

17 octobre 2022

CHARTRE DE L'URBANISME ET DE LA QUALITÉ DE VIE



© François REBOUL

Table des matières

Préambule	3
I. Caractéristiques générales de la commune de Mondonville	3
II. La politique communale de développement de l'habitat	4
III. Assurer une qualité de vie et le bien vivre ensemble	5
1. Intégrer le projet dans l'environnement immédiat	5
2. Promouvoir des espaces de rencontres et d'échanges dans le projet	5
3. Prévenir les nuisances liées au stationnement	5
4. Faciliter l'accessibilité pour tous.	6
5. Produire des logements de qualité.	6
6. Favoriser la mixité sociale	7
IV. La prise en compte de la dimension environnementale	7
1. Pour les constructions	7
2. Pour des éclairages maîtrisés	8
3. Pour la suppression des ilots de chaleur par la végétalisation des projets	8
4. Pour la gestion des déchets	9
5. Pour la gestion de l'eau	9
6. Pour la mobilité douce	9
V. La relation entre la municipalité et les porteurs de projet	9
1. Concertation avec les élus	9
2. Présentation aux riverains	10
3. Dépôt de permis	11
4. Phase de chantier	11

Préambule

L'objectif de ce document est d'inciter les opérateurs immobiliers à plus de cohérence et de qualité dans les projets de constructions qu'ils proposent.

Cette charte informe les promoteurs immobiliers dès le début d'un projet et bien avant le dépôt d'un permis des "règles du jeu" à Mondonville.

La charte est accessible à tous sur le site internet de la mairie ainsi qu'au service urbanisme de la commune afin de permettre à tous les mondonvillois de connaître les grandes orientations qui guident le développement de la ville.

Au moment de la publication de cette charte, le PLUi-H métropolitain a été annulé et remplacé par le PLU de 2015. Par la délibération métropolitaine n° DEL22-0089 du 10/02/2022, les 37 communes métropolitaines lancent un nouveau PLUi-H.

Le Plan Local d'Urbanisme demeure le cadre réglementaire. Cette charte complète le PLU et traite des sujets non pris en compte dans ce dernier.

La commune de Mondonville souhaite se doter de cet outil complémentaire pour garantir un cadre de vie harmonieux et apaisé.

Cette charte n'est pas un document opposable à l'inverse du PLU. Elle édicte les grands principes d'aménagement urbain que la ville souhaite mettre en œuvre.

Dans le cadre d'un urbanisme négocié, les promoteurs immobiliers sont donc incités à en prendre connaissance dès le début de leurs projets afin d'en respecter les critères lors de leur dépôt de permis.

Cette charte va ouvrir la discussion avec les promoteurs, il s'agit d'une démarche innovante et volontariste de la part de notre commune.

I. Caractéristiques générales de la commune de Mondonville

La métropole toulousaine est une des plus attractives des métropoles françaises. La croissance démographique y est très soutenue.

Mondonville est particulièrement attractive pour les nouveaux habitants :

- par la proximité d'un bassin d'emploi (aéronautique, clinique des cèdres, aéroport...)
- par son cadre de vie combinant un développement urbain et une place importante attribuée à la nature (espaces agricoles et forêt de Bouconne) .

II. La politique communale de développement de l'habitat

Lors de réunions entre élus et citoyens volontaires accompagnés par l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse (AUAT) 4 axes forts ont été dégagés :

- Conforter la qualité paysagère et urbaine
- Maîtriser le développement urbain
- Renforcer et contrôler les liens physiques et sociaux
- Conforter l'attractivité du centre-ville.

L'enjeu principal pour Mondonville est de concilier au mieux la maîtrise du développement de sa démographie et la protection de son caractère identitaire et patrimonial.

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

Le respect du voisinage et d'une densité d'habitat raisonnable doit être étudié avec attention par les opérateurs.

Mondonville manque de transports en commun : les programmes doivent tenir compte des difficultés d'accès aux lieux de travail et de service. Afin de minimiser les déplacements en voiture, les projets doivent être à proximité des transports en commun ou doivent bénéficier de pistes cyclables ou piétonnières.

Les promoteurs s'engagent à cibler le développement urbain sur les secteurs proches des services et commerces.

Mondonville se voit attribuer la production de 45 logements par an dont 35% de logements sociaux.



III. Assurer une qualité de vie et le bien vivre ensemble

Les projets immobiliers doivent encourager le bien vivre ensemble. ¹ La municipalité aura une attention toute particulière pour les projets intergénérationnels avec des créations de lieux de partage et d'échanges.

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

1. Intégrer le projet dans l'environnement immédiat

La forme urbaine du projet devra être équivalente à l'environnement immédiat.

- Privilégier une réhabilitation et/ou une surélévation du bâti existant en lieu et place des démolitions / constructions
- L'intimité des parcelles du tissu pavillonnaire environnant doit être préservée en s'assurant d'une intégration de qualité entre le nouveau projet et le bâti existant (végétalisation dense, retraits suffisants, pas de vues plongeantes directes sur les habitations voisines...) afin de faciliter une cohabitation harmonieuse.
- Les limites séparatives doivent être végétalisées.

2. Promouvoir des espaces de rencontres et d'échanges dans le projet

On ne peut pas imposer la convivialité mais on peut la favoriser, grâce aux aménagements.

- Proposer des espaces d'interaction créant les conditions favorables à ces relations (commodités, jeux pour enfants...salles communes)
- Des lieux de bien-être pour tous avec des aménagements qui s'adressent à tous les publics pour favoriser le bien-vivre ensemble.

3. Prévenir les nuisances liées au stationnement

Chaque programme doit prévoir suffisamment de places de stationnement afin qu'on ne reporte pas le problème sur le domaine public. Le stationnement abusif pose des problèmes de sécurité. Il est demandé au porteur de projet de proposer des solutions permettant d'éviter ce stationnement illégal.

- Chaque opération devra disposer de 2 places de stationnement par logement et une quantité supplémentaire significative de places visiteurs (1 place pour 3 logements créés)

¹ Le Bien-vivre ensemble : Etat d'harmonie bâtementaire, sociale, culturelle atteint par les habitants vivant dans un environnement de diversité sociale et culturelle, lorsqu'ils développent avec succès une culture de paix entre eux, comprenant le respect et l'appréciation mutuels, le bon voisinage, des relations coopératives et un désir commun de paix et d'apaisement.

4. Facilité l'accessibilité pour tous.

- Les parties communes devront être équipées d'une signalétique et de mains courantes pour faciliter l'orientation et les déplacements.
- Les différents éléments du bâtiment devront être rendus plus visibles notamment en contrastant les encadrements des portes et baies vitrées.
- Les interphones et les boîtes aux lettres devront être à hauteur de fauteuil.
- Les logements doivent permettre aux seniors de pouvoir rester le plus longtemps possible chez eux : hauteur des WC, douches sans ressaut, possibilité de circuler autour du lit, accès aux interrupteurs depuis le lit etc.
- Une attention particulière sera apportée à l'aménagement des logements pour personnes à mobilité réduite.

5. Produire des logements de qualité.

- Pour tenir compte de la demande en grands logements et maintenir des surfaces de logements adaptés au nouveau mode de vie (télétravail par ex). La taille moyenne ainsi que la typologie des logements devront respecter le tableau suivant :

Typologie	Taille moyenne (m2)	Proportion logements
T2	45 à 50 m2	15%
T3	65 à 70 m2	40%
T4	80 à 90 m2	30%
T5 et +	95 à 110 m2	15%

- La création d'espaces extérieurs qualitatifs devra être envisagée pour tous les logements. Les terrasses auront une surface minimum de 20% de la surface de plancher du logement
- Rendre aussi attractif le logement collectif que la maison individuelle en construisant des logements agréables à vivre et évolutifs. Les architectes doivent concevoir des logements de haute qualité d'usage, des surfaces habitables confortables, des logements capables d'évoluer.

Par exemple :

- Chambres principales 13m2 minimum
- Autres chambres : 9m2 minimum hors rangements
- Cuisine éclairée naturellement, Equipement tri sélectif prévu
- Rangements suffisants et adaptés
- Logements traversants ou à double orientation à partir du T3.

6. Favoriser la mixité sociale

Favoriser les mixités sociales, intergénérationnelle et des catégories socio professionnelles est un des enjeux pour promouvoir le bien vivre ensemble sur la commune.

Le coût du logement pèse de plus en plus sur le budget des ménages. Afin de répondre aux besoins des familles modestes et des classes moyennes, la loi du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite loi SRU vise à recréer un équilibre social dans chaque commune et à répondre à la pénurie des logements sociaux. Elle oblige les communes de plus de 3500 habitants à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. Un taux de 25% doit être atteint d'ici 2025. En décembre 2021, Mondonville avait 19,7% de logements sociaux.

Chaque commune déficitaire est redevable d'un prélèvement annuel sur son budget

- A cet effet, Toulouse Métropole a fixé le taux à 35% depuis 2019 pour combler cet écart à l'échéance de 2025.
- Au-delà des 35% de logements sociaux imposés, une part de logement en location -accession de l'ordre de 15 -20% sera appréciée.
- Le choix des bailleurs sociaux sera effectué en accord avec la commune: qualité de gestion des ensembles sociaux gérés sur la commune, composition du nombre de demandeurs, besoins identifiés par le CCAS et qualité de son projet.

IV. La prise en compte de la dimension environnementale

L'objectif de la politique de développement urbain porté par les élus de Mondonville est non seulement d'affirmer le respect des normes environnementales, énergétiques et climatiques en vigueur mais également d'accompagner les promoteurs dans une démarche d'exemplarité énergétique et environnementale.

1. Pour les constructions

La municipalité désire orienter les nouveaux programmes immobiliers vers de la limitation de la consommation énergétique et tendre vers des bâtiments à énergie positive. Elle souhaite que les constructions visent une haute performance énergétique et environnementale et développent les Energies Renouvelables et de Récupération.

- Intégration d'au moins 2 dispositifs de production d'énergies renouvelables et/ou de récupération dont un dispositif solaire (photovoltaïque et/ou thermique)
- Confort thermique :

En hiver, le bâtiment doit maximiser la captation de l'énergie solaire, la diffuser et la conserver.

En été, le bâtiment doit se protéger du rayonnement solaire et évacuer le surplus de chaleur du bâtiment.

- La conception architecturale devra favoriser la ventilation naturelle. Le caractère traversant des logements est à privilégier.
- Les bâtiments devront présenter des espaces végétalisés (murs, toits ou intégrations de bacs sur les terrasses...).
- Eviter les logements entièrement sous comble qui surchauffent l'été
- Prévoir la protection solaire des toits terrasses.
- Privilégier les matériaux bio sourcés avec une bonne inertie thermique et une logique de cycle de vies des matériaux.

2. Pour des éclairages maîtrisés

- L'éclairage artificiel nocturne engendre un important gaspillage énergétique et des effets négatifs sur les êtres vivants. Le terme de pollution lumineuse décrit l'ensemble des effets indésirables induits par l'éclairage artificiel. L'enjeu est de concilier les besoins humains en éclairage tout en limitant les perturbations pour la biodiversité.

Le projet devra optimiser l'éclairage extérieur :

- en privilégiant les LED
- en limitant l'intensité lumineuse,
- en orientant l'éclairage vers le sol,
- en différenciant les niveaux d'éclairement selon les usages,
- en mettant en place des détecteurs de présence,
- en limitant les périodes d'éclairage,

3. Pour la suppression des îlots de chaleur par la végétalisation des projets

- Les arbres existants présentant un intérêt écologique, paysager ou historique devront être conservés et protégés même s'ils se situent au centre de l'opération. Un repérage en amont du chantier sera fait en présence des élus et/ou du Directeur de la gestion du patrimoine.
- Chaque programme devra prévoir la plantation d'arbres remarquables par leurs âges. Tous les moyens devront être mis en place afin d'assurer sa pérennité.
- Augmenter le pourcentage d'espaces de pleine terre prévu au PLU d'au moins 10% par rapport aux prescriptions règlementaires, et de 20% pour les grandes unités foncières.
- La fosse des arbres ne sera pas imperméabilisée et le choix des arbres devra être adapté au contexte climatique et local.
- Afin de limiter l'artificialisation des sols, le stationnement sera de préférence intégré dans les constructions en sous-sol ou en semi enterré.
- Si les parkings aériens sont nécessaires, ces places seront traitées par des dispositifs de protection environnementale comme des pavés végétalisés et

filtrants ou protégées par des ombrières végétalisées ou équipées de panneaux photovoltaïques.

4. Pour la gestion des déchets

C'est un enjeu majeur souvent source de nuisances et d'incivilités.

- Il est nécessaire que le local poubelles soit localisé dans un endroit facilitant le ramassage et limitant les nuisances notamment visuelles et olfactives
- Les locaux devront être accessibles par tous notamment pour les PMR
- L'aire de présentation des containers de déchets devra être aménagée de façon à limiter les dépôts sauvages (accès à code par exemple)
- Les dispositifs de geste de tri doivent être facilités. Un local fermé "encombrants" sera situé à part.
- Tout projet devra prévoir des dispositifs de tri-sélectif et tout particulièrement des moyens de compostage des déchets organiques.

5. Pour la gestion de l'eau

Il s'agit de mettre en place des stratégies pour maintenir l'eau sur le site

- En réduisant les allées asphaltées et bétonnées.
- Les cheminements doux, les aires de stationnements resteront perméables (pavés poreux, gazon renforcé...).
- Aménager des dépressions pour recueillir les eaux sur site.
- Utiliser l'eau pluviale sur place pour arrosage des espaces extérieurs.

6. Pour la mobilité douce

- Un maillage cycle piéton devra être inclus dans le projet si la situation du terrain l'impose
- Les programmes immobiliers doivent promouvoir la mobilité douce dans les zones d'habitation en réservant des locaux sécurisés et des supports de proximité pour les vélos, trottinettes...
- Un stationnement accessible pour les vélos visiteurs devra être prévu.
- Intégrer des prises / bornes de recharge pour les voitures électriques

V. La relation entre la municipalité et les porteurs de projet

1. Concertation avec les élus

La municipalité tient tout particulièrement à la mise en place d'une phase de concertation préalable de la part des promoteurs et bailleurs avec les élus pour tout projet urbain et avant dépôt de permis de construire.

Il est souhaitable et nécessaire que cette concertation intervienne avant même toute offre commerciale du promoteur envers les propriétaires fonciers afin que celle-ci soit ajustée aux caractéristiques réelles du futur projet.

La concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet

Afin de prévenir une inflation sur le foncier, la municipalité demande aux promoteurs et aux propriétaires de négocier les prix sur la base de la valeur vénale du bien, se référant aux ventes comparables aux alentours.

Un prix de foncier trop élevé oblige l'acquéreur à rechercher un équilibre financier souvent préjudiciable à la qualité du projet.

Il est demandé aux promoteurs une transparence avec la municipalité sur les enjeux financiers dans le but d'éviter toutes complications d'un projet démesuré et de permettre un aboutissement dans des délais courts.

1ere étape : Le promoteur ou le propriétaire fait part de son intention de déposer un permis au service de l'urbanisme, il reçoit un exemplaire de la charte qu'il accepte formellement et qu'il partage avec l'architecte associé au projet

2ème étape : Présentation d'un avant-projet à l'adjoint à l'urbanisme. Le service urbanisme vérifie le respect du PLU et des engagements de la charte.

La commission urbanisme étudie le dossier et apporte des recommandations. Un temps plus ou moins long est nécessaire jusqu'à ce qu'un accord puisse faire passer à l'étape suivante.

2. Présentation aux riverains

Quand le projet est validé par la municipalité, une présentation du projet est organisée par le promoteur auprès des riverains impactés par le projet.

Il s'agit au minimum de toutes les unités foncières contigües au terrain d'assiette du projet, toutes les unités foncières riveraines de la voie de desserte de l'opération projetée et situées à moins de 150 m du terrain de support de l'opération.

Il s'agit d'une concertation sur la base d'un projet suffisamment élaboré pour que tout le monde puisse l'apprécier au plus près de la réalité (vues 3D par ex).

Le but de cette concertation est d'informer et de recueillir les observations, voire objections de la population concernée.

Ce bilan de concertation réalisé par le porteur de projet sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire. Il devra comprendre l'analyse des échanges et des propositions ou demandes d'évolution et indiquer le cas échéant les raisons qui ont conduit le porteur du projet à ne pas les retenir.

Le maître d'ouvrage devra présenter une insertion paysagère vue de l'espace public mais aussi des propriétés voisines afin de pouvoir présenter les dispositions mises en œuvre pour l'intégration du projet dans le tissu urbain existant. Après ces 2 temps de concertation et d'amélioration du projet grâce à la prise en compte des remarques exprimées, le porteur du projet pourra présenter le dossier final de permis de construire à l'ensemble des personnes concernées (élus et particuliers) avant de le déposer au service urbanisme de la mairie.

3. Dépôt de permis

Il est demandé au promoteur de ne déposer des permis qu'au terme des phases de concertations satisfaisantes. En cas de désaccord important évalué par la municipalité il est recommandé de proposer une autre solution ou d'abandonner le projet. Tout projet de plus de 3 logements sera publié sur le site de la mairie dès signature du permis de construire ou d'aménagement.

4. Phase de chantier

Les chantiers de construction sont source de nuisances pour les riverains. Ils sont pour la plupart très mal reçus par ceux-ci.

L'objectif est de limiter les nuisances de tout genre (bruit, pollution visuelle, pollution de l'air, du sol), d'anticiper la circulation des véhicules en évitant les encombrements. De plus, il est recommandé d'informer les riverains sur le déroulement du chantier, les nuisances engendrées et les mesures prises pour les minimiser.

- Dans ce cadre avant le début du chantier, la municipalité demande au maître d'ouvrage de désigner un interlocuteur officiel dont le rôle sera d'entretenir en permanence et pendant toute la durée du chantier le dialogue avec les services de la mairie et les riverains afin d'écouter les craintes et apporter des réponses à celle-ci

Cette démarche du constructeur permet d'anticiper des demandes et inquiétudes et ainsi d'éviter les plaintes et les recours des particuliers.

De plus, il est de la responsabilité des constructeurs de veiller à la bonne gestion des déchets de chantier. La propreté, l'environnement, les abords et le cadre de vie des riverains ne doivent en aucun cas être mis à mal.

Un urbanisme "à la mondonvilloise"

On ne fait pas le choix d'habiter à Mondonville par hasard.

Mondonville est une ville à vivre : on s'y loge, on s'y déplace, on y travaille, on profite des lieux de rencontre, des commerces de proximité, de la richesse du tissu associatif, de services publics reconnus et appréciés, ses espaces naturels et agricoles (plus de 75% de sa surface).

Ces particularités font l'âme de « notre village » urbain « qui est devenu attractif au sein de la Métropole.

Nous veillons cependant à conserver l'identité singulière de notre commune tout en prenant en compte les enjeux écologiques du XXI^e siècle.

C'est le sens de cette charte de l'urbanisme et de la qualité de vie, document incitatif qui servira de « guide du bien construire » à tous les porteurs de projets, habitants, bailleurs sociaux, opérateurs immobiliers.