

## REQUETE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

**POUR :**

ASSOCIATION SAINT SIMON ENVIRONNEMENT, dont le siège est Centre d'Animation Saint Simon, 10 chemin de Liffard 31100 TOULOUSE, représentée par son Président dûment habilité.

**CONTRE :**

COMMUNE DE TOULOUSE, représentée par son Maire en exercice domicilié en l'hôtel de Ville Place du Capitole 31000 TOULOUSE,

**EN PRESENCE DE :**

IMMO TOULOUSE 76 allées Jean Jaures 31000 Toulouse.

**DECISIONS ATTAQUEES :**

Permis de construire du 10 mai 2012 ; N° PC 12 C 0166  
Décision de rejet du recours gracieux en date 22 août 2012

+++++

## **I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE**

IMMO TOULOUSE a sollicité un permis de construire pour la construction de 21 logements sur un terrain sis 21 rue Réguelongue à Toulouse. Le projet comporte trois logements individuels en zone UC2 pour un SHON de 158 m<sup>2</sup> et dix huit logements collectifs en zone UA4 pour un SHON de 1051 m<sup>2</sup>, répartis sur deux bâtiments et selon un gradient de hauteur variant de R+2 à R+3 soit quatre niveaux.

Par arrêté du 10 mai 2012, le Maire de Toulouse délivrera l'autorisation sollicitée (**pièce 1**).

Cet important projet s'implante au cœur du quartier St Simon, dont la seule voie d'accès, la rue Réguelongue présente depuis de nombreuses années des difficultés de circulation.

Par ailleurs la hauteur en R+3 du projet ne s'harmonise pas avec le caractère des habitations de la rue qui sont en R+2 au maximum, l'arrière des parcelles étant souvent constitué de jardins.

C'est en cela que par courrier recommandé du 8 juin 2012, l'exposante a formé un recours gracieux à l'encontre de cette autorisation (**pièce 2**).

Ledit recours a été simultanément notifié au bénéficiaire du permis (**pièce 4**).

Par courrier en date du 22 août 2012, la Commune de Toulouse rejettera expressément le recours gracieux de l'Association exposante (**pièce 3**).

L'exposante est donc conduite à saisir le Tribunal Administratif de Toulouse d'une demande tendant à voir annuler, ensemble, le permis de construire et le rejet de son recours gracieux.

## **II. DISCUSSION**

### **- SUR LA RECEVABILITE :**

La recevabilité temporelle de la requête ne fait pas difficulté.

Le recours gracieux a été introduit dans les deux mois de la délivrance du permis (**pièce 4**) ; le recours contentieux dans les deux mois du rejet du recours gracieux.

Par ailleurs, les notifications de l'article R600-1 du code de l'urbanisme ont été régulièrement effectuées s'agissant du recours gracieux.

La requête fait parallèlement l'objet d'une notification à la Mairie et au pétitionnaire.

L'intérêt de l'Association est également indéniable.

En effet, l'Association a pour objet (article N°2 des statuts) :

*« Le respect et l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier, la protection des espaces verts et zones classées existantes, la participation des habitants à l'élaboration des divers plans d'aménagement du quartier dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur ».*

## - SUR LES MOYENS DE LEGALITÉ :

### 1/ Sur l'impact du projet sur la circulation :

Tout d'abord si ce sont bien les dispositions communes de l'article 3 du PLU en vigueur qui s'appliquent, celles-ci ne dérogent pas aux dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme qu'elles reprennent.

#### L'article 3.1 du PLU de Toulouse indique :

*« Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs. »*

Vous invoquez deux arrêts du Conseil d'Etat

- **23 octobre 2002 (Commune de Chamonix-Mont-Blanc)** « un refus de permis de construire ne peut être fondé sur les conditions générales de la circulation dans le secteur » mais sans reprendre la fin de la phrase « **dès lors que les conditions dans lesquelles les constructions envisagées sont directement desservies apparaissent suffisantes** » ce qui en modifie singulièrement le sens.
- **3 juillet 1991 (SCI LOIRE ET SOLOGNE)** dans lequel le projet immobilier était desservi par des voies, certes étroites, mais au nombre de **deux**.

Or le terrain sur lequel cet **ensemble de 21 logements** serait construit est **desservi par une seule voie, la Rue Règuelongue**, où la circulation est déjà très délicate et dont l'aménagement en 2001 avait soulevé d'énormes difficultés.

À ce niveau la chaussée ne comporte **qu'une seule voie** qui mesure **3 m 40 de largeur (pièce n°10)**.

**Sur cette portion de 400m environ de la rue Règuelongue, la circulation se fait à vue, avec des tronçons à une seule voie.** Lors des entrées et sorties des écoles maternelles et primaires Paul Bert, se posent déjà de gros problèmes d'engorgement et de sécurité.

D'autre part pour réguler le trafic au centre du cœur villageois un plateau ralentisseur a été installé au débouché de cette rue Place de l'Eglise sur le Chemin Basso-Cambo déjà impraticable aux heures de pointe.

Enfin, l'accès au parking souterrain se faisant sur une seule voie ne pourra qu'accentuer, même si une aire de croisement et un feu sont prévus, les embouteillages sur la Rue Règuelongue.

Enfin, le centre du quartier de Saint-Simon étant très mal desservi par les transports en commun (un bus de banlieue, le 57, aux heures de passage très aléatoires que Tisséo envisage même de supprimer) le **stationnement de la seconde voiture** des nouveaux habitants (sur 21 logements, 12 de 3 pièces) ne fera qu'amplifier ce problème.

**Les problèmes de circulation ne sont donc pas pris en compte pour l'octroi de ce Permis de construire et l'article R111.5 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) aurait dû être appliqué.**

En effet, cet article prévoit que « *le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou*

à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Par ailleurs la décision de la mairie est incompréhensible car pour les raisons invoquées ci dessus, elle avait refusé le Permis PC11C0736, 98 rue Règuelongue, le 05 octobre 2011( **pièce N°9**) : Extrait de l'arrêté » *Considérant que la rue Réguelongue n'est pas en mesure de recevoir de nouveaux projets qui tendraient à augmenter le trafic automobile »*

## **2/ La question de l'insertion environnementale n'est pas traitée.**

L'article 11.1 du PLU indique : « *Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit..)* ». Or, le bâtiment principal envisagé est une construction atypique par la hauteur de 11 m (R+3), par son implantation sur deux zonages (UC2 et UA4) et par sa densité très importante dans la zone UA4 où 18 logements sont prévus sur une surface de seulement 359 m<sup>2</sup>. Nous constatons au vu des documents fournis que cet article est interprété d'une manière erronée.

Le document PC5,2 (**pièce5**) ne permet pas d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement existant. Ainsi ni l'ombre portée, ni la vision du bâtiment situé en zone UA4, sur les terrains avoisinants ne peut être mesuré avec précision.

Par ailleurs cette zone UA4 offre un grand potentiel pour les constructions futures et ce projet n'en tient pas compte.

Le document graphique d'insertion PC6 n'est pas joint au dossier.

La photographie du terrain lointain PC8.1 (**pièce 6**) ne permet pas d'identifier le terrain où seront implantées les constructions.

En outre, et en réalité, la prétendue notice descriptive PC4 (**pièce7**) est entièrement « tournée vers le projet lui-même » sans référence aucune à l'habitat et au site environnant, alors que les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme impose une description très précise de l'urbanisme situé aux abords du projet.

L'article 431-8 du code de l'urbanisme exige que le dossier de demande de permis de construire contienne une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet.

A cet effet, elle doit "décrire l'état initial du terrain et de ses abords, indiquant, s'il y a lieu, les constructions, habitations et les éléments paysagers existants".

Force est de relever que la pièce intitulée "notice descriptive" est totalement indigente sur ce premier point.

Hormis l'immeuble situé sur la rue et qui sera rénové rien n'est dit sur le bâti existant situé de part et d'autre du projet, alors que cette indication paraît extrêmement importante au cas présent dans la mesure où le projet prévoit de prolonger l'immeuble existant.

Cette description du projet et les modalités de son insertion dans l'environnement étaient d'autant plus importantes en l'espèce que les constructions projetées vont, de part leur importance, nécessairement transformer l'environnement des riverains.(**pièce N° 10**)

Au vu des éléments du dossier, le service instructeur a donc été dans l'impossibilité d'apprécier la qualité de l'architecture et de l'urbanisme du projet de construction.

Il s'agit pourtant là d'une exigence forte de la réforme de l'urbanisme qui a donné une place plus importante à la présentation du projet et à son insertion paysagère, en prévoyant que la notice explique comment un certain nombre de questions ont été traitées et en expliquant en quoi le projet change l'état initial des lieux.

### **3/ La question des logements sociaux n'est pas claire.**

En effet le document référencé PC17 exigé par le service de l'urbanisme est incomplet. Le détail des surfaces par type de logement n'étant pas indiqué. Cette donnée permet de vérifier que le nombre de logements sociaux est conforme à la réglementation (20% de la SHON) : Article 2.1 du PLU zone UA4. L'article Article R\*431-16-1 n'est pas respecté :

*Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du même article, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.*

### **- AUTRES INFORMATIONS**

L'association Saint-Simon-Environnement a attiré à plusieurs reprises l'attention des services de la mairie sur la problématique d'urbanisation du quartier et plus particulièrement de cette zone classée en UA4. (**pièces n°11 ;12 ;13**)

Une pétition de plus de 400 signataires a également été adressée à M le Maire pour demander l'annulation du permis faisant l'objet de la présente requête (**pièces n° 14&15**)

Deux autres permis accordés récemment dans la rue Réguelongue font l'objet d'un recours gracieux : PC12C0151 ; PC12C0156

Par ailleurs l'Association Saint-Simon Environnement demande que cette zone soit classée en OAP, zone d' « Orientation d'Aménagement et de Projet » dans le prochain PLU prévu pour juin 2013 et que le zonage soit reconsidéré (**pièce n°16**). A cet effet un argumentaire a été présenté aux services concernés.

**Par ces motifs  
et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin même d'office,**

**PLAISE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

- Annuler les décisions sous objet avec les conséquences de droit,
- Condamner la Ville de Toulouse à verser à l'exposante la somme la somme de 35 € au titre du timbre fiscal acquitté en application des dispositions de l'article L761-1 du code de l'urbanisme.

Fait à Toulouse, le 18 octobre 2012  
En 4 exemplaires

### **Productions :**

- Pièce n° 1 : Arrêté de permis de construire N°12C0166 du 10.05.2012
- Pièce n° 2 : Recours gracieux du 05.07.2012
- Pièce n° 3 : Rejet du recours gracieux du 22.08.2012
- Pièce n° 4 : Accusé de réception des courriers envoyés.
- Pièce n° 5 : PC5,2
- Pièce n° 6 : PC8.2
- Pièce n° 7 : PC4
- Pièce n° 8 : PC17
- Pièce n° 9: Arrêté de refus de permis de construire N° 11C0736 du 05.10.2011
- *Pièce n° 10 : Photos*
- Pièce n° 11 : Courrier d'alerte au maire pour le dépôt de permis N° 11C0736 du 17.10.2011
- Pièce n° 12 : Courrier d'alerte au maire pour le dépôt de permis N° 12C0166 du 11.01.2012
- Pièce n° 13 : Courrier d'alerte au maire du 05.04.2012 pour les permis de la rue accordés ou en cours d'instruction rue Réguelongue.
- Pièce n° 14 : Courrier de remise pétition au maire du 24.07.2012
- Pièce n° 15: Texte de la pétition
- Pièce n° 16: Extrait de l'avis de l'association sur le PLU en cours de révision