

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Réalisation d'un projet de construction de logements avec deux bâtiments collectifs

Adresse du projet : 76 route de Tarbes

Maître d'œuvre : Green City

Maîtrise d'œuvre : Henri BALDUCCHI

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 août au 14 septembre 2025 inclus. Une réunion publique a été organisée en direction des habitants concernés par le projet le 9 septembre 2025.
- Pendant la durée de concertation, le dossier était consultable :

Au format numérique sur le site internet de la Mairie : www.mairie-tournefeuille.fr rubrique « Urbanisme et grands projets » sous-rubrique « Concertations et enquêtes 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

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. Rappel du contexte communal et métropolitain

Contexte communal :

Situé en proximité des transports en commun, le terrain a été identifié depuis de nombreuses années comme une zone de densification de l'habitat. Un permis de construire a été accordé à ICADE en 2022. Le projet n'est pas arrivé à son terme pour des raisons économiques. Des propositions ont été faites par la suite mais elles n'ont pas été retenues.

Contexte métropolitain :

Toulouse Métropole subit une forte pression immobilière : beaucoup de demandes, pas assez de logements. Sur une période de 10 ans, sont attendus :

- 90 000 personnes ;
- 5 500 emplois.

Toulouse Métropole se doit d'apporter une réponse à la demande et aux futurs besoins. Ainsi, sont prévues 7 000 constructions par an (dont la moitié est portée par Toulouse).

L'étalement urbain étant limité sur tout le territoire (ZAN Zéro artificialisation nette), la construction de collectifs s'impose de fait en proximité de la ville centre.

Concernant Tournefeuille, dans le cadre du PLUi-H arrêté, le POA (Programme d'orientations et d'actions) prévoit la construction de 280 logements par an, pavillons comme collectifs.

IV. Présentation du projet

Le projet immobilier est porté par Green City en tant que maître d'ouvrage et Henri BALDUCCHI en tant que maîtrise d'œuvre. Il s'agit d'un projet de construction de logements avec deux bâtiments collectifs comprenant 13 logements locatif social et 24 logements en accession libre. Il diffère de celui proposé par ICADE :

- Augmentation de la qualité des espaces verts ;
- Augmentation du nombre de stationnements visiteurs ;
- Réduction de l'emprise au sol ;
- Augmentation de la surface perméable des sols ;
- Augmentation du prospect (distances entre les bâtiments et les limite de propriété).

Le projet s'implante 76 route de Tarbes à Tournefeuille (31170).

Sections cadastrales : BR 430 et BR 433

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

V. Bilan de concertation

Cette section vise à faire la synthèse des remarques relevées lors de la réunion publique du 9 septembre ainsi que des contributions reçues 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, circulation et sécurité

- **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.
- **Stationnement dans le secteur** : Les riverains questionnent sur les nuisances que pourraient engendrer le stationnement des visiteurs et des habitants de l'immeuble.
- **Sécurité** : Les riverains expriment leurs inquiétudes sur l'implantation du portail sur le virage. Ils demandent l'installation de ralentisseurs.

Hauteur, Vis-à-Vis et Limites de Propriété

- **Hauteur des immeubles** : Les habitants s'interrogent sur la hauteur maximale des bâtiments : R+1 + aménagement des combles soit une hauteur de 7 mètres sous sablière (niveau le plus bas de la toiture). Cette configuration 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.
- **Densification** : les personnes se questionnent sur la densification du secteur.

VI. Conclusion

Le projet de construction comprend un collectif de 37 logements dont 13 sociaux et 24 libres, soit un peu plus de 35 % de logements sociaux répartis sur les deux immeubles. Il est porté par Green City. Il a fait l'objet d'une concertation active. Lors de la réunion publique, les riverains ont exprimé un intérêt marqué, soulevant des questions sur de nombreux sujets : densification, vis-à-vis, densification de la circulation, nuisances sur parkings.

La densification de la circulation est plus particulièrement due à des traversées de la commune. Toulouse Métropole est associée au projet pour étudier les voiries, les pistes cyclables, les trottoirs et la sécurité des accès. Concernant l'implantation de ce type de projet :

- Proche du centre ville, il permet une proximité avec les transports en commun (arrêts de bus situés à moins de 400 mètres) ou les REV (Réseaux express vélo).
- Il n'impacte pas la circulation.

- Les accès sont jugés cohérents.

Concernant la voirie, une réunion spécifique sera organisée par la commune avec les habitants et le service compétent de Toulouse Métropole afin de convenir de la meilleure adaptation.

Il est à noter que l'installation des ralentisseurs est parfois questionnée par les services de secours car elle contraint leur vitesse. Ils sont donc mis en place si nécessaire seulement.

De plus, la commune récupérera des trottoirs afin de les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La densification est à relativiser : les autres projets tendent à démontrer que le voisinage reste paisible et n'apporte pas de nuisances.

Le promoteur s'est montré ouvert à se déplacer chez des riverains afin de vérifier les vis-à-vis. Il s'engage à être très attentif et vigilant à l'entretien dont celui des balcons et aux abords de la résidence.

Le démarrage des travaux serait prévu début 2027 pour une livraison 14 à 18 mois plus tard. Une réunion de chantier sera organisée auprès des habitants une quinzaine de jours avant le lancement des travaux.

Jean DINIS adjoint à l'urbanisme a pu se mettre en lien avec les personnes qui n'ont pu être présentes lors de la réunion afin de répondre à leurs interrogations et remarques.

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 25/09/2025

Le Maire, Frédéric PARRE

