



CHARTRE DE LA REVUE DE PROJET

Depuis 2015, la Mairie de Toulouse a mis en place une instance appelée Revue de Projet (RP). Cette commission se prononce sur l'opportunité des projets immobiliers significatifs (hors Zone d'Aménagement Concerté) en tenant compte des avis des directions concernées de la Mairie de Toulouse et de la Métropole. Cette RP permet de définir les préconisations des élus concernés pour cadrer la mise au point du projet avant dépôt du permis de construire.

En cette année 2021, la crise conjoncturelle qui frappe durement la production de logements appelle un renouveau des modalités de travail partenarial entre les professionnels et la Mairie de Toulouse. Aussi, la RP se doit d'évoluer pour contribuer à la relance de la production de logements sur le territoire de Toulouse, y compris en matière d'offre sociale, répondant à des ambitions de qualité partagées par les acteurs.

Pour répondre à cet objectif, la RP devient une instance regroupant les élus et services de collectivité (Mairie et Métropole) (cf. annexe n°1) mais également désormais les porteurs de projets : promoteurs, bailleurs, architectes. Les propriétaires des fonciers concernés par les projets pourront également participer à la RP à l'initiative du porteur de projet.

Ainsi, la RP constitue désormais une instance de dialogue et d'échanges directs sur chaque avant-projet. Ce dialogue présente plusieurs vertus.

Il offre d'abord aux porteurs de projets la possibilité d'exposer leur démarche de projet à la collectivité. Sur cette base, il permet ensuite aux élus de dégager rapidement un avis sur l'opportunité du projet, accompagné de réserves exhaustives dont la prise en compte pourra déclencher un dépôt de demande de permis de construire.

La validation des projets par les élus avant la demande de permis de construire permettra d'accélérer l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Concrètement, l'examen de chaque avant-projet en RP s'effectue en deux séquences successives :

- d'abord, une présentation de l'avant-projet par le porteur de projet ;
- ensuite, un temps d'échanges entre les membres de la RP et le porteur de projet.

La capacité de cette instance a contribué à la relance d'une production de logements de qualité repose sur deux conditions.

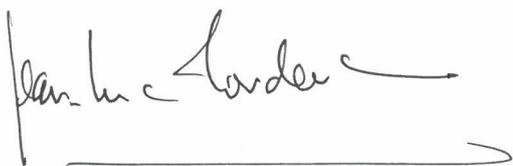
➤ En premier lieu, la RP a vocation à examiner des projets qui, dans leurs principes, apportent des réponses concrètes et argumentées aux ambitions de la collectivité en termes de programmation, de qualité d'insertion d'urbaine, de qualité environnementale et paysagère, de qualité architecturale et de qualité d'usage. Ces ambitions sont bien connues des acteurs : le PLUih qui demeure une référence, le Projet Urbain Toulousain, la Charte de qualité urbaine métropolitaine, la Charte de qualité d'usage des logements, la Charte d'accessibilité des logements, etc (cf. annexe n°2). Le temps de dialogue sur le projet qu'offre la RP ne pourra être fructueux qu'à la condition que la réponse apportée par le projet à ces ambitions puissent y être objectivement débattues. Il appartiendra au promoteur de demander explicitement l'examen de son projet en RP, en joignant à sa demande un dossier dont le contenu (cf. annexes n°3 à 5) offre une description du projet sous l'ensemble de ces angles.

➤ En second lieu, pour fluidifier le processus de mise au point du projet, le porteur de projet doit pouvoir rapidement disposer d'une restitution précise des conclusions de la RP. Pour ce faire, restitution de l'avis de la RP sera faite au porteur de projet au plus tard la semaine qui suit la RP. Un avis écrit sera communiqué au porteur de projet, lisant de façon exhaustive les attentes incontournables de la collectivité sur le projet. Cette restitution donne le départ d'une séquence de pilotage dont la finalité vise à valider le projet, une fois prises en compte l'ensemble des attentes exprimées par la RP.

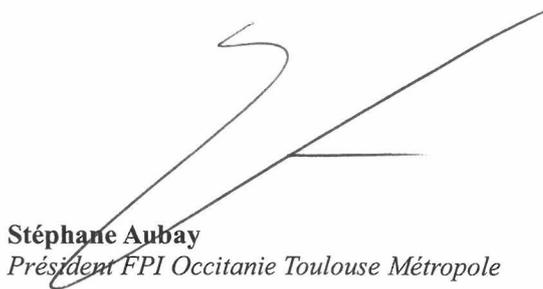
Lorsque les promoteurs viennent simplement chercher des éléments de faisabilité, les demandes seront examinées par les élus et les services dans le cadre d'une Revue d'Esquisse (RE) à l'issue de laquelle des orientations seront rapidement communiquées au porteur de projet.

Dans le cas des projets de résidences dédiées (étudiants, jeunes actifs, seniors, coliving, etc.), la collectivité s'exprimera, en format Revue d'Esquisse, sur l'opportunité du projet sur la seule base des éléments à renseigner dans la fiche spécifique relative aux résidences dédiées (cf. annexe n°5). Une fois l'opportunité validée, un projet pourra être présenté en RP.

Fait à Toulouse, le 11 mars 2022



Jean-Luc Moudenc
Maire de Toulouse



Stéphane Aubay
Président FPI Occitanie Toulouse Métropole



Jean-Michel Fabre
Président de l'USH Occitanie m&p

Maryse Prat
*Présidente de la Commission Départementale Haute-Garonne
USH Occitanie*

ANNEXE n°1 : Composition de la RP

Les élus, membres de plein droit :

- Mme Annette LAIGNEAU adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme et à la politique de l'urbanisme et de projets urbains, Présidente de Séance.
- Mme Souhayla MARTY adjointe au Maire déléguée à la qualité urbaine.
- Le Maire de quartier concerné par le projet.

Les services :

- L'Architecte-conseil de la Mairie
- La Direction de l'Urbanisme
- Les Pôles Territoriaux
- Les autres directions et/ou services concernés (Mairie et Métropole : la Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières, la Direction des Opérations d'Aménagement pour les projets en OAP, Oppidéa, etc.).

Le porteur de projet :

- Le promoteur
- L'architecte du projet
- le ou les propriétaires fonciers

L'examen des faisabilités s'effectuera dans un format Revue d'Esquisse qui regroupe les élus, membres de plein droit de la RP, et les services.

ANNEXE n°2 : Documents de référence

Le Projet Urbain Toulousain

<https://www.toulouse.fr/web/projet-urbain/-/projet-urbain-toulousain-plan-guide>

La Charte Métropolitaine Qualité Urbaine

<https://retraitfichier.extranet.toulouse.fr/file-d6e1faaf8743dd22a964e2edb4095ee9>

La Charte Accessibilité des logements

<https://www.toulouse-metropole.fr/-/charte-d-accessibilite-des-logements>

La Charte qualité d'usage des logements

<https://retraitfichier.extranet.toulouse.fr/file-c0f9bcd3dc6c4e4817fb24ac7b47d7f3>

La Charte de l'arbre en ville

<https://www.toulouse.fr/documents/106863/11375434/CharteArbreV3.pdf/15c6f23a-d63e-4d30-a3bb-a56948a76ceb>

Le Guide Couleurs façades

\\mairie.toulouse.intra\mtlse\DGDEP_DAU\INTER_DG_DONNEES\INSTRUCTION\Palettes

La Charte Chantiers propres

ANNEXE n°3 : Inscription d'un dossier en RP

1) Modalités

Les porteurs de projets demandent le passage de leur projet, à l'adresse suivante : revueprojetdau@mairie-toulouse.fr en précisant les éléments suivants :

- Nom du porteur de projet (promoteur, architecte, propriétaire,...), fonction et coordonnées des personnes à convoquer,
- Dossier (cf. 2° ci-dessous)

Cette inscription est validée ainsi :

- Transmission de **l'ensemble des documents de présentation (1 seul fichier**, à l'exception de la fiche de synthèse) par format numérique à adresser à revueprojetdau@mairie-toulouse.fr 15 jours avant la RP, au plus tard le lundi à 12h00 dernier délai,
- Confirmation ou non du passage du dossier en RP le XX/XX/XX,

2) Contenu du dossier à produire à l'appui de la demande d'inscription

Pour tout dossier déposé, **une attestation notariée** confirmant que le porteur de projet est bien titré sur ledit foncier devra être transmise en même temps que le dossier. **A défaut, les propriétaires fonciers devront être impérativement présents à la restitution en AVP. En leur absence, la restitution en AVP sera annulée.**

Les pièces fournies permettent de déterminer une volumétrie et une faisabilité dans un environnement existant.

Pièces obligatoires :

- 1. Présentation du projet :** Fiche de synthèse présentant les caractéristiques du projet et informations nécessaires à la RP (cf. fiche transmise par l'administration en annexe n°4). Dans le cas de projet de résidences dédiées, une fiche spécifique est également à fournir (cf. annexe n°5)
- 2. Plan de situation** permettant de situer le projet dans le quartier, par rapport aux grands axes, aux équipements, etc.
- 3. Photographies de l'existant** permettant d'apprécier le contexte ainsi que ce qui est conservé et démolé (bâti et végétaux).
- 4. Notice** expliquant la démarche de projet, incluant des références illustrant les intentions de projet.
- 5. Plan masse :**
 - Plan de masse de l'existant localisant les constructions et les végétaux existants (à une échelle exploitable), avec étude de conservation des arbres existants
 - Plan de masse du projet intégré dans la photographie aérienne (similaire précédent, avant et après projet).
 - Plan de principes des niveaux, dont le sous-sol
- 6. Coupe de principe** du projet en lien avec le domaine public ; en cas de topographie particulière, indiquer le TN.
- 7. Volumétrie :** insertion du projet dans une vue aérienne 3D.
- 8. Références architecturales :** Façades, matériaux, teintes, etc.

Points d'attention :

- Merci **d'ôter les pages du PLUiH/PLU** des dossiers transmis.
- Tous les documents de localisation cartographique doivent impérativement **indiquer la direction du Nord**.
- Tous les documents de plans, coupes, façades, **doivent être fournis à une échelle exploitable** (1/2000, 1/1000, 1/500, 1/200...) **et adaptée**.

Tout dossier ne répondant pas à ces modalités **sera considéré comme incomplet**.

Tout dossier transmis pour une inscription en revue de projet sera considéré comme **définitif** pour la revue de projet concernée. Les modifications transmises a posteriori entraîneront **le report de l'inscription**.

ANNEXE n°4 : Fiche descriptive du projet

DESTINATION	
Logement	
Résidence dédiée	
Bureaux	
Commerce	
Autre	

PROGRAMMATION	
Nombre de logements	

Répartition typologique	
T1	
T2	
T3	
T4	
T5	
T5+	

Répartition par type de logement	
Logement libre	
Logement Locatif Social	
Accession Sociale	
Autre	

DESCRIPTION PROJET	
Surface unité foncière	
Nombre de logement/ha	
Hauteur	
Surface de plancher	
Nombre de stationnements total	
<i>Nombre d'emplacements aériens</i>	
<i>Nombre d'emplacements en sous-sol</i>	
<i>Autre (garage, etc.)</i>	
Pourcentage de logements mono-orientés	
Pourcentage de logements traversants	
Pourcentage de logements multi-orientés	

ANNEXE n°5 : Fiche résidence dédiée



Projets de construction/réhabilitation de résidences dédiées à l'Habitat et/ou Hôtelières



Porteur de projet résidence dédiée
(co-living, jeunes actifs, étudiants, seniors, résidence hôtelière...)

Réunion de présentation du projet DHOF/Mission Centralités Commerces
en présence du maître d'ouvrage et du gestionnaire du projet

Eléments à présenter par le porteur de projet

Expression du besoin :
* étude de marché (analyse du besoin, public, cible)
* justification du choix d'implantation de la résidence sur ce site
Programmation d'ensemble :
* logements (nbre et surface totale)
* activités/commerces/services (surface totale par type)
* stationnement (nbre par type), mobilités alternatives (véhicules électriques et autre)

Programmation détaillée et conception :
* typologies et surfaces dédiées pour chaque élément du projet (pour les logements : surfaces moyennes par typologies)
* organisation interne de la résidence (dont présentation du fonctionnement des espaces partagés)
* réversibilité possible de la conception (regroupement des logements)
Commercialisation :
* durée des séjours, prix pratiqués selon les durées (en distinguant la redevance mensuelle des services éventuellement associés), gestion des périodes "creuses"
Montage opérationnel, modalités de gestion :
* maîtrise d'Ouvrage Directe/Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
* type et durée des contrats/conventionnements (investisseur gestionnaire unique ou non, investissement en défiscalisation (Pinel, LMNP ou non)