

## **BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**

**Réalisation d'un projet de construction d'un collectif de 44 logements**

**dont 16 sociaux et 28 libres**

**Adresse du projet : 2 chemin du canal**

**Maître d'œuvre : ICADE**

**Maîtrise d'œuvre : Laurent HIRSCH**

---

### **I. Contexte**

L'opération est soumise, à une concertation publique conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et conformément aux modalités définies par la délibération n° 21\_005 du 9 mai 2021.

« Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager [...] situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2 ».

Le présent document tire le bilan de cette concertation.

### **II. Modalités de la concertation préalable**

En application de la délibération n°21\_005, les modalités de la concertation préalable étaient les suivantes :

Modalités de concertation :

- La concertation a été organisée du 25 juin au 16 juillet 2025 inclus. Une réunion publique a été organisée en direction des habitants concernés par le projet le 10 juillet 2025.
- Pendant la durée de concertation, le dossier était consultable :

Au format numérique sur le site internet de la Mairie : [www.mairie-tournefeuille.fr](http://www.mairie-tournefeuille.fr) rubrique « Urbanisme et grands projets » sous-rubrique « Concertations publiques ».

- Pendant la durée de concertation, les observations et propositions du public relatives au projet pouvaient être formulées :

Par voie électronique, à une adresse électronique dédiée à la concertation :  
[concertation-publique@mairie-tournefeuille.fr](mailto:concertation-publique@mairie-tournefeuille.fr)

Le dossier de présentation du projet a permis au public d'appréhender :

- La localisation du projet,
- Sa destination,
- Ses caractéristiques principales,
- La desserte du projet par les équipements publics,
- L'aménagement des abords.

Le dossier de présentation du projet comprenait également des documents graphiques.

### III. Présentation du projet

Le projet immobilier est porté par ICADE en tant que maître d'ouvrage et Laurent HIRSCH en tant que maîtrise d'œuvre. Il s'agit d'un projet de construction d'un collectif de 44 logements dont 16 sociaux et 28 libres.

Le projet s'implante 2 chemin du Canal sur la commune de Tournefeuille.

Section cadastrale : BD 474

Le projet est situé en zone UDa du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

### IV. Bilan de concertation

Cette section vise à faire la synthèse des remarques relevées lors de la réunion publique du 10 juillet 2025 uniquement étant donné qu'aucune contribution a été reçue par voie électronique. Cette synthèse permettra la prise en compte des remarques dans la réponse attendue du promoteur en application du R300-1 du code de l'urbanisme.

#### Stationnement et Circulation

- **Impact du projet** : Les riverains expriment leur préoccupation quant à l'impact de l'implantation du collectif sur la densification de la circulation dans ce secteur et particulièrement de 7h30 à 8h45.
- **Stationnement dans le secteur** : Les riverains questionnent sur les nuisances que pourraient engendrer le stationnement des visiteurs et les moyens de prévenir le stationnement sauvage, notamment en lien avec les logements sociaux, où le découplage entre les places de parking et les logements pourrait poser des problèmes.

#### Hauteur, Vis-à-Vis et Limites de Propriété

- **Hauteur des immeubles** : Les habitants s'interrogent sur la hauteur maximale des bâtiments : R+1 + Attique. Cette évolution pourrait renforcer les problématiques de vis-à-vis.

#### Durée et Suivi des Travaux

- **Durée prévisionnelle des travaux** : Les riverains souhaitent être informés sur le début des travaux et sur leur durée, ainsi que sur le calendrier général des dépôts des autorisations d'urbanisme et des phases de démarrage des chantiers.

#### Programme

- **Taux de logements sociaux** : Les habitants demandent le taux de logements sociaux et leur positionnement dans l'opération d'ensemble.

## V. Conclusion

Le projet de construction comprend un collectif de 44 logements dont 16 sociaux et 28 libres, soit 36 % de logements sociaux. Il est porté par ICADE. Il a fait l'objet d'une concertation active. Lors de la réunion publique, les riverains ont exprimé un intérêt marqué, soulevant des questions autour du stationnement et principalement du vis-à-vis et de la densification de la circulation en particulier le matin.

Le promoteur s'est montré ouvert à se déplacer chez les riverains afin de vérifier les vis-à-vis et d'adopter des solutions conformément à l'article R300-1 du code de l'urbanisme : végétalisation, brises vues, respect du R+1 + attique, retrait plus important de l'attique avec création de terrasses inaccessibles, implantation plus reculée du bâtiment par rapport à la voie.

Un Espace Réservé (ER) est positionné sur ladite parcelle à la jonction du chemin du Canal et du chemin de Larramet en vue d'un aménagement ultérieur à définir en vue de faciliter l'accès sur le chemin de Larramet.

Concernant les préoccupations relatives au stationnement sauvage, la Ville de Tournefeuille tient à rappeler que cette problématique ne relève pas directement de la responsabilité du promoteur, celui-ci respectant les obligations définies par les règlements d'urbanisme en vigueur. La collectivité précise par ailleurs que, si nécessaire, des aménagements de mobilier urbain peuvent être envisagés, en concertation avec Toulouse Métropole, afin de limiter ces nuisances éventuelles.

Le début des travaux est prévu mi 2026 pour une livraison 18 mois plus tard.

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.

La procédure, sous réserve que le maître d'ouvrage réponde au bilan présentant l'avis de la population, sera jugée conforme aux obligations et objectifs fixés par la délibération municipale en lien avec l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Enfin, il est précisé que ce bilan sera annexé à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tournefeuille, le 31/07/2025

  
Le Maire, Frédéric PARRE



