

## **BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**

**Réalisation d'un projet de construction d'une résidence de 139 logements  
intégrant une mini-crèche et une résidence de 51 logements**

**Adresse du projet : rue Doumergue – rue Belbèze**

**Maître d'ouvrage : Eclisse Promotion**

**Maître d'œuvre : Taillandier Architectes Associés**

---

### **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 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 2 septembre au 2 octobre 2024 inclus. Suite à la réunion publique organisée en direction des habitants concernés par le projet le 19 septembre 2024, et à l'ajout de documents, notamment les perspectives d'insertion du projet dans l'environnement lors de la réunion publique, il a été décidé de prolonger ladite concertation jusqu'au 16 octobre inclus.
- 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 Eclisse Promotion en tant que maître d'ouvrage et Taillandier Architectes Associés en tant que maître d'œuvre. Il s'agit d'un projet de construction d'une résidence de 139 logements intégrant une mini-crèche et une résidence de 51 logements.

Le projet s'implante rue Doumergue – rue Belbèze sur la commune de Tournefeuille.

Section cadastrale : AN 40 - AN 613 - AN 614 – AN 615 – AN 616 – AN 617 – AN 458 – AN 459 – AN 460

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

### IV. Bilan de concertation

Cette section vise à faire la synthèse des remarques relevées lors de la réunion publique du 19 septembre 2024 ainsi que des dix contributions reçues par voie électronique durant la période de concertation.

Les remarques relevées ci-après ont pu faire l'objet d'échanges lors de la réunion publique ou dans des échanges directs avec le promoteur.

Toutefois, leur intégration dans le présent document doit permettre la transparence avec l'ensemble des administrés intéressés par le projet immobilier et permettra leur prise en compte dans la réponse attendue du promoteur en application de l'article R300-1 du code de l'urbanisme.

#### 1. Sur le programme immobilier

Le projet prévoit une densification de l'habitat avec environ 190 logements sur un terrain de 8 200 m<sup>2</sup>, suscitant des préoccupations :

- La densité est jugée excessive pour un quartier pavillonnaire et peu adapté aux besoins de familles résidant dans des habitations individuelles.
- La demande d'intégrer davantage de logements familiaux pour conserver l'attractivité résidentielle et l'identité du quartier est récurrente.
- La présence de nombreux petits logements (T1) destinés à des jeunes actifs génère à ce stade des échanges une crainte relative à la sécurité.

#### 2. Sur le stationnement et la circulation

Les résidents ont exprimé des inquiétudes quant à l'augmentation de la circulation et du stationnement, déjà dense dans le secteur. Plusieurs points ont été soulevés :

- Les transports en commun sont déjà saturés aux heures de pointe, rendant improbable leur utilisation en remplacement de la voiture individuelle pour les nouveaux résidents.
- Augmentation prévue du trafic, surtout dans la rue de Belbèze, déjà saturée aux heures de pointe.
- Stationnement insuffisant pour les nouveaux logements : les riverains demandent deux places de parking par appartement, même pour les petits logements y compris de la Résidence Jeunes Actifs, afin de limiter les stationnements sauvages dans les rues adjacentes et sur les trottoirs.
- Des questions sont posées sur la Servitude d'Utilité Publique et la réservation de foncier à destination de la réalisation du barreau entre les rues de Belbèze et Gaston Doumergue et notamment l'impact pour les habitations les plus proches.

### **3. Sur la hauteur, le vis-à-vis et la gestion des limites de propriété**

Les riverains s'opposent à la hauteur du bâtiment, prévu en R+3, qui n'existe pas aujourd'hui sur la rue de Belbèze :

- La hauteur crée des vis-à-vis directs sur les jardins et habitations, entraînant des pertes d'intimité et de luminosité pour les pavillons voisins.
- Les habitants réclament une réduction à R+1, ou des niveaux progressifs en s'éloignant de la rue pour mieux s'intégrer au paysage.
- Les résidents se sentent dépossédés de leur vue actuelle sur les espaces verts, laquelle sera obstruée par la nouvelle construction.

### **4. Sur la durée et le suivi des travaux**

L'impact des travaux est également une source d'inquiétude :

- Les résidents s'interrogent sur la durée des travaux, les nuisances sonores et l'accessibilité pendant cette période.
- Le suivi des travaux est demandé pour limiter la pollution et préserver la qualité de vie des habitants, dont certains sont en télétravail ou retraités et passent beaucoup de temps chez eux.

### **5. Sur la procédure**

Les habitants ont posé plusieurs questions sur la procédure d'instruction et les délais associés. La particularité de cette partie du bilan réside sur le fait que la réponse incombe à la Commune et n'appelle pas de retour du promoteur.

La procédure comporte deux parties distinctes :

- La première consiste en la période avant le dépôt officiel de la demande d'autorisation d'urbanisme. C'est à ce stade d'avancement que se situe la concertation dont le présent bilan fait partie. Ce bilan appellera réponse du promoteur et sera diffusé sur le site de la Commune.

- La seconde débute au moment du dépôt officiel de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ce dépôt a eu lieu le 27/09/2024. La période d'instruction durant laquelle la Direction de l'Urbanisme de la Commune se penchera sur le dossier pour en vérifier la conformité, d'une part, au titre du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, et d'autre part, en prospective au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H) que le projet ne peut remettre en question dans son exécution, s'est ouverte depuis cette date.

En outre, après vérification de la complétude dudit dossier, il sera transmis aux services compétents extérieurs : Toulouse Métropole pour les questions de voirie, eau et assainissement, le SDIS pour la sécurité incendie, etc.

L'instruction est fixée réglementairement à 5 mois à partir de la complétude du dossier en raison de la présence d'une crèche, établissement recevant du public.

Durant cette période, le dossier déposé n'est pas consultable par le public.

## V. Conclusion

Le projet de construction de la résidence "Eclisse" comprenant environ 190 logements, a suscité une concertation active. Lors de la réunion publique, les riverains ont exprimé un vif intérêt et soulevé des préoccupations portant principalement sur la nature du programme, le stationnement, la circulation, la hauteur des bâtiments et les vis-à-vis.

Une opposition au projet tel que présenté a été exprimée, avec des demandes récurrentes pour réduire la hauteur des bâtiments et limiter l'impact sur l'intimité des habitations voisines. Les riverains ont également souligné la nécessité de renforcer le stationnement prévu pour prévenir une détérioration de la situation.

En synthèse, l'avis de la population apparaît globalement défavorable au projet en l'état. Toutefois, deux courants de réponses ont été relevés. Certains ont exprimé le souhait que le promoteur adapte le projet afin d'atténuer les nuisances sans rejet global de celui-ci. D'autres, souhaiteraient qu'un autre programme soit mis en œuvre avec une nouvelle proposition architecturale.

Le promoteur doit répondre aux préoccupations soulevées dans le bilan de concertation (partie IV), en conformité avec l'article R300-1 du code de l'urbanisme. Ce bilan sera transmis au maître d'ouvrage, publié sur le site municipal pour l'information des habitants, et enrichi des réponses du promoteur.

La procédure, sous réserve que le maître d'ouvrage réponde au bilan présentant l'avis défavorable de la population, sera jugée conforme aux obligations et objectifs fixés par la délibération municipale 21\_005 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 06/11/2024

  
Le Maire, Dominique FOUCHIER

