

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Réalisation d'un bâtiment de locaux de bureaux et de stockage

Rue Jules Védrines 31170 Tournefeuille

Maître d'ouvrage : Dominique PERUZZO

Architecte : Marc MOULIS

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

Un premier projet de réalisation d'un bâtiment de locaux de bureaux et de stockage a fait l'objet d'une concertation en janvier 2024. Une demande de permis de construire a été instruite par les services de la Ville et de la Métropole. Au regard des avis négatifs liés à l'accès par l'avenue Jean-Jaurès, notamment pour des raisons de sécurité, la Ville a prononcé un refus le 18 juin 2024.

A la suite, un travail a été effectué, en lien avec les services concernés de Toulouse Métropole, dans l'optique d'une recherche de solution sécurisée pour un accès par la rue Jules Védrines.

Une nouvelle concertation a par conséquent été organisée du 24 décembre 2024 au 13 janvier 2025 inclus afin de présenter les solutions d'accès envisagées. Cette concertation était précédée d'une réunion publique qui s'est déroulée le mardi 18 décembre 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.

Le dossier de présentation était accompagné d'un dossier élaboré par Toulouse Métropole présentant les accès refusés et les solutions envisagées.

III. Présentation du projet

Le projet immobilier est porté par Dominique PERUZZO en tant que maître d'ouvrage et Marc MOULIS en tant que maître d'œuvre. Il s'agit d'un projet de construction d'un immeuble de bureaux.

Le projet s'implante rue Jules Védrières.

Sections cadastrales : AS 299 - AS 373 - AS 379

Le projet est situé en zone UB 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 18 décembre 2024 ainsi que de la contribution reçue 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 et les services concernés de Toulouse Métropole.

Ainsi, 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 attendue du promoteur en application du R300-1 du code de l'urbanisme.

1. Programme immobilier

Il consiste en la construction d'un immeuble de bureaux et n'appelle pas de questionnements spécifiques lors de cette réunion. Le bâtiment reste identique, la réunion de la première concertation ayant permis d'y répondre.

2. Stationnement et circulation

Le projet prévoit désormais un accès par la rue Jules Védrières. Cette proposition a été faite pour des raisons de sécurité par les services concernés de Toulouse Métropole. Les riverains s'inquiètent et s'interrogent au sujet de l'augmentation de la densité de la circulation par la rue Jules Védrières : les riverains mentionnent qu'il n'existe qu'un trottoir étroit tout au long de la rue.

D'une part, il est plus pertinent de passer par le second accès qui donne sur le rond-point qui relie le chemin du Touch, le chemin de Tournefeuille, la rue Jules Védrières et la D82. D'autre part, selon Dominique PERUZZO, l'activité inscrite dans le bâtiment engendrera peu de flux.

3. Environnement et végétalisation

Les riverains relèvent les nuisances dues à l'installation des gens du voyage sur lesdites parcelles. Ils questionnent également sur l'accès au site les soirs et week-ends lorsqu'il n'y aura plus d'activité dans le bâtiment.

La construction d'un bâtiment qui amènera de l'activité éloignera les nuisances et diminuera les risques d'installation des gens du voyage.

Un portail sera prévu ouvert / fermé en fonction de l'activité tout au long de la semaine.

Les peupliers devant être abattus dans le cadre du permis de construire, les riverains s'interrogent sur la visibilité du bâtiment et les nuisances sonores dues à la voie rapide.

A ce propos, comme l'exige le PLU, l'abattage d'arbres dans le cadre d'un permis de construire, oblige la plantation d'autres arbres en compensation. Selon Toulouse Métropole, il est possible de replanter des arbres de préférence à feuilles persistantes le long de la liaison douce.

4. Durée et suivi des travaux

Instruction du Permis de Construire : estimée à 6 mois

Début du chantier : probablement courant 2025

5. Procédure

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. C'est une période d'instruction durant laquelle la Direction de l'Urbanisme de la Commune se penchera sur le dossier pour en vérifier la conformité au règlement du Plan Local d'Urbanisme et 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. En outre, une fois complété, le dossier sera transmis aux services extérieurs. Durant cette période, le dossier déposé n'est pas consultable par le public.

V. Conclusion

Le projet de construction du bâtiment de bureau par Dominique PERUZZO, a suscité 2 concertations chacune assortie d'une réunion publique. Celle qui nous concerne pour ce bilan a été mise en œuvre pour des raisons de sécurité dans l'accès au site et la recherche de solutions sécurisées en collaboration avec les services de Toulouse Métropole. Lors de la réunion publique, les riverains ont exprimé un vif intérêt et soulevé des préoccupations portant principalement sur la circulation et la sécurisation de la rue Jules Védrières, l'environnement et la végétalisation.

En synthèse, l'avis de la population est globalement favorable au projet en l'état. Toutefois, une attention est à porter sur certains aspects : la circulation rue Jules Védrières, l'environnement et la protection contre les installations illégales.

De plus, Toulouse Métropole réalisera une étude sur le secteur afin d'améliorer la circulation.

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 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.

ANNEXE : analyse technique Toulouse Métropole

Tournefeuille, le 04/02/2025

Le Maire, Frédéric PARRE

