

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Réalisation d'un projet de construction de logements et de commerces

Adresse du projet : 48 rue Gaston Doumergue

Maitre d'ouvrage : Dupuy Constructions

Maitre d'œuvre : CDC Architecte

Pour donner suite à la demande de Dupuy Constructions, il a été mis en concertation préalable un projet de construction au 48 rue Gaston Doumergue. Ainsi, le projet a fait l'objet d'une diffusion sur le site internet de la Ville de Tournefeuille du 17 juin au 17 juillet 2026. Une réunion de présentation et d'échanges a été organisée le 1^{er} juillet 2026. Le bilan de la concertation préalable établit les remarques et observations des habitants ainsi que les réponses apportées à ce stade par le maitre d'œuvre.

I. **Présentation du cadre et des modalités de la réunion publique du 1^{er} juillet par Mme Virginie MARAT-GANNEAU, animatrice de la réunion et Directrice Générale Déléguée Responsabilité Sociétale des Organisations au sein de la Ville de Tournefeuille**

Fondement réglementaire de la concertation facultative

L'Article L 300-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager ... peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis. »

L'Article R 300-1 du Code de l'Urbanisme dispose qu' « à l'issue de la concertation préalable prévue par l'article [L. 300-2](#), **l'autorité compétente** pour statuer sur la demande de permis **établit le bilan de la concertation**. Cette autorité transmet le bilan de la concertation au maître d'ouvrage dans un délai maximum de vingt et un jours à compter de la date de clôture de la concertation. **Le maître d'ouvrage explique comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan.** »

La délibération du conseil municipal du 9 mars 2021 prévoit de soumettre à concertation préalable les opérations de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 800 m².

Règles de participation

Ce temps est ciblé sur le projet présenté : écouter, s'informer, échanger et accueillir les observations des habitants.

Quelques règles pour favoriser la prise de parole de toutes et tous :

- Prise de parole courte et claire
- Écoute mutuelle
- Respect de la parole de chacun
- Pas d'interruptions pendant les interventions
- Respect des personnes, des opinions et du temps de réunion

Déroulé de la réunion de concertation

- Présentation du projet par Dupuy Constructions (20 minutes)
- Echanges avec les habitants
- Conclusion / Synthèse et prochaines étapes

II. Propos introductifs par M. Kevin BODART, Conseiller Municipal Délégué à l'Urbanisme

Kevin BODART remercie les personnes de leur présence. Elle témoigne de l'attachement porté à la commune et à son évolution. Il définit le cadre de son intervention : étant donné que le projet est porté par un tiers privé dans le cadre d'un accord entre les propriétaires actuel du foncier concerné et l'aménageur, pour des raisons légales et de stricte neutralité, Kevin BODART, en tant qu'élu, ne peut et ne se prononcera pas sur le projet.

Il rappelle en revanche le cadre politique qui guide l'action de la municipalité, les règles qui s'imposent à tous et la méthode exigée :

L'attractivité de la ville crée des responsabilités notamment par la pression sur le logement qu'elle exerce dans la Métropole. La politique de l'habitat repose donc sur un équilibre simple mais exigeant : permettre à chacun de se loger et maîtriser le développement.

Le PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat) en est le cadre réglementaire strict : il fixe les règles (hauteurs, emprise au sol, part nécessaire d'espaces verts, mixité sociale). Il est le document directeur de l'urbanisme, le projet du territoire. Par conséquent, il fixe de même dans la volonté du Président de la Métropole, le nombre de logements que la métropole doit construire et la part qui en revient à Tournefeuille dans cet effort collectif.

La municipalité dans sa méthode a une exigence de transparence avec les habitants. La concertation est une démarche rare sur le territoire. Il est demandé à chacun des acteurs de venir expliquer ses intentions, d'écouter les habitants et d'y répondre dans un temps d'échanges ouvert, constructif et respectueux des opinions de chacun.

III. Présentation du projet par Les Nouveaux Constructeurs

Le projet immobilier est porté par Dupuy Constructions en tant que maître d'ouvrage, représenté par Nicolas DUPUY. L'agence CDC Architecte, maître d'œuvre du projet, est représentée par Cyrille DAL-COL.

Principales caractéristiques du projet

Le projet se situe dans le périmètre des monuments historiques. A ce titre, il est concerné par des servitudes d'utilité publique et soumis à l'avis de la Direction

régionale des affaires culturelles (DRAC) et des Architectes des bâtiments de France (ABF).

Plusieurs faits sont à prendre en compte :

- La ville se construit sur elle-même.
- Le projet s'inscrit pour éviter le phénomène de « dents creuse ».
- La ville étant traitée dans son intégralité, la façon dont sont dessinées les rues est prise en compte.

Par conséquent, le projet est de verticaliser avec 3 activités co-existantes : commercer en rez-de-chaussée, travailler au 1^{er}, habiter aux derniers étages.

Le PLUi-H permet une certaine souplesse, quand l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est plus contraignant. Ainsi, le projet devra s'adapter à son avis, avant toute délivrance de permis de construire.

En fond de parcelle, le bâtiment est en retrait de 15 mètres. De la végétalisation, véritable poumon vert, est prévue en limite de propriété.

L'immeuble aura une hauteur qui augmentera au fur et à mesure : R+1 en fond de parcelle jusqu'à R+4 sur la rue et le domaine public. Les deuxième et troisième étage seront positionnés en décalé avec une réduction du nombre de logement possible due à ce recul. La densité reste modérée avec 17 logements seulement

Selon les modes d'usage, l'entrée est au nord sur la rue, les jardins au sud comme ce qui est déjà bâti. L'ombre portée est surtout sur la rue.

Le nombre d'emplacements de parking en sous-sol et en intra-muros de la résidence est suffisant pour les différents usages : habiter, commercer, travailler.

IV. Bilan de la concertation

Cette réunion a eu pour but d'être un temps d'échange. Elle n'a pas pour vocation de faire des propositions techniques, celles-ci pouvant être proposées après le bilan de concertation.

Corinne MOULIN-MARTY, avocate pour Dupuy Constructions, précise que : le projet étant en phase de concertation et donc d'échanges, les différents points de conformité du droit ne sont pas figés. Ils seront retravaillés avec l'architecte des ABF. Il sera vérifié la conformité au droit de l'urbanisme et au civil.

Cette section vise à faire la synthèse des remarques relevées lors de la réunion publique du 1^{er} juillet ainsi que des contributions reçues par voie électronique dont toutes ont été prises en considération.

L'annexe du présent bilan recense l'intégralité des remarques, questionnements et propositions formulés par les habitants.

Synthèse des éléments évoqués référencés dans le tableau en annexe :

- La hauteur des bâtiments présentant co-visibilité, ombres portées, défaut d'ensoleillement voire de luminosité, dévalorisation des logements. A noter, le promoteur s'engage à communiquer aux habitants une étude d'ensoleillement sur les 4 saisons.

- Les problèmes de sécurité que peuvent présenter les sorties de résidences ainsi que la densification de circulation sur le secteur
- Le programme (végétalisation, local d'ordures ménagères, impact environnemental et qualité d'usage)
- Durée et impact des travaux (dont impact sur le trottoir pour Le bistrot Marcel André)
- Limites séparatives (maintien de l'existant et réhausse sur certaines zones)

Concernant les interrogations relatives à la circulation, il est rappelé par M. Kevin BODART que le secteur supporte également le flux de transit liés aux déplacements intercommunaux vers les principaux axes routiers.

La localisation du projet en centre-ville permet par ailleurs un accès aux liaisons douces et aux transports en commune. L'évolution future de l'offre de mobilité notamment avec l'arrivée de la ligne C du métro à Colomiers, est également susceptible de faire évoluer les pratiques de déplacement à moyen terme.

Evolutions apportées par le promoteur :

Pour faire suite aux éléments évoqués en réunion, le projet initial a évolué. Son adaptation est présentée en annexe de ce bilan.

Il est à noter les aménagements suivants :

- Diminution de la hauteur du R+4 – 25 cm, passage en R+3 sur les avoisinant en façade,
- Retrait des balcons - 50 cm, avec dispositif de loggia,
- Mise en place de brises vues sur l'ensemble des coursives et angles des balcons,
- Végétalisation supplémentaire : recouvrement de l'accès parking et canopée en prolongation des espaces parking rez-de-chaussée.

Cette dernière proposition reste en cours d'étude par l'ABF. Toute décision sur le permis à venir devra être conforme à son avis.

Ce bilan sera transmis au maître d'ouvrage, publié sur le site municipal à l'intention des habitants, et enrichi de la réponse du promoteur.

Conformément au cadre réglementaire applicable, le bilan de concertation sera annexé à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tournefeuille, le 31/07/2026

Le Maire, Frédéric PARRE



BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Réalisation d'un projet de construction de logements

Adresse du projet : 48 rue Gaston Doumergue

Maître d'œuvre : Dupuy Constructions

Maîtrise d'œuvre : CDC Architecte

ANNEXE

LES HABITANTS : REMARQUES, QUESTIONNEMENTS, PROPOSITIONS	LE PROMOTEUR : REPOSES	EVOLUTIONS ENVISAGEES
STATIONNEMENT, CIRCULATION ET SECURITE		
Qu'est-il prévu au sujet de la gestion de l'augmentation de la densité de circulation rue de Belbèze ? Hauteur des immeubles et balcons qui peuvent présenter des nuisances : - De co-visibilité accentuée dans le cas de vis-à-vis direct - D'ombres portées - Des défauts d'ensoleillement voire de luminosité Balcons = comment vont-ils être travaillés ? Inquiétudes sur la dévalorisation de leur habitation Le propriétaire du Bistrot Marcel André demande ce qu'il sera fait du mur mitoyen Les riverains questionnent sur les limites et sur les murs existants =	HAUTEUR, VIS-A-VIS ET LIMITES DE PROPRIETE Une modélisation des ombres portées sur différentes périodes de l'année sera présentée. Il est peu probable que l'ensoleillement soit impacté. Des dispositifs peuvent être installés sur les balcons et les terrasses qui permettent la luminosité mais pas la co-visibilité (travail sur les serrureries, les superficies, la végétalisation) et sur les angles des bâtiments. La réglementation exige aussi que 1/6 de la surface habitable doit être une surface vitrée. Certains vis-à-vis ne pourront pas être évités. A éclaircir = les limites de copropriété avec le mur de la copropriété 98 et avec le Bistrot.	

Suite au bornage, par géomètre, il y aurait une ambiguïté du côté du mur de la copropriété du 98. De plus, le mur comme validé par la copropriété, une fois réhaussé à la hauteur du cabanon attenant servira de support pour les fleurs. Des résidents de la résidence Le Tivoli située au 50 rue Gaston Doumergue ont mentionné par leur contribution : La hauteur des combles et des plafonds a été diminuée afin que le bâtiment s'intègre dans son environnement. Le projet proposé par Dupuy Construction étant le fil conducteur dans la conception du nouvel immeuble, les résidents souhaitent une diminution plutôt conséquente de la hauteur du bâtiment pouvant : diminuer la densification, permettant de construire des logements traversants en adéquation avec les contraintes environnementales, présenter harmonisation et cohérence urbanistique, diminuer les vis-à-vis.	Les habitants ne seront pas systématiquement impactés par une dévalorisation à long terme.	
Combien de temps vont durer les travaux ? Le propriétaire du Bistrot Marcel André demande si son activité sera impactée par les travaux ?	DUREE ET SUIVI DES TRAVAUX Dépôt du permis de construire possible fin juillet début août au plus tard à compter de la complétude du dossier dont le présent bilan de concertation. Instruction du permis de construire = environ 6 mois. Pendant les travaux, seul l'espace public devant la parcelle sera impacté. Selon Corinne MOULIN-MARTY = mise en œuvre d'un référé préventif. Il consiste à	

	missionner un expert judiciaire durant toute la durée des travaux. Il peut ainsi constater l'évolution des travaux et l'impact sur les avoisinants.	
PROGRAMME		
Quelle sera la répartition des typologies de logements dans les bâtiments ? Qu'est-il prévu en terme environnemental ?	La végétalisation sera à préciser = connaissance des espèces et temps de pousse. Les accès au commerce de l'immeuble se situeront contre le Bistrot Marcel André. Selon les recommandations de l'ABF, soucieux de l'utilité de l'espace public, est privilégiée la continuité de la terrasse. Une attention sera portée sur l'homogénéité de l'ensemble, des teintes et des matériaux en adéquation avec les préconisations de l'ABF. Les logements sociaux, comme l'exige le règlement représenteront 35 % de la totalité des logements de la résidence. Différentes typologies de logements seront construites. La construction des bâtiments a évolué afin de réduire l'impact énergétique. Dans le cadre de la réglementation RE 2020 le rafraîchissement du bâti se fait par ses propres matériaux.	