- p4 le % d'espace de pleine terre.

Les différentes zones UM à urbanisation mixte définies sur Pibrac étaient: UM4, UM6, UM7, UM9

En général il y correspondait ce entre les zonages PLU et PLUiH pour les zones déjà urbanisées, le PLU étant plus contraignant dans certains cas. On notera cependant des différences importantes :

- sur les prospects, c'est-à-dire les règles de mitoyenneté (hauteurs, distances),
- sur la destination des parcelles agricoles et des parcelles constructibles : Coustayrac redevient agricole, à contrario des parcelles d'Ensaboyo redeviennent constructibles, au même titre que Beaugard.

Concernant les opérations immobilières l'exigence de logements sociaux est déclenchée dès 400 m² de surface plancher (800 m² dans la PLUiH); le pourcentage demandé est réduit à 30% (35% dans le PLUiH).

V. OBJECTIFS

- 1 Respecter le cadre pavillonnaire de Pibrac, proposer des constructions cohérentes avec l'habitat existant.
- 2 Protéger le patrimoine architectural, historique et naturel de la Commune.
- 3 Combiner l'implantation des logements collectifs et la proximité des transports en commun et des services.
- 4 Créer des logements confortables et durables respectant les normes environnementales.
- 5 Favoriser la biodiversité en préservant les arbres existants et en renforçant la végétalisation.
- 6 Produire des logements de qualité accessible à tous les budgets, privilégier les propriétaires occupants.
- 7 Prévoir des capacités de stationnement au-delà des seuils imposés par le PLU, adaptées aux opérations créées afin d'éviter le stationnement parasite.
- 8 Lutter contre la spéculation foncière en se basant sur la valeur vénale des biens à acquérir.
- 9 Demander la transparence financière aux porteurs de projets.
- 10 Négocier en amont avec la Mairie la faisabilité du projet envisagé.
- 11 Organiser la concertation avec la population et tenir compte de ses remarques.

Ces objectifs sont atteints par le respect des 10 engagements suivants décrits dans les chapitres suivants.

IV. ENGAGEMENTS



1^{er} : sol et habitat

Une première caractéristique de l'urbanisme de Pibrac est les traces laissées par l'histoire : château, église, basilique, etc...

Ce patrimoine historique mérite d'être défendu et valorisé. Du point de vue urbanistique il est protégé et tout projet immobilier ou transformation dans ce périmètre est contrôlé par l'Architecte des Bâtiments de France ; son accord conditionne l'acceptation de tout permis de construire.

L'habitat pibracais est essentiellement pavillonnaire ; la protection sonore et visuelle entre constructions, facteur essentiel d'un cadre de vie paisible, est obtenue par l'espacement des constructions, leur hauteur limitée, la végétalisation des mitoyennetés.

Dans les secteurs appelés «diffus», l'enjeu est d'assurer la transition réalisée lors des opérations de renouvellement urbain sans modifier significativement, au fil du temps, le visage de ce tissu pavillonnaire.

Il convient donc de préserver un habitat paisible dans les quartiers et de protéger et valoriser le patrimoine existant.

Le respect d'une densité d'habitat raisonnable, la réflexion anticipée sur les conditions de voisinage et de mitoyenneté sont systématiquement étudiés avec attention, qu'il s'agisse d'un nouveau programme ou d'une évolution des constructions.

Les opérations susceptibles d'accueillir de petits projets d'habitat collectif ne peuvent être acceptées que dans la mesure où leur taille et densité sont en harmonie avec le secteur d'implantation.

Les opérateurs immobiliers s'engagent à proposer des projets compatibles avec le tissu résidentiel existant et ce, quels que soient les droits à construire existants sur le terrain considéré.



Notamment :

- limiter les hauteurs de construction à deux niveaux (R+1) excluant les combles. Les zones urbanisables (UM6, UM7, UM9 ou AUA, UAb, UAc) de la Commune telles que décrites dans les documents règlementaires, limitent les hauteurs sous sablière à 6 ou 7m à partir du terrain naturel. Dans ces zones la hauteur totale des constructions à leur point le plus haut ne dépassera pas 8m
- limiter la densité c'est-à-dire le nombre de logements à l'hectare aux niveaux décrits dans le SCoT, en se référant à la cartographie fournie par la Commune (cf. annexe)
- veiller à la protection visuelle sur les habitations riveraines; en secteur déjà urbanisé les constructions respecteront une distance minimale des limites séparatives égale à la hauteur du bâti (cf. PLU)
- Lors de tout projet deux des paramètres sont à observer : le coefficient d'emprise au sol, c'est-à-dire la surface hors tout que le bâtiment occupe (c'est un maximum) et le coefficient de «pleine terre», c'est-à-dire la surface minimum non artificialisée excluant annexes, piscine, voie d'accès, parkings, terrasses; ces pourcentages se rapportent à la superficie de la parcelle.

Toute nouvelle construction prendra en compte une emprise au sol suffisamment grande pour

prévoir une évolution de cette emprise, par exemple pour construire une piscine ou une véranda.

De même lors du découpage d'une parcelle construite relativement grande, il est possible de créer une nouvelle parcelle adjacente ; la nouvelle parcelle et la parcelle existante réduite doivent respecter les coefficients du PLU. Le propriétaire auteur du découpage veillera à la possibilité d'extension de la surface d'emprise au sol.

La répartition par type de logement dans les programmes immobiliers doit considérer le confort d'occupation en privilégiant des surfaces habitables suffisamment grandes, au-delà des minima réglementaires d'environ 10%. Soit :

- T2 : plus de 50 m²;
- T3 : 66 m²;
- T4 : 80 m²;
- T5 : 100 m².

Compte tenu de la demande constatée autant en logements sociaux qu'en accession, la répartition recommandée par type est : 10% de T2, 80 % de T3 et T4, 10% de T5.

Tout projet immobilier proposant un habitat collectif devra prévoir des dispositifs de tri sélectif, et tout particulièrement des moyens de compostage des déchets organiques.





2^{ème} : Déplacements

Pibrac manque encore de transports en commun efficaces ; les programmes immobiliers doivent tenir compte des difficultés d'accès aux lieux de travail ou aux services.

Toulouse Métropole détermine un rayon de 600m pour rejoindre aisément à pied un moyen de transport en commun (cf. études sur la 3^{ème} ligne de métro).

Cette règle est définie en urbanisation dense ; on peut élargir ce cercle à 800 ou 900m pour Pibrac, soit 10 minutes de marche pour tenir compte d'une densité beaucoup plus faible que celle d'une grande ville.

Ce rayon de proximité peut encore être augmenté avec le développement des pistes cyclables connectées aux transports en commun.

Les logements collectifs sont réservés aux zones proches des transports en commun de manière à minimiser les déplacements en voiture. La carte des densités en annexe tient compte de cette préoccupation.

Les densités des constructions devront être adaptées en fonction de la proximité de transports en commun. Les programmes devront aménager des pistes cyclables connectées avec les réseaux de déplacement doux existants ou prévus.

Les zones de plus grande concentration peuvent évoluer avec les infrastructures développées par la Commune et Toulouse Métropole tant en transports collectifs, que voies de circulation et pistes cyclables, de façon à maintenir un équilibre entre volume d'habitations et moyens de déplacement excluant la voiture individuelle. Les projets immobiliers dépassant la cinquantaine de logements devront être accompagnés d'une étude de flux et de trafic de voitures.

La volonté de la Commune est d'accompagner les grands projets faisant l'objet d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), du développement d'infrastructures de déplacements de toute nature : modes doux, transports en commun, voiture. Ceci en lien avec Toulouse Métropole, et notamment avec le projet de troisième ligne de métro à la gare de Colomiers ; en lien également avec les communes voisines ayant à résoudre le même type de problème. Le développement du REV (Réseau Express Vélo) lancé par la Métropole passant par Pibrac offre

une solution de connexion entre les gares de Brax, Pibrac et Colomiers.

La modification du tracé de la ligne de bus 32 pour desservir les points de grande fréquentation que sont l'Escalette, le Lycée en connexion avec la gare est de nature à améliorer l'efficacité de cette ligne.

L'augmentation des cadences de passage des trains en gare de Pibrac doit renforcer l'offre de transports et réduire d'autant les nuisances de la circulation automobiles dans Pibrac.



de toute nature : modes doux, transports en commun, voiture. Ceci en lien avec Toulouse Métropole, et notamment avec le projet de troisième ligne de métro à la gare de Colomiers ; en lien également avec les communes voisines ayant à résoudre le même type de problème. Le développement du REV (Réseau Express Vélo) lancé par la Métropole passant par Pibrac offre

une solution de connexion entre les gares de Brax, Pibrac et Colomiers.

La modification du tracé de la ligne de bus 32 pour desservir les points de grande fréquentation que sont l'Escalette, le Lycée en connexion avec la gare est de nature à améliorer l'efficacité de cette ligne.

L'augmentation des cadences de passage des trains en gare de Pibrac doit renforcer l'offre de transports et réduire d'autant les nuisances de la circulation automobiles dans Pibrac.

P

3^{ème} : Stationnement



Considérant que dans tout logement on peut compter deux utilisateurs de voiture, il est nécessaire de prévoir à minima deux places de parking par logement qu'il ait un caractère social ou pas. On limitera le recours à la location des emplacements de stationnement au bénéfice de places visiteurs ; en cas de location de parking, les tarifs devront être incitatifs.

Afin de limiter l'artificialisation des sols le stationnement sera de préférence intégré dans les constructions, par exemple en sous-sol ou en demi-niveau enterré. Rappelons que les règles

fiscales actuelles taxent les places de parking ; dès 2022 une évolution se traduira par une non imposition de la taxe d'aménagement sur les stationnements intégrés aux bâtiments. Si des parkings aériens étaient nécessaires, ces places seront traitées par des dispositifs de protection environnementale comme par exemple les pavés végétalisés et filtrants, ou protégées par des ombrières végétalisées ou équipées de panneaux photovoltaïques qui amélioreront l'impact visuel.

Le stationnement abusif dans les rues pose des problèmes de sécurité : blocage des trottoirs empêchant l'utilisation par les piétons, les personnes à mobilité réduite et les poussettes, qui entrave à la circulation. Il est demandé aux porteurs de projets de proposer des solutions permettant d'éviter ce stationnement illégal.

Par conséquent toute nouvelle construction doit accueillir deux places de parking sur sa parcelle ; toute modification doit préserver cette disposition, notamment lors de transformation de garages en habitat.



4^{ème} : Qualité de construction

L'évolution des normes de construction et l'évolution technologique tendent à renchérir les coûts de construction. Sans grever ces coûts, les opérateurs immobiliers doivent privilégier des matériaux pérennes, résistants, de qualité. Une attention particulière doit être portée aux matériaux biosourcés permettant de réduire l'empreinte carbone.

Les façades devront être traitées pour éviter toute dégradation prématurée des enduits ou parements, notamment assurer leur protection par des dispositifs tels que corniches ou couvertines. Afin de préserver l'esthétique des façades, les éléments techniques – volets roulants, stores, garde-corps, moteurs de climatisation - doivent être intégrés au bâti.

Les coloris des enduits, peintures et menuiseries correspondront à la palette éditée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (cf. annexes)

La qualité d'usage d'un logement est un élément important de la qualité du cadre de vie des occupants.

Les architectes doivent concevoir des logements de haute qualité d'usage, des surfaces habitables confortables, des logements capables de s'adapter à des usages évolutifs, par exemple transformation chambre/bureau ou déplacement de cloisons. Une attention particulière sera apportée à l'aménagement des logements pour personnes en handicap, pour aller au-delà de la réglementation en vigueur. Les constructeurs seront attentifs au respect des normes les contraignant à utiliser des matériaux permettant d'abaisser le niveau de nuisance dans les bâtiments concernés (cf l'arrêté portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne).

En phase de travaux, l'opérateur doit respecter une démarche de type «chantier propre» (cf. réglementation) pour limiter les nuisances, l'impact sur la tranquillité du voisinage ; veiller au recyclage des déchets et leur réutilisation. Un constat à charge du promoteur pourra être demandé en fonction des risques de dégradation des infrastructures (trottoirs, espaces verts, bordures, voies) jouxtant le chantier. Le promoteur désignera un responsable de chantier interlocuteur de la Mairie pour le suivi lors de réunions périodiques de chantier et le règlement des litiges éventuels.





5^{ème} : Enjeu énergétique

Les opérateurs doivent intégrer les notions de performance énergétique des bâtiments en mettant en œuvre les principales normes ou labels énergétiques, notamment la Règlementation Environnementale RE 2020.

La RE 2020 qui s'applique aux constructions neuves à partir du 1^{er} janvier 2022 favorise la construction de bâtiments à énergie positive: produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment.



RE 2020 dont on rappelle les principaux objectifs : garantir une sobriété énergétique des logements aussi poussée que possible, recourir prioritairement aux énergies renouvelables locales et s'adapter au changement climatique (par exemple garantir le confort en cas de fortes chaleurs) ; produire des logements sobres en énergie, basés sur les niveaux de performance de cette réglementation ; anticiper le changement climatique par des mesures d'adaptations : réduction des îlots de chaleur, confort d'été et ventilation des logements,

Privilégier le confort thermique et acoustique, la qualité de l'air grâce aux techniques de construction, mais également par l'orientation des bâtiments tirant parti de l'ensoleillement. L'architecture des ensembles collectifs définit des logements traversants afin d'assurer la circulation et le renouvellement de l'air, le rafraîchissement naturel des pièces. Cependant l'orientation optimisée des logements en fonction de ces critères doit tenir compte des vues sur les voisins.



Avec l'évolution du parc automobile faisant une place croissante aux véhicules électriques, toute construction ou ensemble immobilier doit prévoir un dispositif adapté à la recharge de ces véhicules.

Afin de favoriser l'utilisation des déplacements en mode doux, tout projet immobilier doit prévoir l'installation de parkings sécurisés pour le vélo, voire des systèmes de partage de vélos.



6^{ème} : Traitement paysager et biodiversité

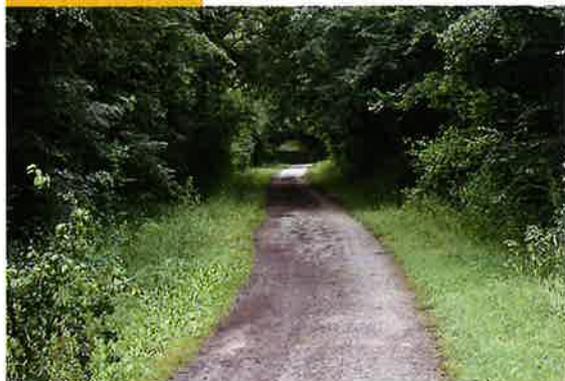
Pibrac bénéficie de zones naturelles et forestières importantes pour le développement de la biodiversité. Plusieurs zones boisées classées excluent toute construction; il en est de même pour la trainée verte qui définit une continuité naturelle le long des principaux cours d'eau l'Aussonnelle et le Courbet rejoignant le poumon vert de la forêt de Bouconne.

Localement des zones de biodiversité pourront être développées pour constituer un patrimoine écologique d'avenir comparable au patrimoine architectural hérité du passé ; les aménageurs de lotissements auront alors pour mission de concevoir une organisation combinant ces zones et les parties construites.

La qualité du cadre de vie, à Pibrac particulièrement, est également conditionnée par l'aspect général de la ville. Le traitement paysager doit masquer autant que possible les constructions : réduire l'aspect «béton» tout en préservant l'intimité dans chaque parcelle.

Les limites séparatives doivent être végétalisées ; les haies séparatives doivent atteindre une hauteur suffisante à la plantation (1,5 m minimum) . Eviter au maximum les constructions autres que des annexes sur les limites séparatives conformément aux règles du PLU. Privilégier pour cela les espèces locales adaptées à la nature du sol et peu gourmandes en eau.

Les nouveaux programmes immobiliers ne doivent pas détruire les éléments de végétalisation existants, éventuellement trouver une compensation équivalente; les arbres de haute futaie seront conservés : en cas de problème technique la situation sera examinée au cas par cas ; les arbres conservés seront protégés pendant les travaux.



Ces programmes porteront une attention particulière au développement de la végétalisation des bâtiments – toitures ou murs végétalisés- balcons ou parterres fleuris, parkings engazonnés. Outre l'aspect paysager cette végétalisation a pour avantage de favoriser la biodiversité en attirant oiseaux et insectes, de contribuer à la protection des logements contre les excès climatiques de froid ou de chaleur.

Les espaces communs végétalisés ne doivent pas être constitués d'espaces résiduels mais être traités en îlots verts à fonction paysagère et sociale. Ils doivent être plantés d'essences demandant peu d'entretien et aménagés avec du mobilier urbain encourageant les habitants, pour toute classe d'âge, à s'approprier le lieu.

Traitement écologique : une évaluation environnementale n'est obligatoire que pour les grands projets dépassant 5 ha ; cependant les porteurs de projets devront systématiquement prendre en compte l'environnement naturel du terrain et les impacts du projet sur celui-ci (recherche d'espèces protégées, de végétaux ou zones humides à conserver) et prendre toutes les dispositions pour éviter ou protéger les espèces.

Il est demandé de réaliser, par un organisme indépendant, un compte rendu environnemental qui devra accompagner tout avant-projet sur une parcelle de plus de 5 000m².





8^{ème} : Programmation des projets

Actuellement le PLU impose la livraison de 30% de logements sociaux dès le seuil de 400 m² de surface plancher sur l'ensemble du projet. Le déficit de ces logements sur la Commune impose d'aller au-delà de cette proportion : un minimum de 35% sera requis, comme le recommandait l'ancien PLUi-H.

Afin de respecter l'esprit de cette mesure il est demandé aux opérateurs de ne pas sciemment réduire leur programme à des valeurs juste en dessous.

Pour les projets comprenant une part de logements sociaux, les promoteurs immobiliers font appel à des bailleurs sociaux : la Commune se réserve le droit de valider ce choix en fonction de son appréciation de ces acteurs sur son territoire, notamment la qualité de construction et d'aménagement des logements, la qualité de gestion.

Les solutions de défiscalisation sont à éviter ; dans tous les cas leur part dans le programme doit être limité à moins d'un tiers des logements en vente libre.

Si elles représentent un bon potentiel pour la commercialisation des appartements à des prix élevés, elles entretiennent une forte spéculation sur le foncier du territoire communal.

L'incertitude d'une location constante sur une période longue est à considérer.

Pour la Commune c'est le risque de multiplier le nombre de logements inoccupés sur son territoire.





9^{ème} : Bilan financier



Afin de prévenir une inflation sur le foncier, la Commune demande aux promoteurs et aux propriétaires de négocier les prix sur la base de la valeur vénale du bien, se référant par exemple à des sites gouvernementaux listant des ventes comparables aux alentours.

Un prix de foncier trop élevé oblige l'acquéreur à rechercher un équilibre de son opération financière ; plusieurs postes de recettes permettent de garantir une marge suffisante, par exemple : augmenter le nombre de logements (densification aux limites règlementaires), économiser sur la qualité de la construction et des aménagements, vente à prix élevé grâce à l'attrait de la défiscalisation.

Cette limite dans la négociation ne doit pas induire des projets aux capacités maximales permises par la réglementation, qui ne suivraient pas les engagements précédents. Pour ce faire, il est recommandé de ne s'engager

avec les propriétaires qu'après accord de principe sur le projet par le service urbanisme de la Commune et aux propriétaires d'éviter de faire jouer la concurrence et de multiplier les interlocuteurs pour maximiser le prix de vente. Au contraire, les propriétaires sont invités à s'intéresser au projet car ils sont partie prenante du processus d'urbanisation. Il ne s'agit pas de déprécier leur bien, mais à rechercher un équilibre entre les intérêts privés légitimes et la qualité du projet, répondant aux objectifs de cette charte; et tenant compte des aspirations des Pibracais à préserver leur cadre de vie. La Commune incite les promoteurs à proposer des densités plus basses que ce que permet le règlement, de renoncer à des promesses de gains exagérées pour les propriétaires; une valorisation correcte du foncier évitera les complications d'un projet démesuré et favorisera son aboutissement dans des délais courts.

Il est demandé que les opérateurs travaillent en toute transparence avec la Commune, qu'ils exposent leurs hypothèses de bilan financier au stade des avant-projets pour une bonne compréhension des enjeux par les parties.



10^{ème} : Processus participatif

Le processus du déroulement d'un projet immobilier aboutit au dépôt d'un permis de construire. Ce dépôt est suivi d'une procédure qui obéit à des règles strictes décrites dans la loi ; elles ne sont pas rappelées ici.

La commune de Pibrac exige que ce dépôt de PC soit précédé d'une large participation de la population concernée ; les formes de cette participation étant adaptée au projet et aux circonstances, et peuvent être précisées au cas par cas. Cette démarche est à suivre pour tout projet de plus de trois logements.



Etape préalable :

L'opérateur ou le propriétaire fait part de son intention de déposer un projet en Mairie, reçoit un exemplaire de la Charte présente, qu'il accepte formellement et la diffuse auprès des corps de métiers associés au projet.

Etape de concertation technique :

L'opérateur expose une ébauche de son projet au Service de l'Urbanisme de la Commune qui vérifie le respect du PLUiH et des engagements de la Charte.

A ce stade des cas particuliers peuvent être étudiés, soumis à discussion et de nature à modifier le projet.

Le temps nécessaire à la maturation du projet doit être pris, jusqu'à ce que celui-ci fasse l'objet d'un accord pour passer à l'étape suivante.

Etape de concertation citoyenne :

La Commune organise la consultation des proches riverains directement concernés par le projet en priorité ; les référents de quartier seront sollicités pour définir ce premier périmètre. Cette concertation peut être élargie à un périmètre plus large voire à l'ensemble de la population et des associations selon l'importance et l'impact du projet, la plupart du temps pour plus de cinquante logements. Une information sera alors publiée sur le site internet de la Mairie.

Il s'agit d'une concertation sur la base d'un projet suffisamment élaboré pour qu'on puisse l'apprécier grâce à une vision au plus près de sa future réalité (utilisation de vues 3D par exemple).

Le but de cette concertation est d'informer et de recueillir les observations, voire objections de la population concernée. Le promoteur doit tenir compte de ces échanges pour améliorer son projet au sens de la protection du cadre de vie notamment.

Cette étape peut avoir un caractère interactif visant à améliorer l'acceptabilité par les parties consultées; dans certains cas un rebouclage avec l'étape de concertation technique peut s'avérer nécessaire.

Dépôt du Permis de Construire ou d'Aménager :

Respectant la réglementation en la matière l'opérateur dépose un Permis en Mairie, qui suivra le parcours imposé par la loi, dont la consultation des Bâtiments de France, des services spécialisés de Toulouse Métropole (voiries, réseaux, sécurité, etc.).

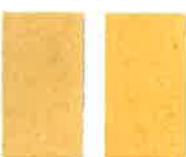
Il est demandé au promoteur de ne déposer des permis qu'au terme des phases de concertation satisfaisantes. En cas de désaccord profond évalué par la Commune, il est recommandé d'abandonner le projet ou de proposer une solution complètement différente, qui sera soumise au processus ci-avant.

Une description succincte des projets dépassant trois logements sera publiée sur le site de la Ville de Pibrac, dès signature du permis de construire ou d'aménagement.

7.4 Annexe 4 : palette des matériaux

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	  <i>sable roux 1</i>	 <i>ocre clair</i>	  <i>T beige clair 1005-Y20R</i> <i>T gris 3010-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	  <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre rose</i>	  <i>T beige 2010-Y20R</i> <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	  <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	  <i>T jaune 1030-Y15R</i> <i>T paille 2030-Y10R</i>
 <i>tuile rouge scellée</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	  <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	  <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i> <i>T ocre rose 3520-Y40R</i>
	 <i>grès de France</i>	  <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	  <i>T rouge brique 2040-Y50R</i> <i>T rouge fin 4030-Y50R</i>

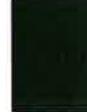
Ces swatches peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
 Les références proviennent de Natural Color System (NCS).

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

7.5 Annexe 5 : palette des teintes

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			
<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

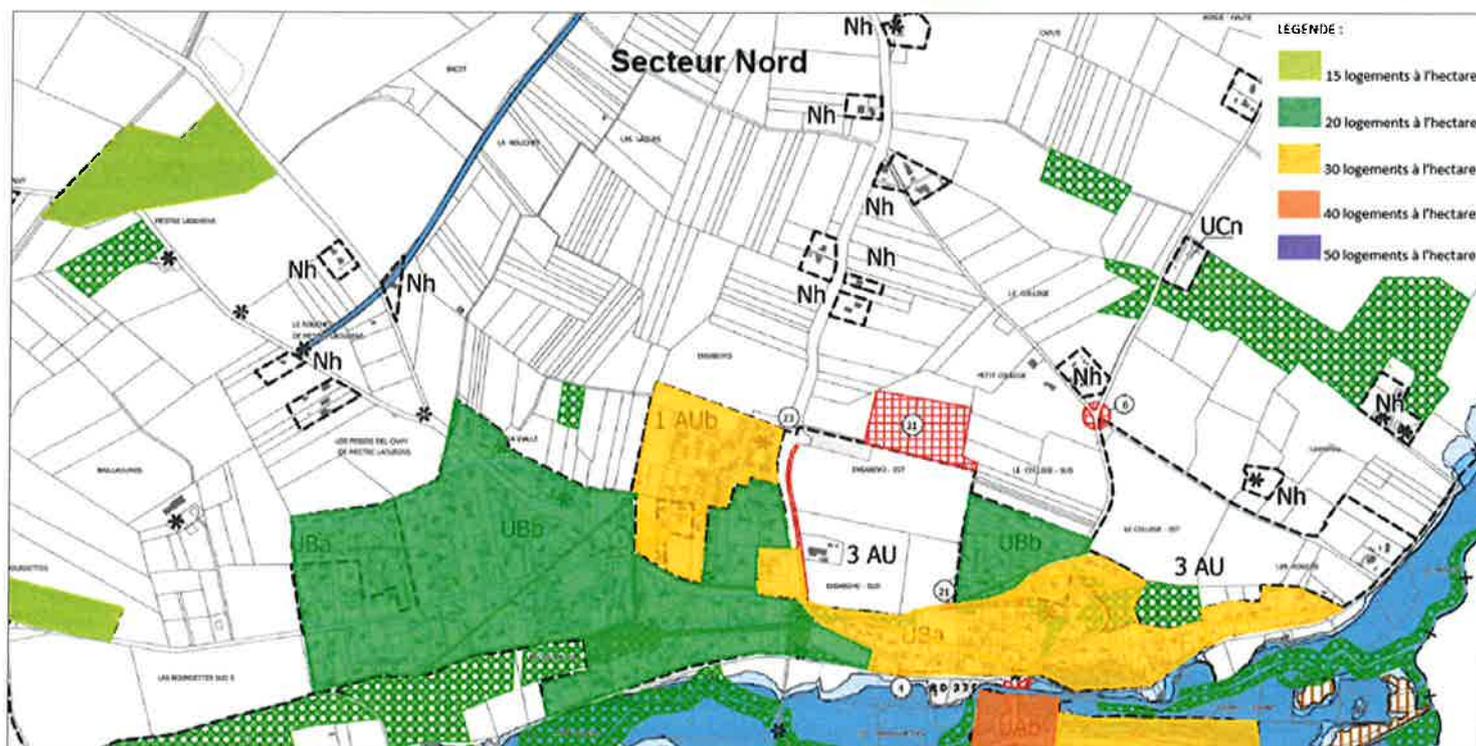
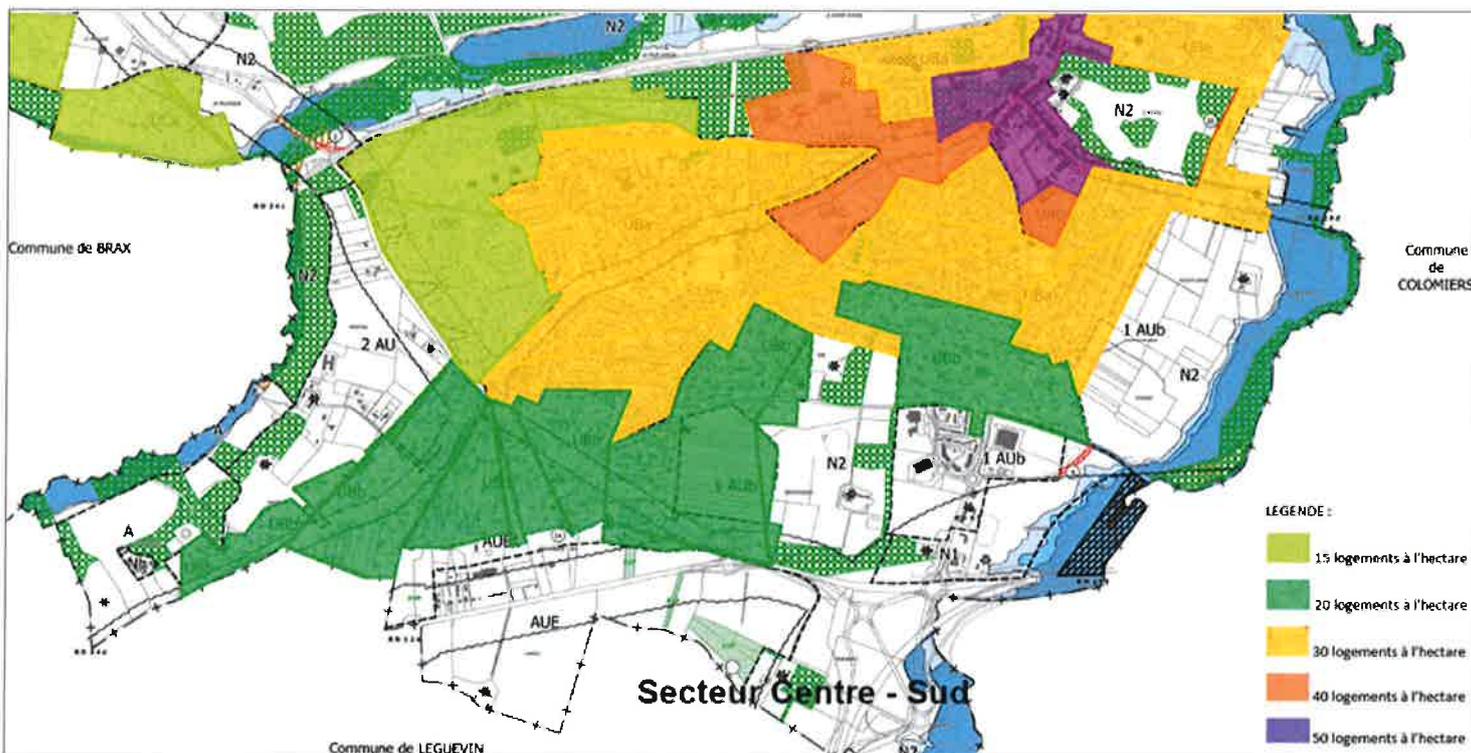
7.6 Annexe 6: Densités de construction

Ces densités-cibles, issues à la fois du PLU et du SCOT, pourront être adaptées (à la hausse ou à la baisse) par la commune en fonction du contexte particulier du projet concerné. Toutefois, elles devront respecter ces ordres de grandeur, définis en fonction des capacités du territoire à accueillir la population.

Le zonage du PLU traduit des périmètres de densités de construction en fonction des caractéristiques géographiques et du niveau de services et d'équipements.

Ainsi le nombre de logements à l'hectare sera basé sur les références suivantes :

- 50 pour UAa,
- 40 pour UAb et la proximité de la gare (rayon de 300m),
- 30 pour Uba,
- 25 pour UBb,
- 15 pour « Bernet ouest » et zones UC.



VIII. SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

Par certains aspects la sécurité des biens et des personnes est liée aux modes d'urbanisation, mais également au partage de l'espace urbain.

L'objet de cette charte n'est pas de proposer un document exhaustif sur tous les aspects liés à la sécurité, mais mettre en évidence des recettes simples applicables au quotidien.



Accepter les projets urbains inclusifs

Créer une ville inclusive en accueillant toutes les populations sans exclure personne, capable de faire place à chacun dans sa différence, tout en composant un monde commun.

Développer une pédagogie de la civilité englobant l'ensemble des Pibracais avec une ville accessible à tous et où chacun pourrait vivre en sécurité indépendamment de sa condition - modeste ou aisé, jeune ou âgé, homme ou femme.



Devenir acteur de l'entretien de sa rue, de son quartier

Le respect de la propreté est un élément déterminant de la qualité de son cadre de vie.

Signaler auprès des services de la municipalité toute dégradation de son environnement.

Participer et sensibiliser ses voisins à l'entretien de sa rue, de son quartier pour la qualité de l'espace de tous. Prévenir les empiétements ou la gêne causée aux propriétés voisines par les branches ou les racines des arbres, arbrisseaux ou arbustes.

Veiller à ce que les arbres et les haies soient coupés à l'aplomb des clôtures afin de ne pas gêner la libre circulation des piétons sur les trottoirs.



Développer l'entraide sécuritaire entre voisins

Adopter une attitude vigilante et solidaire en utilisant le dispositif Citoyens Vigilants dont la démarche consiste à sensibiliser les habitants d'une commune ou d'un quartier en les associant à la protection de leur propre environnement.

Se protéger entre voisins en cas d'absence prolongée de leur part, en proposant son aide pour récupérer leur courrier dans leur boîte aux lettres, en étant attentif à tout mouvement autour de leur domicile en le signalant aux citoyens vigilants, à la police municipale ou à la gendarmerie.



Devenir ambassadeur de la sécurité routière

Sensibiliser ses voisins à respecter la réglementation de la sécurité routière notamment la limitation de la vitesse, l'arrêt aux stops, l'interdiction de stationner sur les trottoirs, et toutes les incivilités au volant (utilisation du téléphone, Bluetooth, ...).

Accusé de réception en préfecture
031-213104177-20211109-202111deac106-DE
Date de télétransmission : 19/11/2021
Date de réception préfecture : 19/11/2021