

HAUTE-GARONNE

48 Rue Gaston Doumergue

TOURNEFEUILLE

31170

PROGRAMME IMMOBILIER

PRÉSENTATION DU PROJET DE
CONCERTATION

Date: 25/06/2026

Ref: XXXXXX

DATE	IND	DESCRIPTIF
2026-03-26	A	
2026-04-27	B	
2026-06-25	C	

MAITRISE DE CONCEPTION



Cyrilie Dal-Col
72 rt de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 05.61.92.60.89
Port: 06.86.95.78.22
cdcarchitecte@orange.fr
www.cdcarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830, PLAISANCE-DU-TOUCH





ETUDE DE FAISABILITE
48 RUE GASTON DOUMERGUE
COMMUNE DE TOURNEFEUILLE
Mars 2026

Adresse du terrain :	48 Rue Gaston Doumergue – 31170 Tournefeuille
Unité foncière :	Section «000 AN » - Parcelle N° 254
Superficie :	+/- 995 m², valeur cadastre
Largeur :	+/- 19,50 m. au plus large
Profondeur :	+/- 50,00 m. au plus long
Topographie :	Horizontale à 3% prêt
Classement zone :	UM1 PLUIH
Secteur :	Zone d’habitat et activités de proximité
Accès/Voiries :	Accès 5x5m - Voirie
Implant. des constr./voies :	A l’alignement suivant repérage graphique – Dessin 4m
Implant. des constr./limites :	Bande 17m, de limite à limite – Au-delà, D=H/2 avec 3m mini
Implant. des constr./constr. :	4 m mini
Emprise au sol:	50%, soit 497,50m² maxi - Projet 495 m², soit 49,75 %
Hauteur de la construction :	13m maxi, soit R+3+combles - Avec RdC Ht 3,20 pour commerces
Réseaux :	Enedis, Grdf, AEP, France Télécom, Assainissement, Pluvial
Stationnement :	Secteur 4 – ZITC - 1/logt libre, 1/logt social - 2 roues 1,5m²/T2 et 3m²/T3 et T4
Espaces Verts :	30%, soit 298,50m² - Projet 303 m², soit 30,45%
Remarques :	A partir de 500 m² SdP ou 5 logts, 35 % logt locatif social
SdP Existante :	
Programme proposé:	Collectif
	Shob (hors stat.) 1838 m² emprise, compris R+3+C partiel - OM 30 m² - 2R 55m²
	Commerces - RdC - +/- 142 Shob, équivalent à +/- 120M² SU
	Bureaux – R+1/R+2 - +/- 250 Shob, équivalent à +/- 180 m² S Utile
	Logements – R+1/R+2/R+3/R+4 +/- 1360 m² Shob
	Shob /SdP -15%, soit 1183 m² SdP, avec +/- 769m² libre et +/-414m² Social
	SdP / Shab -8%, soit 1093 m² Shab +/-1093 m² Shab
	Shab moyenne +/- 62 m², soit 17 logts (11 logts libres / 6 sociaux)
	Stationnements – 17 logts – 4 bureaux – 3 commerces – 2 visiteurs - Total 26 mini



72, ROUTE DE TOURNEFEUILLE 31270 CUGNAUX
Tel : 09 . 79 . 10 . 67 . 35 Tel portable : 06 . 86 . 95 . 78 . 22
E-mail cyrille.dal-col@wanadoo.fr site internet : www.cdcarhitecte.fr
SIREN : 494 853 666 SIRET : 494 853 666 00019 CODE APE : 7111 Z



PCM 04
Désignation :
Réalisation d’un programme immobilier
48 Rue Gaston Doumergue - 31170 Tournefeuille

Maître d’ouvrage :
Dupuy Constructions
95, Avenue de Lombez - 31830 Plaisance du Touch
Tournefeuille, le 31-03-2026

NOTICE EXPLICATIVE

OBJET du PROJET - La société Dupuy Constructions, s’est positionnée afin qu’acquérir une unité foncière au 48 Rue Gaston Doumergue à Tournefeuille, pour une superficie de 995m². Elle se propose de déposer un permis de construire valant démolir, dans le cadre d’un programme de 17 logements, avec bureaux et commerce, pour une surface de plancher de +/- 1495 m².

LE SITE

Le lieu - Le projet a pour objet de s’implanter au 48 Rue Gaston Doumergue, sur la Commune de Tournefeuille. L’identité cadastrale de l’unité foncière est section « AN » parcelle N° 254 pour une superficie de 995m².
L’unité foncière concernée est sous le règlement du PLUI-H en vigueur de la commune, plus précisément sous la zone UM1 et en secteur architectes des Bâtiments de France.

La morphologie, l’acquis bâti et paysager- Le terrain est de morphologie rectangulaire allongé, avec +/- 50,50 mètres au plus long pour +/- 19,75 mètres au plus large, pour une topographie plane. L’ensemble est desservi par tous les réseaux, Enedis, Grdf, France-Télécom, AEP, Assainissement, pluvial et voirie, grâce à la rue Gaston Doumergue.
Sur cette unité foncière est bâtie une maison individuelle et ses annexes, qui seront démolies à l’occasion du projet. Les espaces libres sont actuellement aménagés par un jardin paysager, mais non arboré.

L’environnement - Ce site est dans les petits faubourgs du centre ancien, où réside un patrimoine très diversifié de bâtiments de logements, bureaux et commerces. Cette zone de la commune est particulièrement dense et verticalisée.

LE PROJET - Le programme, le projet a pour but la réalisation d’un programme immobilier de 17 logements, de bureaux et 1 commerce. Les typologies d’habitat sont, 3T2, 11T3 et 3T4, soit 17 logts. 35% du programme, soit 6 logts sont dans le secteur locatif social et 65% soit 11 logts dans le secteur libre.
Le projet proposé, prend en compte les préoccupations de la loi climat, tendant à une densification douce dans ce secteur de la commune, tout en conservant une grande partie des espaces verts.

Les implantations et la volumétrie - L’ensemble du programme a été pensé en prenant en compte plusieurs facteurs :
Le bâtiment, composé d’un seul corps de bâtiment, est implanté majoritairement en alignement sur rue, afin de permettre une lecture urbaine homogène dans la maille urbaine. Cela permet de conserver des espaces libres et verts en fond de parcelle et de s’éloigner du voisinage proche.
L’emprise bâtie est de +/- 495m², soit 49,75%. L’emprise des espaces verts est de +/- 303m², soit 30,45%.
La volumétrie est sur rue d’une hauteur de 13 mètres maximum et sur jardin de 5,95, 11,39 et 13,00 mètres. Ces dernières sont dégressives en s’avançant dans l’espace libre et donc vers le voisinage.

Les stationnements, au nombre de 26 places, à raison d’une place par logements sociaux, conforme au PLUI-H + 1 pour logements du secteur libre, 1 place pour 60 m² de bureaux et commerce. Concernant le stationnement 2 roues à raison de 1,50m²/logt T2 et de 3 m²/logts T3 et T4, le projet à 55m².

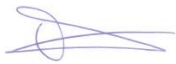
Les espaces verts - La volonté du pétitionnaire est de créer un écran végétalisé avec la plantation d’une haie bocagère en fond de parcelle afin de protéger les vues de voisinages.
L’emprise des espaces verts est de +/- 303m², soit 30,45%. Cette dernière, de pleine terre, sera paysagée.



72, ROUTE DE TOURNEFEUILLE 31270 CUGNAUX
Tel : 09 . 79 . 10 . 67 . 35 Tel portable : 06 . 86 . 95 . 78 . 22
E-mail cyrille.dal-col@wanadoo.fr site internet : www.cdcarhitecte.fr
SIREN : 494 853 666 SIRET : 494 853 666 00019 CODE APE : 7111 Z

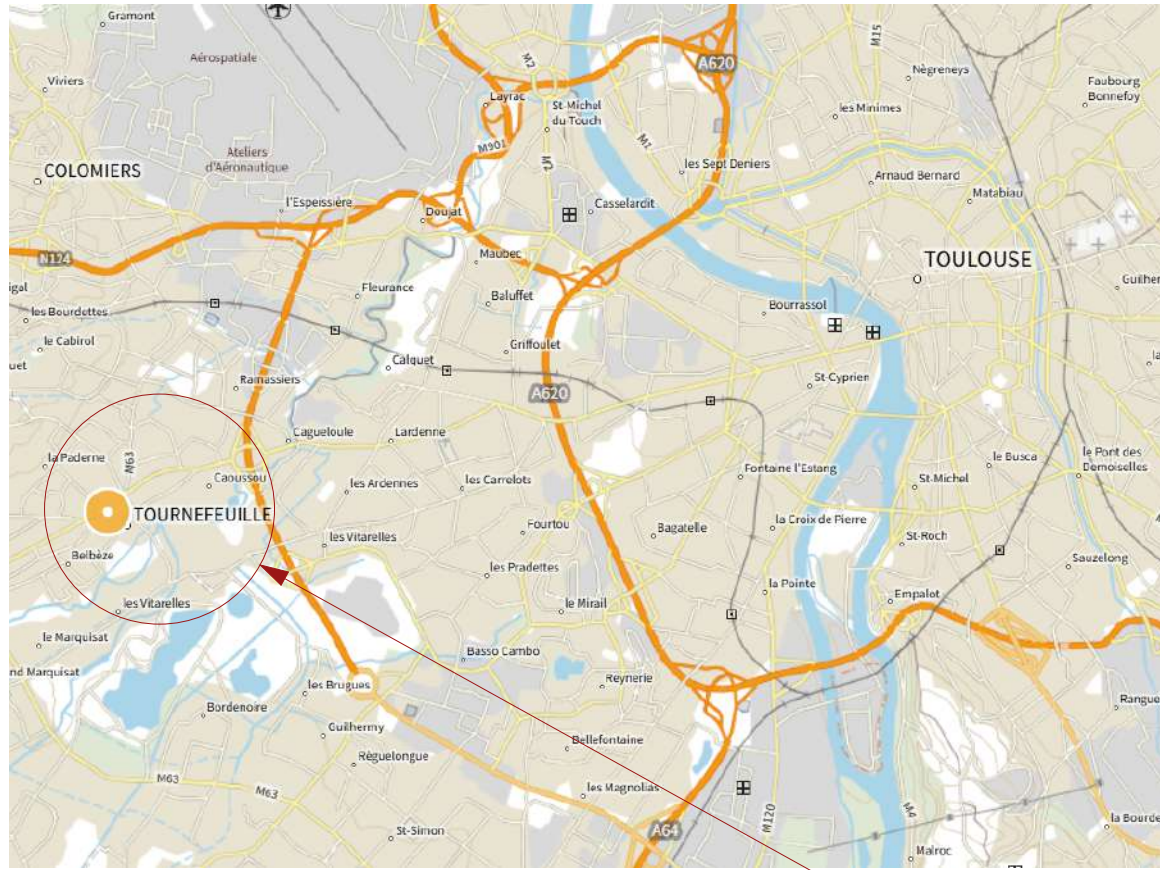
PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

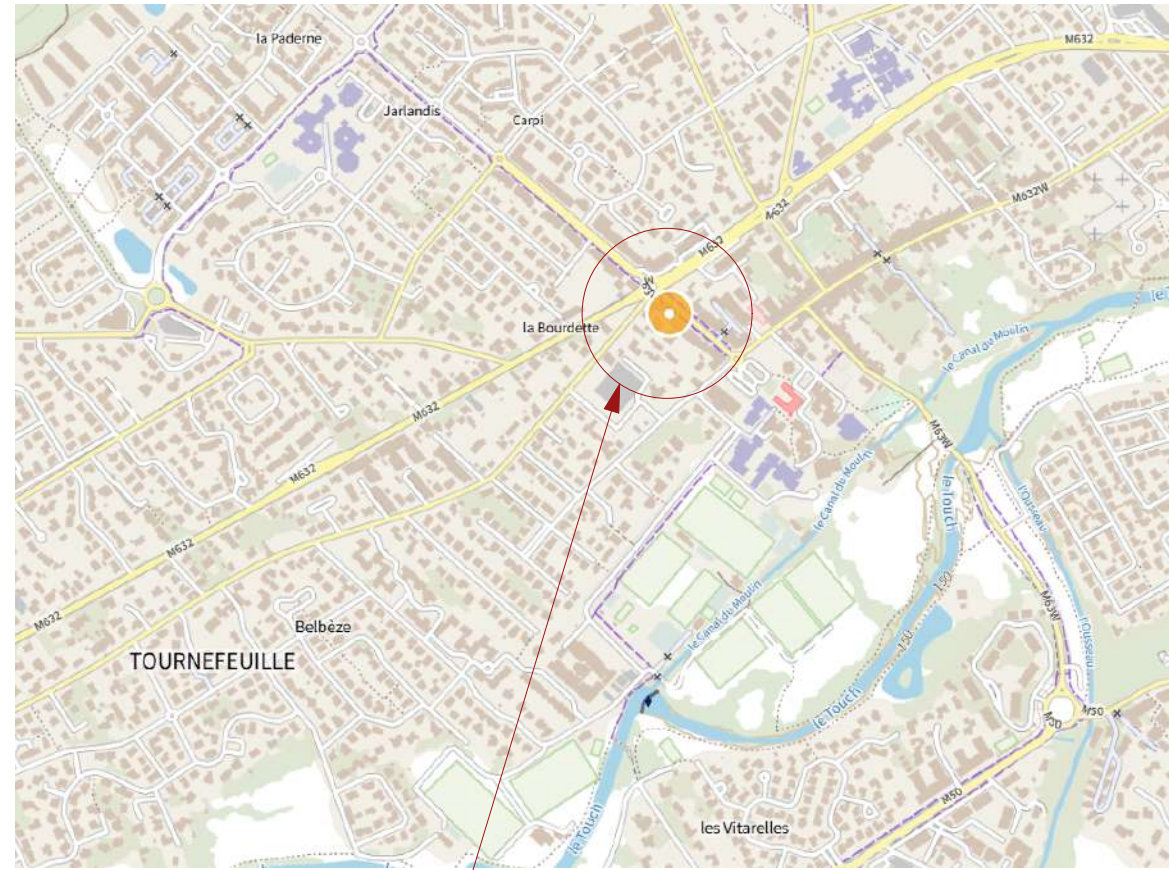
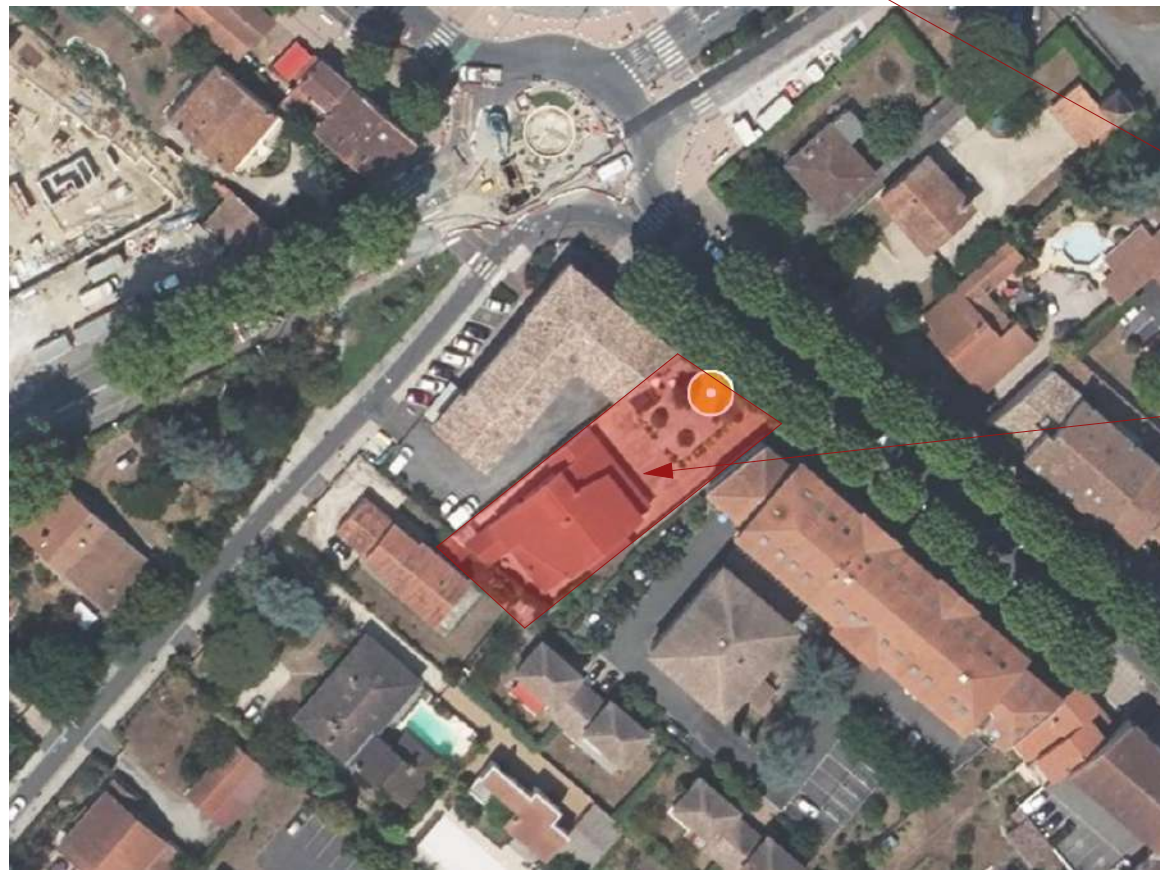
N° de plan:	Titre:	Modification : #Modifications	Echelle : 1:1,18	Date : 25/06/2026 Ref : XXXXXX	Présentation du projet de concertation	MAITRISE DE CONCEPTION  Cyrille Dal-Col 72 r de Tournefeuille 31270 CUGNAUX Fixe: 06.61.92.60.89 Port: 06.86.95.78.22 cdcarhitecte@orange.fr www.cdcarhitecte.fr	MAITRISE DE L'OUVRAGE DUPUY CONSTRUCTIONS Représenté. N.DUPUY 95 ROUTE DE LOMBEZ 31830 PLAISANCE-DU-TOUCH  
-------------	--------	----------------------------------	---------------------	---	--	---	---

Ces plans sont élaborés d'après les relevés du cadastre - Ces plans ne valent pas plans d'exécution -

ECHELLE METROPOLE



ECHELLE RUE

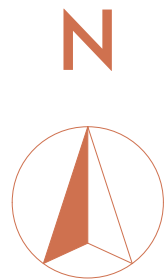


ECHELLE VILLE

PROJET

48 Rue Gaston Doumergue,
31170, TOURNEFEUILLE

Prefixe **000**
Section **AN**
Parcelles N°**254**
Surface **995 m²**



PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:	Titre:	Modification :	Echelle :	Date :
02	Situation	#Modifications		25/06/2026

Présentation du projet de concertation

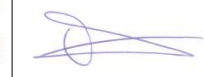
MAITRISE DE CONCEPTION



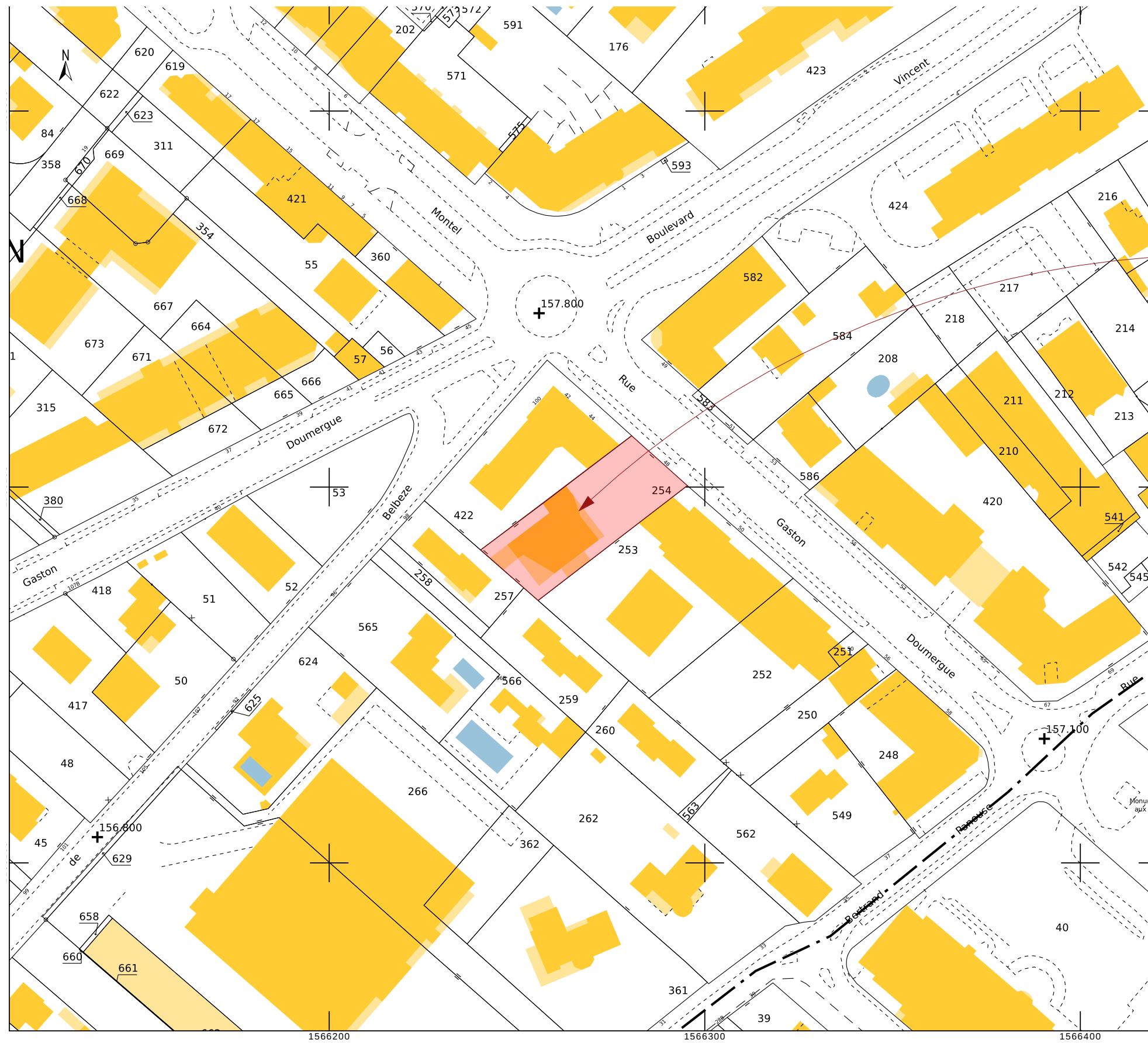
Cyril Dal-Col
72 rt de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06 61 92 60 89
Port: 06 66 95 75 22
cdsarchitecte@orange.fr
www.cdsarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH



Ces plans sont élaborés d'après les relevés du cadastre - Ces plans ne valent pas plans d'exécution -



PROJET

48 Rue Gaston Doumergue
31170 TOURNEFEUILLE

Prefixe 000
Section AN
Parcelles N°254
Surface 995 m²



PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:

03

Titre:

Cadastre

Modification :
#Modifications

Echelle :

Présentation du projet de concertation

Date :
25/06/2026

Ref :
XXXXXX

MAITRISE DE CONCEPTION



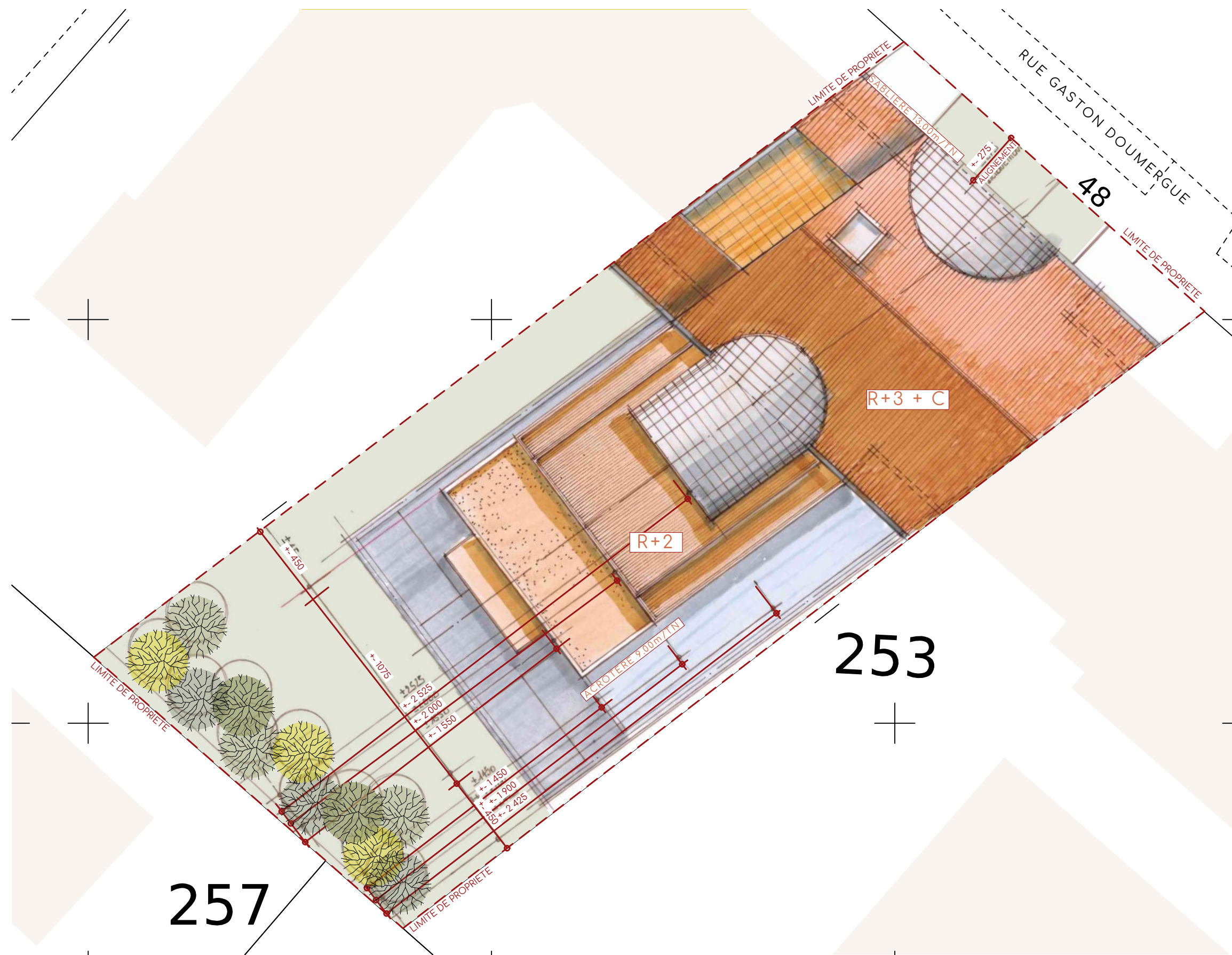
Cyrilie Dal-Col
72 rue de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 05 61 92 60 89
Port: 06 86 95 75 22
cdarchitecte@orange.fr
www.cdarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH



Ces plans sont élaborés d'après les relevés du cadastre - Ces plans ne valent pas plans d'exécution -



PLAN DE MASSE - ETAT PROJETE 1:200

PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:

05

Titre:

Plan de masse - Etat projeté

Modification :
#Modifications

Echelle :
1:200

Présentation du projet de concertation

Date :
25/06/2026

Ref :
XXXXXX

MAITRISE DE CONCEPTION



Cyrlie Dal-Col
72 rue de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06 61 92 60 89
Port: 06 66 35 75 22
cdarchitecte@orange.fr
www.cdarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

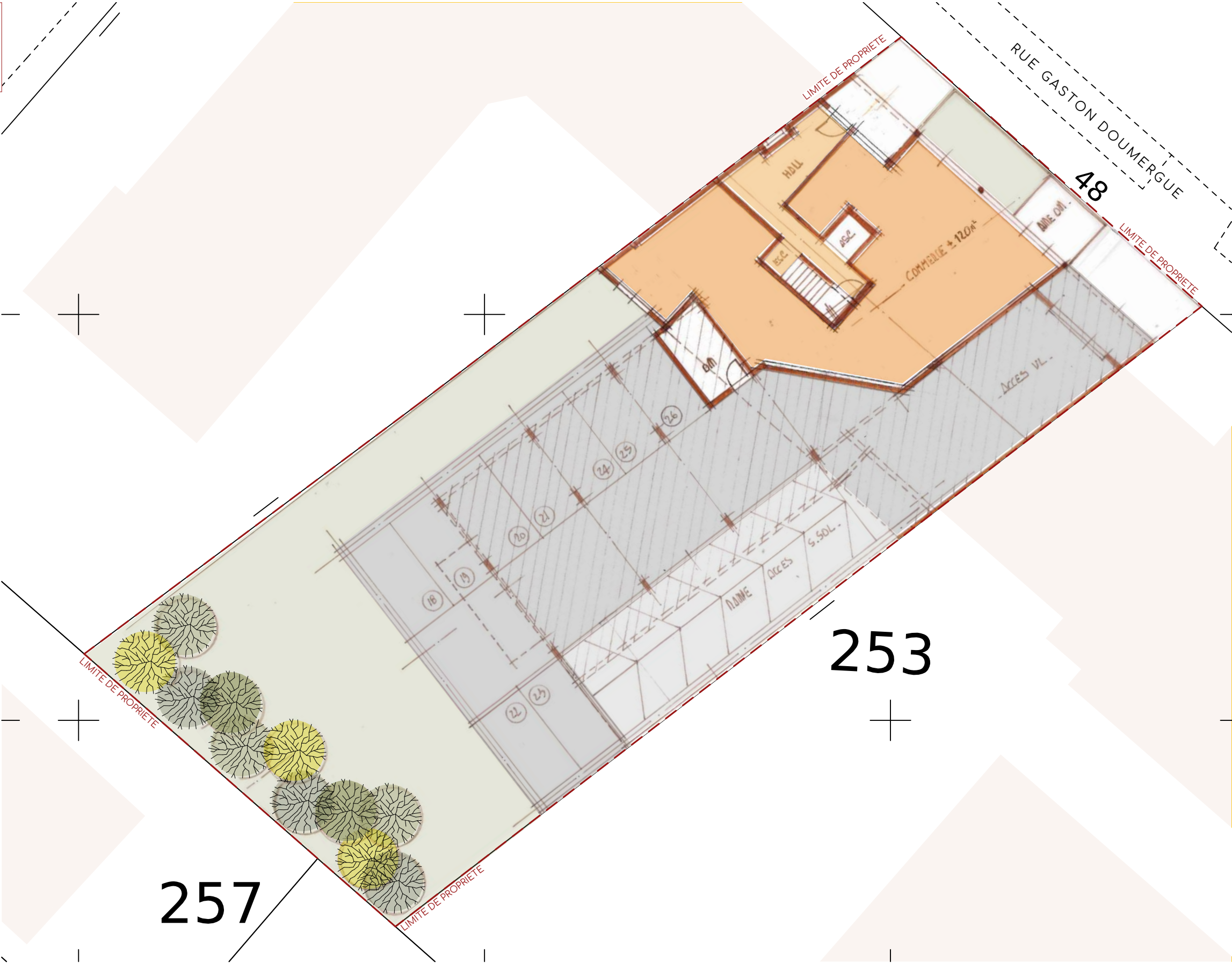
DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté: N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH



LEGENDE

COMMERCE

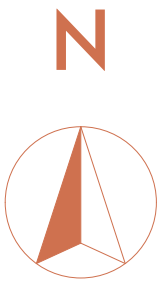
COMMUNE



253

257

REZ-DE-CHAUSSEE 1:200



PROGRAMME IMMOBILIER
48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:	Titre:
07	Plan de niveaux - Rez-de-chaussée - Etat projeté

Modification :	Echelle :	Date :
#Modifications	1:200	25/06/2026
		Ref: XXXXXX

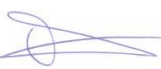
MAITRISE DE CONCEPTION



Cyrilie Dal-Col
72 n de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06 61 92 60 89
Port: 06 66 95 75 22
cdsarchitecte@orange.fr
www.cdsarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH





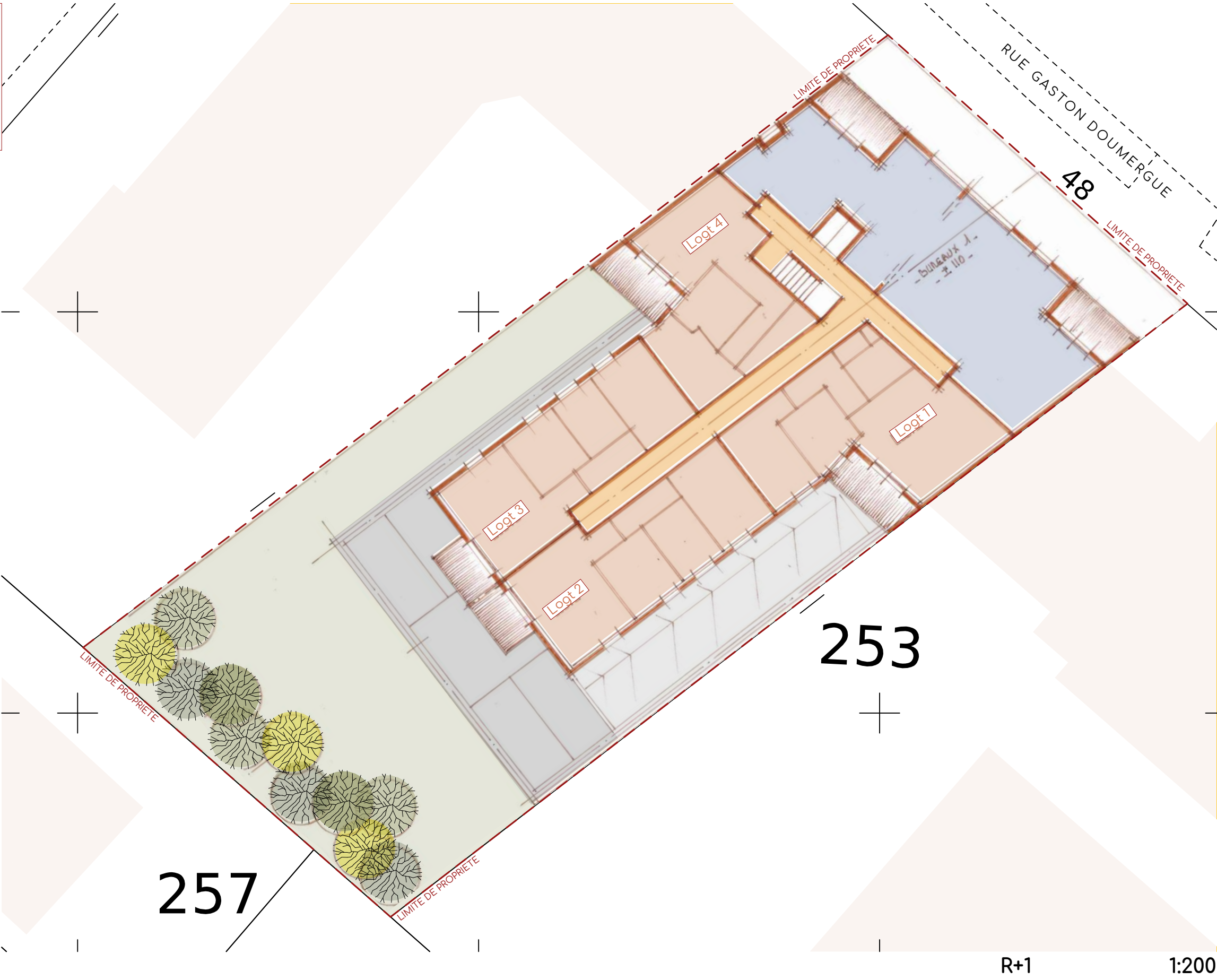
LEGENDE

BUREAUX

COMMUNS

LOGEMENTS:

T3



LEGENDE

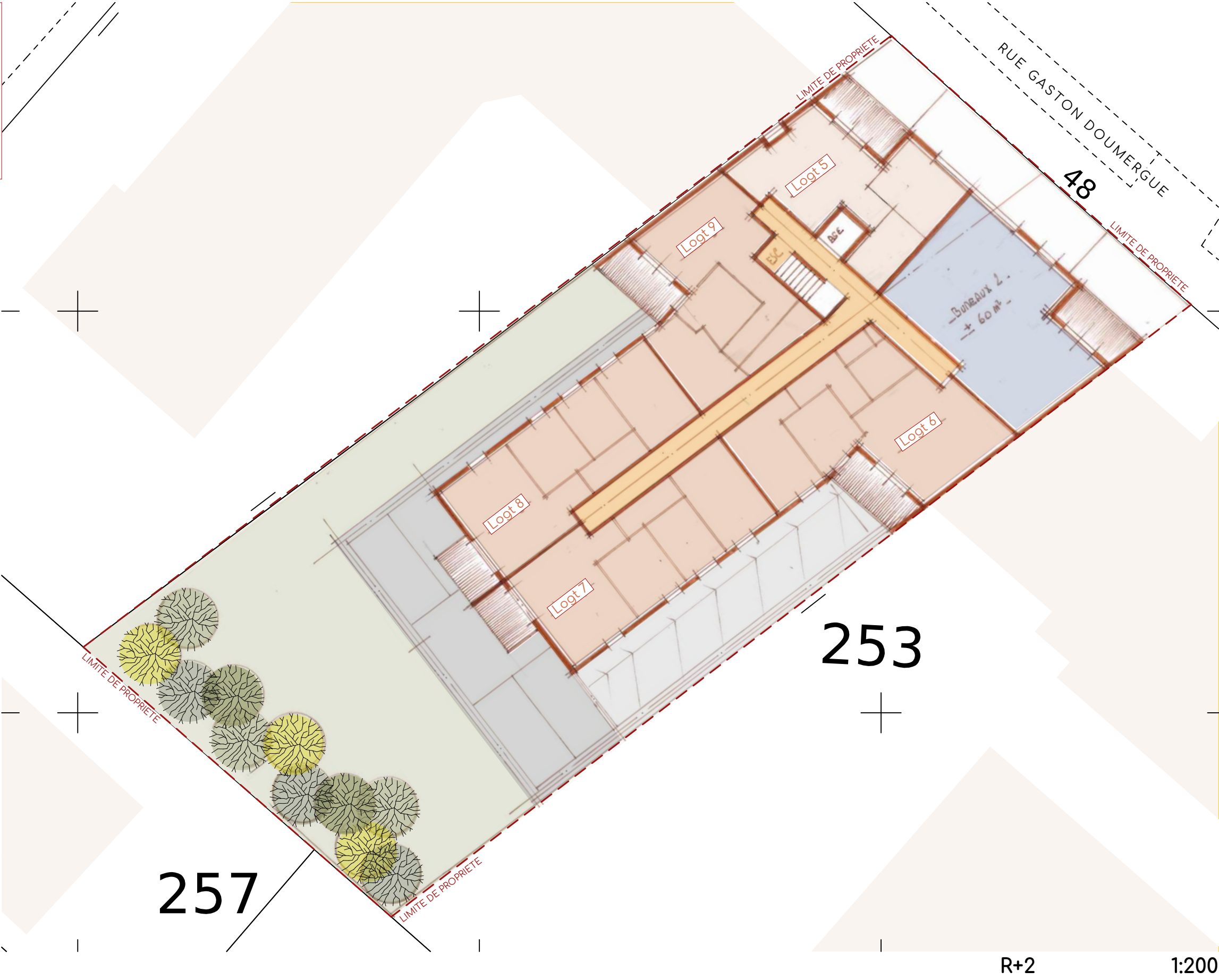
BUREAUX

COMMUNS

LOGEMENTS:

T3

T2



PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:

09

Titre:

Plan de niveaux - R+2 - Etat projeté

Modification :
#Modifications

Echelle :
1:200

Présentation du projet de concertation

Date :
25/06/2026

Ref :
XXXXXX

MAITRISE DE CONCEPTION



Cyrlie Dal-Col
72 n de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06 61 92 60 89
Port: 06 66 35 75 22
cdsarchitecte@orange.fr
www.cdsarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH



LEGENDE

COMMUNS

LOGEMENTS :

T4

T3

T2



LEGENDE

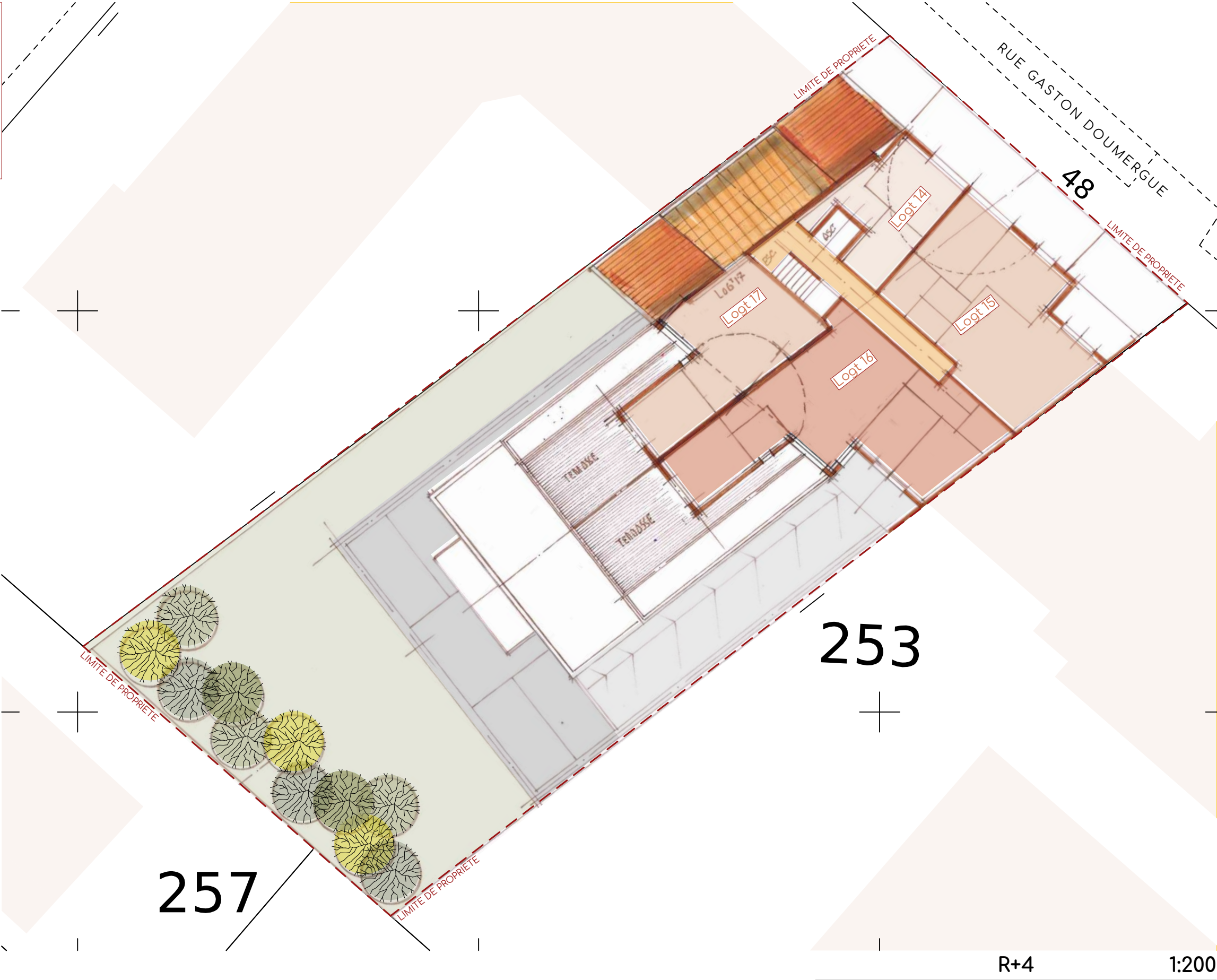
COMMUNS

LOGEMENTS :

T4

T3

T2



PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:

11

Titre:

Plan de niveaux - R+4 - Etat projeté

Modification :
#Modifications

Echelle :
1:200

Présentation du projet de concertation

Date :
25/06/2026

Ref :
XXXXXX

MAITRISE DE CONCEPTION

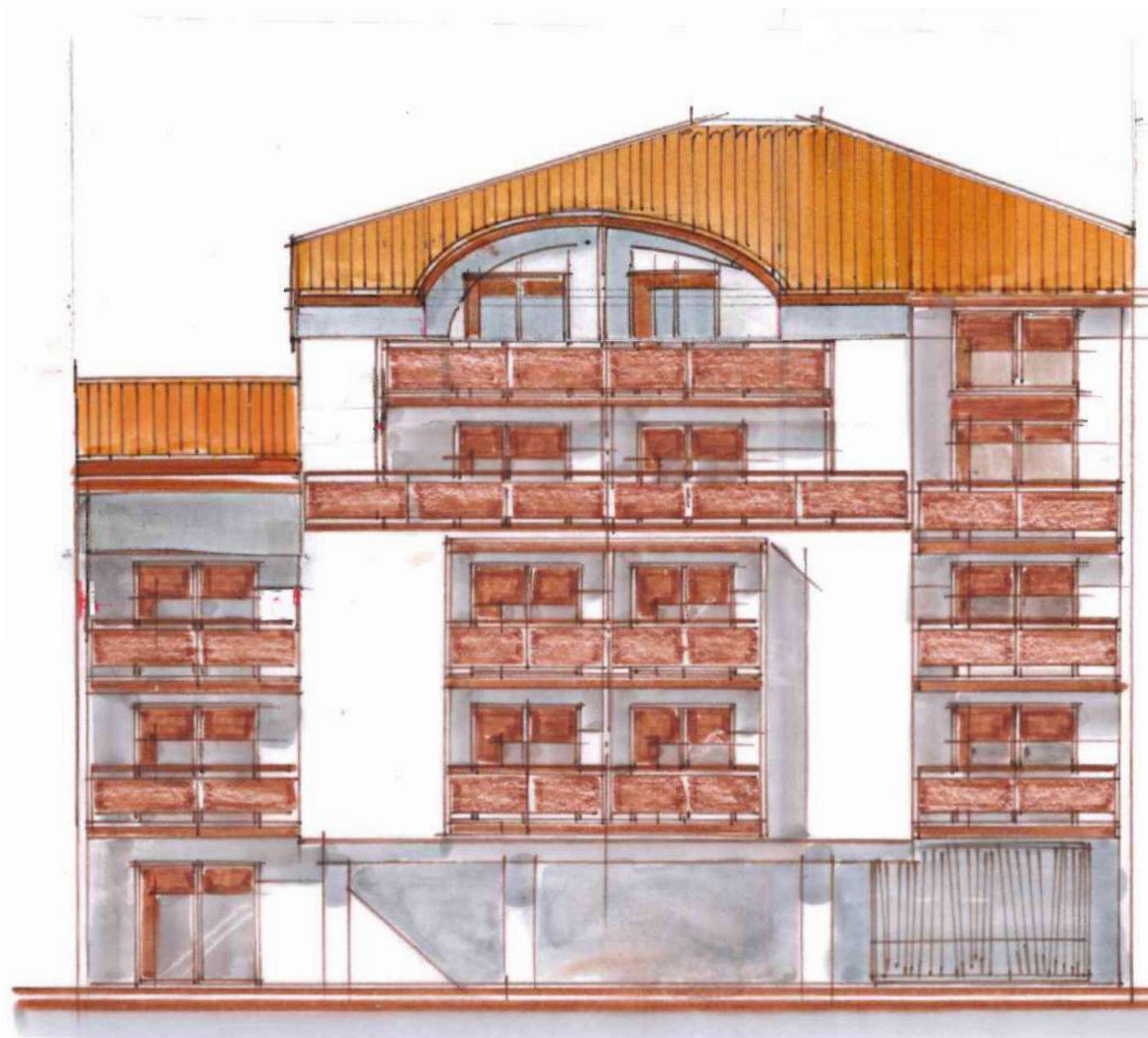


Cyrilie Dal-Col
72 R. de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06 61 92 60 89
Port: 06 66 95 75 22
cdsarchitecte@orange.fr
www.cdsarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH





FACADE SUR JARDIN - ETAT PROJETE 1:125



FACADE SUR RUE - ETAT PROJETE 1:125

PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:	Titre:	Modification :
12	Façades - Etat projeté	#Modifications

Echelle :	Date :
1:125	25/06/2026
	Ref :
	XXXXXX

Présentation du projet de concertation

MAITRISE DE CONCEPTION

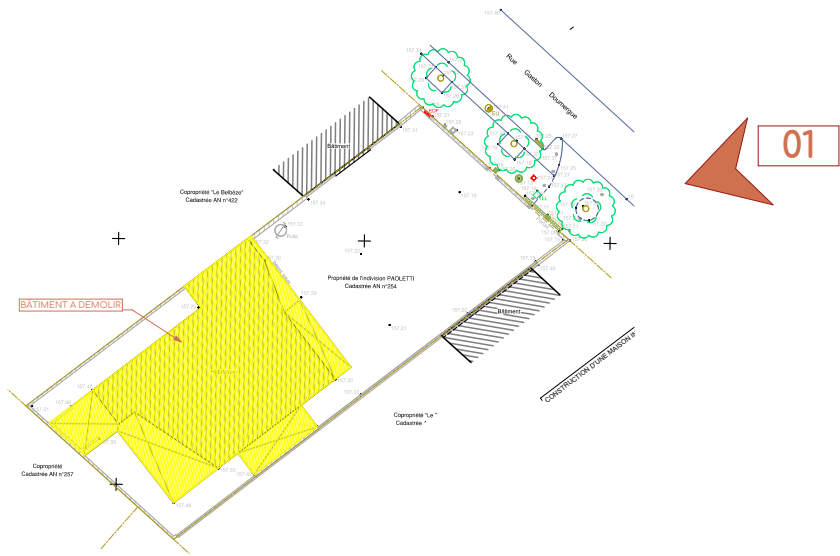


Cyrille Dal-Col
72 R. de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06.61.92.60.89
Port: 06.86.95.75.22
cdsarchitecte@orange.fr
www.cdsarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté: N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH





PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:
13

Titre:
Insertion

Modification :
#Modifications

Echelle :
1:1,67, 1:769,23

Présentation du projet de concertation

Date :
25/06/2026
Ref :
XXXXXX

MAITRISE DE CONCEPTION

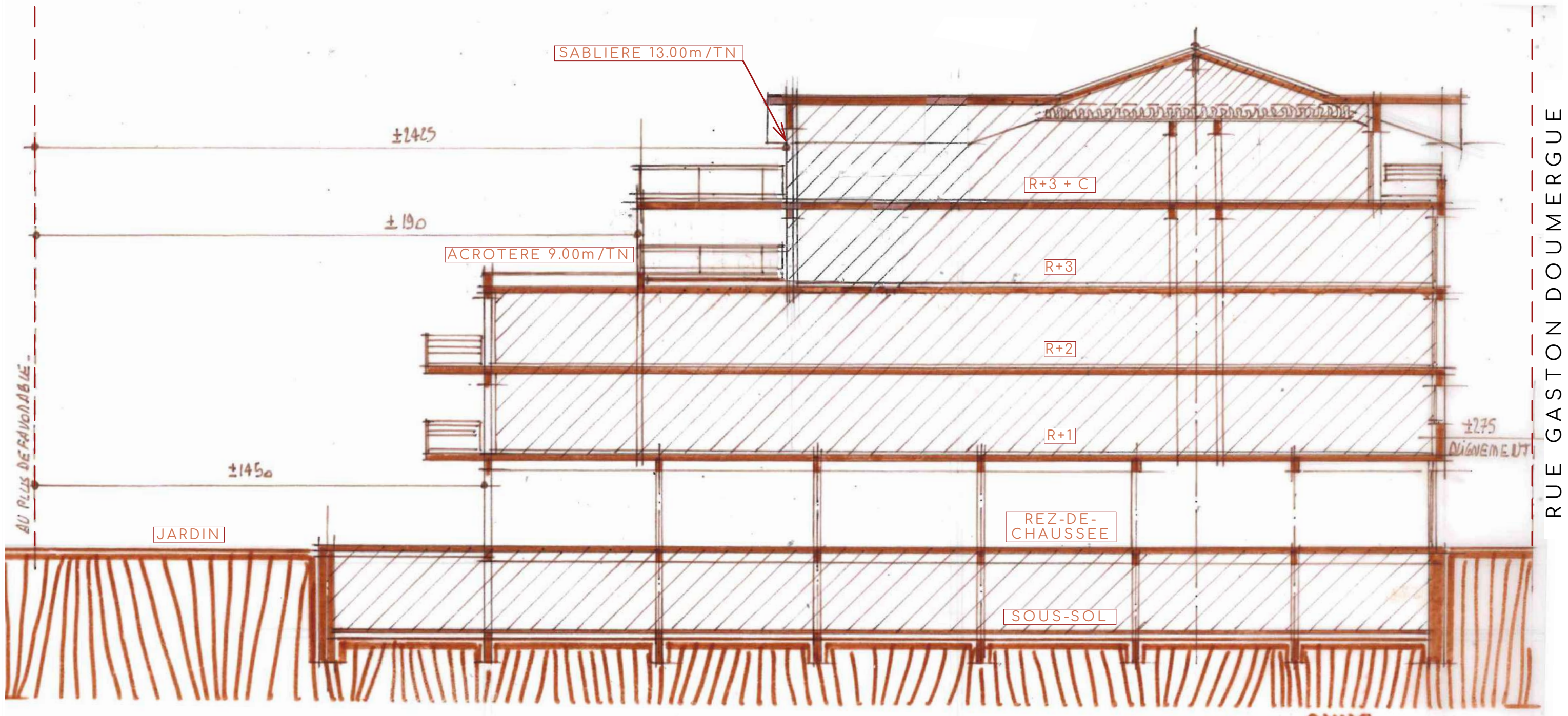


Cyrille Dal-Col
72 rue de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 05 61 92 60 89
Port: 06 86 95 75 22
cdarchitecte@orange.fr
www.cdarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH





COUPE DE PRINCIPLE - ETAT PROJETE 1:125

PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:

14

Titre:

Coupe - Etat projeté

Modification :
#Modifications

Echelle :
1:125

Présentation du projet de concertation

Date :
25/06/2026
Ref :
XXXXXX

MAITRISE DE CONCEPTION

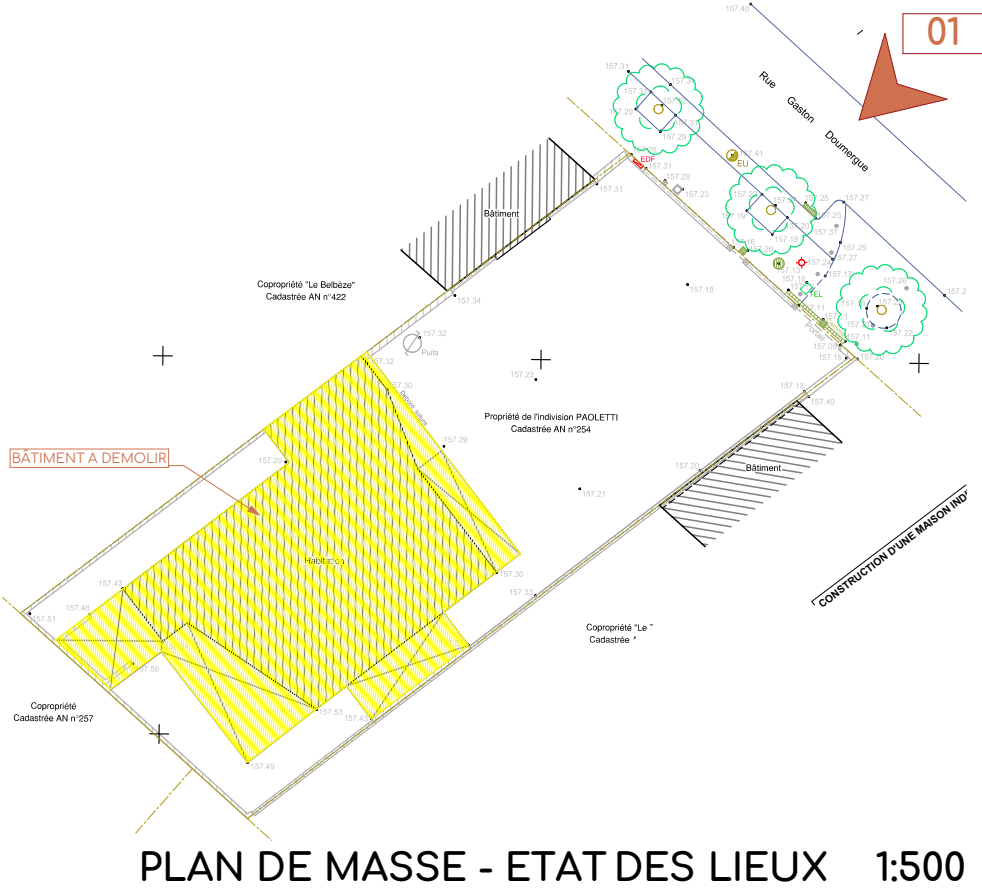


Cyrille Dal-Col
72 R de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06 61 92 60 89
Port: 06 66 95 75 22
cdarchitecte@orange.fr
www.cdarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH





Prises de vue - Proche

PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:	Titre:
15	Prises de vue - Proche

Modification : #Modifications	Echelle : 1:500, 1:1	Date : 25/06/2026 Ref : XXXXXX
----------------------------------	-------------------------	---

Présentation du projet de concertation

MAITRISE DE CONCEPTION



Cyril Dal-Col
72 rt de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06.61.92.60.89
Port: 06.66.95.75.22
cdarchitecte@orange.fr
www.cdarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH





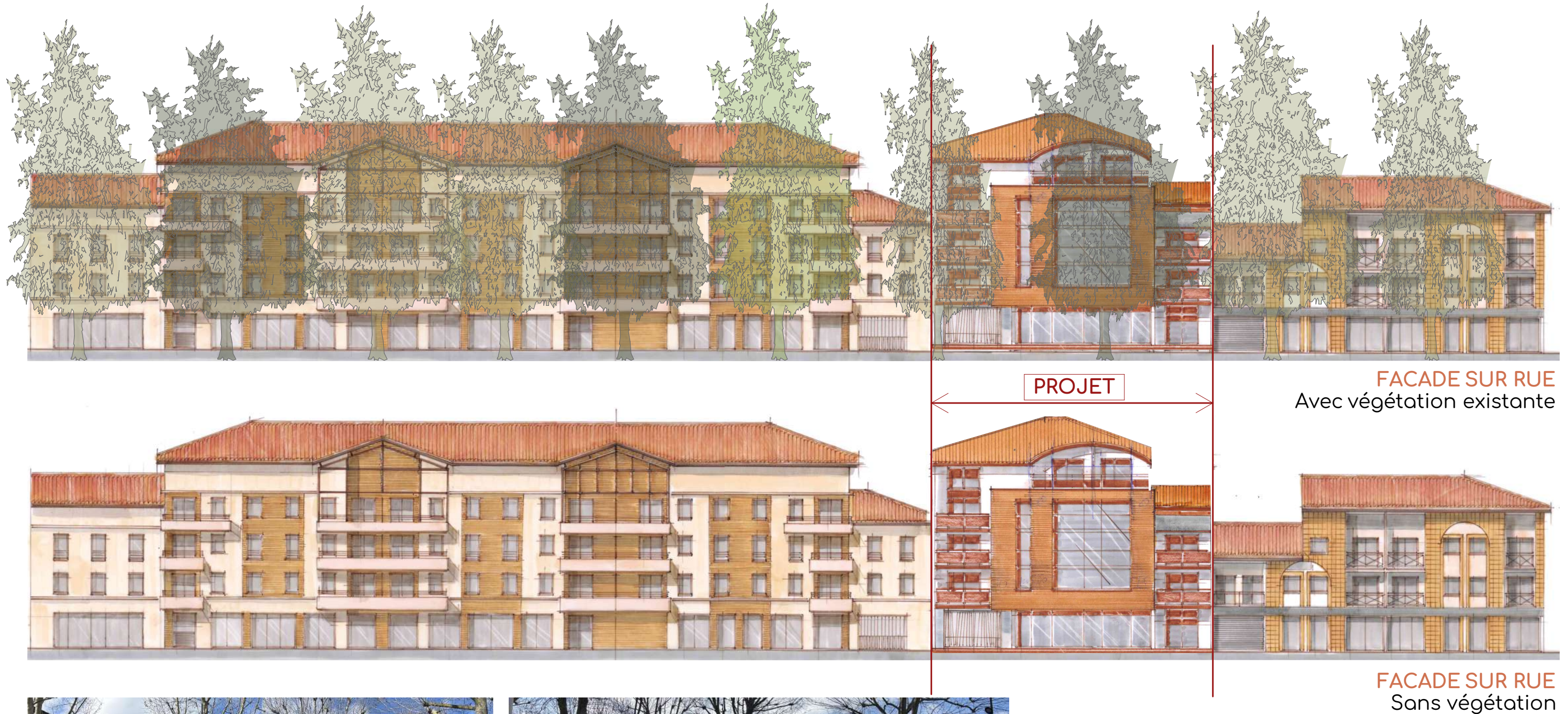
48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

Titre:

Prises de vue - Lointain



Ces plans sont élaborés d'après les relevés du cadastre - Ces plans ne valent pas plans d'exécution -



PROGRAMME IMMOBILIER

48 Rue Gaston Doumergue - 31170 TOURNEFEUILLE - HAUTE-GARONNE

N° de plan:

17

Titre:

Séquence Urbaine

Modification :
#Modifications

Echelle :

Présentation du projet de concertation

Date :
25/06/2026

Ref :
XXXXXX

MAITRISE DE CONCEPTION



Cyril Dal-Col
72 R. de Tournefeuille
31270 CUGNAUX
Fixe: 06.61.92.66.89
Port: 06.66.95.75.52
cdarchitecte@orange.fr
www.cdarchitecte.fr

MAITRISE DE L'OUVRAGE

DUPUY CONSTRUCTIONS
Représenté. N.DUPUY
95 ROUTE DE LOMBEZ
31830 PLAISANCE-DU-TOUCH

