

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Réalisation d'un projet de construction d'un ensemble de 115 logements dont 8 maisons et, d'un pôle de santé phasé dans le temps

Adresse du projet : 277 chemin de Ramelet Moundi

Maître d'œuvre : SNC Gutenberg / Stradim

Maîtrise de conception : Polygone

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 18 septembre au 18 octobre 2024 inclus. Une réunion publique a été organisée en direction des habitants concernés par le projet le 26 septembre 2024.

- 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 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. Présentation du projet

Le projet immobilier est porté par SNC Gutenberg / Stradim en tant que maître d'ouvrage et Polygone en tant que maîtrise d'œuvre. Il s'agit d'un projet de construction d'un ensemble de 115 logements dont 8 maisons et, d'un pôle de santé phasé dans le temps.

Le projet s'implante 277 chemin de Ramelet Moundi sur la commune de Tournefeuille.

Section cadastrale : AY 112 – AY 113 – AY 188 - AY 192 – AY 193 – AY 194

Le projet est situé en zones UBa ; UC ; NL1 du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur. Il est concerné par un espace boisé classé (EBC).

IV. Bilan de concertation

Cette section vise à faire la synthèse des remarques relevées lors de la réunion publique du 26 septembre 2024 ainsi que des deux contributions reçues par voie électronique.

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 ici doit permettre la transparence avec l'ensemble des administrés intéressés par le projet immobilier et permettra leur prise en compte dans la réponse attendu 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'accès au site sur la circulation locale, notamment en ce qui concerne la sécurité des passages piétons, la circulation des vélomoteurs et les problèmes de stationnement désordonné. Ils souhaitent être informés des mesures envisagées pour atténuer ces nuisances.
- **Stationnement en sous-sol** : Les riverains rappellent que les conditions de sol dans le secteur, avec la présence de l'Ousseu et d'une nappe phréatique affleurante, soulèvent des préoccupations. Ils souhaitent connaître les choix techniques qui seront retenus pour garantir la sécurité des parkings souterrains.
- **Stationnement dans le secteur** : Les riverains demandent quelles mesures seront prises pour encadrer le stationnement des visiteurs et prévenir le stationnement sauvage, notamment en lien avec la maison de santé qui générera un flux spécifique, et 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 prévue dans le PLU par rapport au PLUi-H et craignent une possible augmentation des hauteurs, comme un passage de R+2 à R+3, ou des différences de hauteur par rapport aux bâtiments collectifs et aux maisons individuelles environnantes. Cette évolution pourrait renforcer les problématiques de vis-à-vis.
- **Visibilité et limites de propriété** : Les habitants souhaitent savoir si des aménagements sont prévus aux abords de leurs propriétés afin de minimiser l'impact visuel direct du bâtiment sur leurs espaces privés (jardins, piscines) et d'atténuer les nuisances visuelles et sonores.
- **Gestion des limites du projet vis-à-vis de La Ramée** : Les habitants s'inquiètent de la gestion des limites de propriété avec le parc et souhaitent connaître les liens qui seront effectivement mis œuvre.
- **Climatiseurs et chauffages** : Les riverains expriment leurs inquiétudes concernant les nuisances sonores potentielles liées à l'installation de climatiseurs et de systèmes de chauffage. Ils souhaitent connaître les mesures prévues pour réduire et dissimuler ces équipements.
- **Jardins collectifs à usage privatif** : La création de jardins collectifs suscite des préoccupations quant aux nuisances sonores potentielles. Les riverains demandent quelles mesures seront mises en place pour limiter ces nuisances.
- **Végétalisation** : Les habitants suggèrent d'ajouter une couverture végétale pour réduire la visibilité de l'immeuble et préserver l'écrin vert de La Ramée et du Grand Parc du Touch. Ils s'interrogent également sur la suppression de la végétation existante, en particulier en lien avec l'espace boisé classé.
- **Prise en compte de la présence spécifique du restaurant BRUT** : Le restaurant s'interroge sur les mesures de prise en compte des nuisances spécifiques liées à son activité vis-à-vis notamment du bâtiment le plus proche.

Durée et Suivi des Travaux

- **Durée prévisionnelle des travaux** : Les riverains souhaitent être informés de la durée prévue pour les travaux, en particulier pour la première tranche, ainsi que du calendrier général des dépôts des autorisations d'urbanisme et des phases de démarrage des chantiers.
- **Mesures d'atténuation des désagréments** : Ils demandent si des aménagements spécifiques seront prévus pour réduire les nuisances pendant les travaux (bruit, poussière, etc.), incluant un état des lieux préventif pour les propriétés impactées. Cette demande émane particulièrement des riverains les plus concernés, car le phasage du projet implique un chantier étalé sur plusieurs années.

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 de 115 logements, incluant 8 maisons et un pôle de santé par la SNC Gutenberg, a fait l'objet d'une concertation active. Lors de la réunion publique, les riverains ont exprimé un intérêt marqué, soulevant principalement des questions autour du stationnement et de la gestion des limites de propriété et vis-à-vis.

Les riverains (habitants et restaurateur) ont exprimé le souhait d'engager des échanges bilatéraux avec le promoteur pour traiter notamment des nuisances visuelles. Le promoteur s'est montré ouvert à ces échanges et s'engage à répondre aux points abordés dans le bilan de concertation (partie IV) conformément à l'article R300-1 du code de l'urbanisme.

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 défavorable 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 08/11/2024



Le Maire, Dominique FOUCHIER

