

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

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

Adresse du projet : 33 – 35 – 37 rue Bertrand Panouse

Maître d'ouvrage : URBIS

Maîtrise d'œuvre : Bruno GEFFROY (SYN Architectures)

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

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 17 septembre au 7 octobre 2025 inclus prorogée jusqu'au 21 octobre 2025. Deux réunions publiques ont été organisées en direction des habitants concernés par le projet le 25 septembre et 16 octobre 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 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.

Contexte communal :

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. La réalisation de 4 % du POA Métropolitain correspond au poids de la population tournefeuillaise sur ce territoire.

A noter, la Ville de Tournefeuille a organisé un travail de concertation pour la rédaction du PLUiH, plan guide et réunions d'informations, pour associer la population à travers une démarche participative et transparente.

Ce projet rue Bertrand Panouse a été étudié en cohérence avec les objectifs d'urbanisation sur le secteur, notamment le projet de création d'une résidence seniors portée par le groupement Premium/Promologis. Ainsi, dans la recherche d'un urbanisme maîtrisé, le projet initialement présenté aux services instructeurs de la Ville a été réduit de 800 mètres carrés de plancher pour prendre en compte la nécessaire insertion dans le tissu résidentiel existant.

Ce programme s'intègre donc dans le cadre du renouvellement urbain et d'études initiés par la commune en partenariat avec Toulouse Métropole en particulier sur la commercialité : construire proche du centre de la ville et des transports en adéquation avec les besoins repérés en commerces.

A noter que le projet se situe dans le périmètre des monuments historiques. A ce titre, il sera soumis à l'avis de la Direction régionale de affaires culturelles (DRAC) d'Occitanie.

Le futur permis de construire devra être affiné au plus près des préoccupations des riverains.

IV. Présentation du projet

Le projet immobilier est porté par URBIS en tant que maître d'ouvrage et Bruno GEFROY pour SYN Architectures en tant que maîtrise d'œuvre. Il s'agit d'un projet de construction de 56 logements avec quatre bâtiments collectifs. Les 22 logements sociaux seront situés dans le bâtiment A. Une partie du rez-de-chaussée des bâtiments sera dédiée à des commerces (soit 560 m²).

Le projet s'implante 33-35-37 rue Bertrand Panouse à Tournefeuille (31170).

Sections cadastrales : AN 262 – AN 549 – AN 562

Le projet est situé en zone UA et dans le périmètre des monuments historiques (AC1) du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

V. Bilan de concertation

Dans le cadre de la concertation préalable organisée par la Ville de Tournefeuille conformément à la délibération n° DEL21-005, les habitants et riverains ont été invités à s'exprimer sur le projet de construction situé dans le secteur du centre-ville.

Le dispositif de concertation, comprenant une mise à disposition du dossier en ligne et deux réunions publiques, a permis de recueillir de nombreuses observations portant sur les thématiques de la circulation, du stationnement, de la hauteur des bâtiments, des limites séparatives, de la prise en compte des phénomènes îlots de chaleur, du déroulement des travaux et des aménagements du programme.

Les principaux points soulevés sont présentés ci-après.

Stationnement, circulation et sécurité

- **Stationnement dans le secteur** : Les riverains interrogent la répartition entre les stationnements publics et privés aux abords des futures résidences et souhaitent s'assurer du maintien d'un équilibre avec les besoins existants du quartier.

Hauteur, Vis-à-Vis et Limites de Propriété

- **Hauteur des immeubles** :

Ce sujet a été particulièrement discuté lors de la seconde réunion publique. Les participants ont exprimé leurs interrogations concernant la hauteur des bâtiments, initialement prévue en R+2 à R+3 avec aménagement des combles. Cette configuration suscite plusieurs préoccupations, notamment pour les résidents de la copropriété *Le Tivoli*, en raison :

- d'un risque accru de vis-à-vis,
- de la perte de vues dégagées, notamment sur les Pyrénées,
- d'une réduction de l'ensoleillement,
- et d'une impression de densification renforcée dans le cœur d'îlot.

- **Limites séparatives :**

Les riverains signalent la présence d'un mur attenant à la résidence *Saint-Exupéry* pouvant présenter un risque pour la sécurité et demandent que son état soit vérifié dans le cadre du projet.

Programme d'Aménagement :

- **Plan d'aménagement de la zone :**

Plusieurs participants expriment le souhait de disposer d'une vision d'ensemble sur l'aménagement global du secteur, dans une logique de cohérence urbaine et d'intérêt général.

- **Local d'ordures ménagères :**

Des inquiétudes ont été émises concernant le risque de dépôts sauvages à proximité du local d'ordures. Les riverains demandent que des aménagements adaptés soient envisagés pour prévenir ce type de désagrément.

- **Aménagements des abords de la résidence dont des terrasses intérieures :**

Les riverains questionnent l'usage futur des terrasses intérieures, notamment dans le cadre d'une éventuelle exploitation commerciale, et souhaitent que leur utilisation soit clairement définie pour préserver la tranquillité du voisinage.

- **Végétalisation :**

Des demandes de précisions ont été formulées sur les essences de végétaux qui seront plantées, afin de garantir une intégration paysagère harmonieuse et durable du projet dans son environnement.

- **Effet sur les îlots de chaleur urbains**

Les riverains s'interrogent sur l'impact du projet dans le contexte du changement climatique et du renforcement potentiel des îlots de chaleur urbains, notamment en lien avec la couleur et les matériaux de façades proposés.

Durée prévisionnelle des travaux :

Les riverains souhaitent être informés du calendrier des différentes étapes du projet, incluant le dépôt des autorisations d'urbanisme, le démarrage du chantier et la durée prévisionnelle des travaux.

VI. Conclusion

À la suite des observations recueillies lors de la présente concertation publique, la société URBIS, pétitionnaire du projet, a procédé à plusieurs ajustements de son programme initial afin de répondre aux attentes exprimées par les riverains et d'assurer une meilleure intégration urbaine du futur ensemble résidentiel et commercial.

Ce projet de construction comprend désormais un collectif de 54 logements dont 21 logements sociaux, soit un peu plus de 39 % répartis dans tout le bâtiment A. Il est porté par URBIS. Il a fait l'objet d'une concertation active.

Les riverains ont exprimé un intérêt marqué ce qui a permis d'aborder en profondeur les thématiques de la hauteur des bâtiments, de la densification, du stationnement, de la circulation, de la végétalisation et de la qualité architecturale du projet.

Le projet s'inscrit à proximité de l'ex Orientation d'Aménagement de de Programmation (OAP) « Belbèze Doumergue ». L'aménagement est prévu sous forme d'ilots de collectifs sur ce secteur proches des services, des commerces et des transports en commun.

Sur le sujet du stationnement, circulation et sécurité

Le projet prévoit la mise à disposition de deux véhicules Citiz en autopartage, stationnés sur des emplacements privés mais accessibles librement, afin d'encourager les mobilités partagées. Les parkings privés et publics seront clairement différenciés, et les conditions d'usage feront l'objet d'un travail conjoint avec Toulouse Métropole.

Le futur bailleur social devra étudier les modalités de location des stationnements en sous-sol pour les logements sociaux.

Située en centre-ville, la résidence bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun et liaisons douces, ce qui doit permettre de limiter l'usage individuel de la voiture.

Sur les Hauteurs, Vis-à-Vis et Limites de Propriété

Dans un contexte de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette - ZAN) et de coût élevé du foncier, une densification mesurée demeure nécessaire afin de garantir la production de logements accessibles. Il est précisé que la parcelle appartenant à la Ville, concernée par ce projet, ne pourra être vendue qu'en référence au prix estimé par les domaines, après avis du Conseil Municipal.

Toutefois, tenant compte des remarques des habitants, le pétitionnaire a apporté des modifications significatives à la volumétrie du projet, comme annexé au présent bilan et indique :

- Une diminution de la hauteur des bâtiments :
 - o **C** de R+3+comble en R+2+combles
 - o **D** de R+2+ combles à R+1+combles ;
- Une augmentation du nombre d'arbres plantés pour renforcer le traitement paysager et limiter les vis-à-vis
- la mise en place d'**ouvertures en allège** à 1,60 mètre sur le pignon du bâtiment D pour préserver l'intimité des riverains.

Le nombre de logements est ainsi réduit à 54 dont 21 à vocation sociale, pour une superficie revue à 4 282 m².

En outre, les prospects (distances) sont supérieurs aux exigences du futur PLUi-H, assurant une insertion plus respectueuse du tissu pavillonnaire existant. Les loggias profondes maximisent l'intimité. Les pièces de vie des bâtiments donnent sur l'extérieur du projet et des allèges rehausser pour les autres usages permettent de limiter les vis à vis

Les façades ont été retravaillées avec une combinaison d'enduit et de briquettes, conférant une meilleure intégration architecturale. L'Architecte des Bâtiments de France sera saisi pour valider ou préciser ses prescriptions.

Les parkings souterrains compacts sur deux niveaux permettront de dégager jusqu'à 6 mètres d'espaces de pleine terre en limite séparative. Ces aménagements offriront la possibilité, en coordination avec Toulouse Métropole, de créer une zone végétalisée entre les trottoirs et le bâtiment. Le choix des essences sera affiné avec les paysagistes spécialisés.

Les espaces verts du projet sont conçus pour permettre l'infiltration complète des eaux pluviales sur la parcelle, conformément aux recommandations de Toulouse Métropole.

Concernant le Programme

Le local d'ordures ménagères sera équipé d'un système d'ouverture par badge ou horloge afin de prévenir les dépôts sauvages.

L'ensemble des limites séparatives sera sécurisé et renforcé par la plantation de haies végétalisées opaques. Les terrasses seront situées côté espace public. Les commerces du rez-de-chaussée pourront en disposer ponctuellement pour un usage interne (pauses du personnel), mais **toute activité commerciale en cœur d'îlot sera expressément interdite** dans le règlement de copropriété.

Une étude d'ensoleillement a été présentée lors de la seconde réunion publique, incluant notamment une vue d'ensemble sur les maisons de la résidence *Le Tivoli*.

Le projet devra se conformer aux orientations de l'OAP « Qualité environnementale » du futur PLUi-H de Toulouse Métropole, qui fixe un cadre précis pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbains et renforcer le confort climatique en ville.

Ces prescriptions prévoient notamment :

- La préservation et la création d'espaces de pleine terre favorisant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales,
- La végétalisation renforcée des cœurs d'îlot et des abords bâtis, en privilégiant des essences adaptées aux conditions climatiques locales,
- L'aménagement de zones ombragées
- La limitation de l'emprise minérale au profit de matériaux naturels ou à faible inertie thermique.

L'OAP recommande également d'agir sur les propriétés réfléchissantes des matériaux utilisés en façade et en toiture. Ainsi, le choix de revêtements à fort albédo (*capacité à réfléchir le rayonnement solaire*) permettra de réduire la température de surface et d'atténuer l'accumulation de chaleur dans l'environnement immédiat du bâti. Le projet veillera à privilégier des teintes claires ou naturelles, évitant les surfaces sombres fortement absorbantes.

Par ailleurs, le renforcement de la trame végétale et la présence d'espaces de pleine terre autour du bâti (voir ci-avant) contribueront à rafraîchir l'air ambiant et à améliorer la résilience thermique du secteur. Ces dispositions, intégrées au processus de conception, doivent garantir la conformité du projet avec les objectifs métropolitains de lutte contre les îlots de chaleur urbains et d'adaptation au changement climatique.

Ces aménagements devront toutefois, comme précisé ci-avant, recueillir un avis préalable favorable des Bâtiments de France.

Sur la Durée et le Suivi des Travaux

Conformément aux échanges avec les habitants, les principales étapes de réalisation sont les suivantes :

- Dépôt du permis de construire, possible à compter de la complétude du dossier dont le présent bilan de concertation – au plus tôt automne 2025 ;
- Instruction du permis de construire : environ 6 mois ;
- Début des travaux : premier semestre 2027
- Livraison estimée : entre 14 à 18 mois après le lancement du chantier.

Une réunion de chantier avec les habitants sera organisée environ quinze jours avant le démarrage des travaux afin de présenter les conditions de mise en œuvre et les dispositifs de suivi.

La concertation menée par la Ville de Tournefeuille a permis d'enrichir substantiellement le projet initial et d'en améliorer la compatibilité avec les attentes locales. Les évolutions apportées, notamment la réduction des hauteurs en cœur d'îlot, la mise en valeur du paysage et la prise en compte des problématiques de vis-à-vis, traduisent la volonté commune de bâtir un projet équilibré, respectueux du cadre de vie existant et conforme aux orientations de développement urbain durable portées par la municipalité.

Le présent bilan de concertation sera transmis au maître d'ouvrage et publié sur le site internet de la Ville. Il sera également enrichi de la réponse détaillée du promoteur et de la présentation du projet modifié, incluant l'étude d'ensoleillement annexée.

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 24/10/2025

Le Maire, Frédéric PARRE



