

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Réalisation d'un projet de construction de logements

Adresse du projet : du 79 au 85 rue de Belbèze

Maître d'œuvre : Les Nouveaux Constructeurs

Maîtrise d'œuvre : Agence MIRALLES

Pour donner suite à la demande de Les Nouveaux Constructeurs, il a été mis en concertation préalable un projet de construction du 79 au 85 rue de Belbèze. Ainsi, le projet a fait l'objet d'une diffusion sur le site internet de la Ville de Tournefeuille du 10 juin au 9 juillet 2026. Une réunion de présentation et d'échanges a été organisée le 29 juin 2026. Le bilan de la concertation préalable établit les remarques et observations des habitants ainsi que les réponses apportées à ce stade par le maître d'œuvre.

I. Présentation du cadre et des modalités rappelés lors de la réunion publique du 29 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 à la réunion publique

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 Les Nouveaux Constructeurs (20 minutes)
- Echanges avec les habitants
- Conclusion / Synthèse et prochaines étapes

II. Propos introductifs à la réunion publique 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'élue de la majorité, ne peut pas 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 synthétique du projet par Les Nouveaux Constructeurs

Le projet immobilier est porté par Les Nouveaux Constructeurs en tant que maître d'ouvrage, représenté par Victor CARVALHAL.

L'agence MIRALLES, maître d'œuvre du projet, est représentée par Jean-Baptiste MIRALLES. Il note que les concertations sont rares. Il va proposer une synthèse du dossier de consultation afin de faciliter la compréhension par le public.

Principales caractéristiques du projet

- Des reculs sont prévus sur les bords de la parcelle et des arbres et arbustes sont conservés dans le but d'éloigner le plus possible les bâtiments afin qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu de collectifs et de villas.
- Ce retrait est accentué à l'entrée de la résidence par des arbres implantés sur rue et par les parkings aériens.
- Orientation biface : les bâtiments sont ouverts sud-ouest permettant des terrasses filantes sur face avant, des loggias sur face arrière du bâtiment afin de prévenir le vis-à-vis et de protéger des nuisances de la route de Tarbes.
- La circulation automobile et les emplacements auto aériens dont auto partage sont concentrés à l'entrée, le reste de la résidence étant dédié aux piétons et aux vélos.

Espaces verts en pleine terre = 50 %

Emprise = 41 % = densité maîtrisée

Le terrain est relativement plat hormis sur la route de Tarbes (dénivelé compensé par les parkings en R+1).

IV. Bilan de la concertation

Cette section vise à faire la synthèse des remarques relevées lors de la réunion publique du 29 juin ainsi que de la dizaine de 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.

La synthèse suivante permettra la prise en compte de ces éléments dans la réponse attendue du promoteur en application du R300-1 du code de l'urbanisme.

Synthèse des éléments évoqués et référencés dans le tableau en annexe :

- La hauteur des bâtiments,
- La densification de la circulation déjà importante sur le secteur,
- Les emplacements dont les parkings visiteurs,
- Le programme (végétalisation, local d'ordures ménagères, accès vélo piétons de la résidence),
- Durée et impact des travaux.

Concernant les interrogations relatives à la circulation, il est rappelé par M. Kevin BODART que le secteur supporte également des 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 commun. L'évolution future de l'offre de mobilité,

notamment avec l'arrivée de la ligne C du métro, est également susceptible de faire évoluer les pratiques de déplacement à moyen terme.

Evolutions apportées par le promoteur entre la date de réunion et la finalisation de ce bilan :

- La diminution des hauteurs du bâtiment situé rue de Belbèze d'un niveau (passant de R+3+ attique à R+2+attique) permettant d'améliorer l'intégration au tissu résidentiel,
- La diminution de 127 à 121 logements,
- L'évolution des parkings passage de 154 à 195 places :
 - La modification des parkings extérieurs en parkings visiteurs.
 - Le nombre d'emplacements en rez-de-chaussée et en sous-sol est augmenté
- L'amélioration de la qualité du projet :
 - Confortement du traitement paysager du cœur d'îlot et maintien d'une importante surface de pleine terre ;
 - Création d'espaces de rencontre et de convivialité, d'une aire de jeux, de zones de compostage ainsi que de stationnements extérieurs perméables ;

La présentation du projet ainsi modifié est joint en annexe à ce bilan.

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 la concertation sera annexé à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tournefeuille, le 29/07/2026

Le Maire, Frédéric PARRE



BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Réalisation d'un projet de construction de logements

Adresse du projet : du 79 au 85 rue de Belbèze

Maître d'œuvre : Les Nouveaux Constructeurs

Maîtrise d'œuvre : Agence MIRALLES

ANNEXE

LES HABITANTS : REMARQUES, QUESTIONNEMENTS, PROPOSITIONS	LE PROMOTEUR : REPNSES INITIALES	LE PROMOTEUR : EVOLUTIONS DU PROJET
STATIONNEMENT, CIRCULATION ET SECURITE		
Quelle est la répartition des stationnements publics / privés aux abords des résidences ? Combien de parkings visiteurs sont prévus ? Qu'est-il prévu au sujet de la gestion de l'augmentation de la densité de circulation rue de Belbèze ?	Le projet initial ne prévoyait pas de places spécifiquement dédiées aux visiteurs.	Des places de stationnement extérieures seront désormais dédiées aux visiteurs. Le nombre d'emplacements de stationnement intégrés au bâti en rez-de-chaussée est augmenté. Le nombre d'emplacements de stationnement en sous-sol est augmenté. Au total, le projet évolue de 154 à 195 places de stationnement.
HAUTEUR, VIS-A-VIS ET LIMITES DE PROPRIETE		
Le projet présenté prévoit des bâtiments en R+3 + attique, dont un niveau hors sol dédié à des stationnements fermés. Proposition formulée durant la phase de concertation : privilégier le positionnement des stationnements en sous-sol et réduire la hauteur des bâtiments à R+2. Limites séparatives : matériaux utilisés et hauteurs des limites.	Les retraits prévus permettent d'éloigner les bâtiments des voies. Le projet prévoit 50% d'espaces de pleine terre et une emprise au sol limitée. Cette configuration, peu courante en centre-ville, vise à préserver une qualité d'usage. Le traitement et hauteur des clôtures restent à préciser.	Le bâtiment situé côté rue de Belbèze est diminué d'un niveau, passant de R+3 + attique à R+2 + attique. Limites séparatives : matériaux utilisés et hauteurs des limites – A préciser. Quelles seront les modalités de la Servitude d'équipement public (SEP) ? A préciser

Quelles seront les modalités de la Servitude d'équipement public (SEP) ?		
DUREE ET SUIVI DES TRAVAUX		
Quelles seront les nuisances induites par les différents chantiers ?	Dépôt du permis de construire = à compter de la complétude du dossier Instruction du dossier = environ 6 mois Au moment des travaux des réunions sont prévues avec les riverains Livraison = 14 à 18 mois plus tard	Quelles seront les nuisances induites par les différents chantiers ? A préciser.
Qu'est-il prévu pour le stationnement des véhicules de chantier ?	Le terrain sur lequel s'implante la résidence est assez grand pour accueillir les véhicules et camions pendant le temps du chantier.	
PROGRAMME		
Qu'est-il prévu contre les dépôts d'ordure sauvages ?	Les espaces de stockage et de présentation des ordures ménagères seront accessibles par badge et/ou selon des plages horaires définies.	Le nombre total de logements est réduit de 127 à 121.
Quelles seront les essences plantées et leur temps de pousse ?	Les modalités de végétalisation restent à préciser.	Végétalisation à préciser.
La résidence sera en accès public ou strictement privée ?		
La résidence sera-t-elle un foyer de jeunes travailleurs ?	Non.	
Quelle sera la répartition des typologies de logements dans les bâtiments ?	La répartition détaillée des typologies de logements est à préciser.	Quelle sera la répartition des typologies de logements dans les bâtiments ? A préciser.

