

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
TOULOUSE**

**MESDAMES ET MESSIEURS LES  
PRESIDENT  
ET CONSEILLERS**

**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 :**

SAS GREEN CITY IMMOBILIER, 2 esplanade Compans Caffareli 31000 Toulouse.

**DECISIONS ATTAQUEES :**

Permis de construire du 31 juillet 2012 ; N° PC 12 C 0151  
Décision de rejet du recours gracieux en date 16 novembre 2012

+++++

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

SAS GREEN CITY IMMOBILIER, a sollicité un permis de construire pour la construction de 71 logements sur un terrain sis 62 rue Réguelongue à Toulouse. Le projet comporte soixante et onze logements en zone UA4 pour un SHON de 3199 m<sup>2</sup>, répartis sur deux bâtiments en R+3 soit quatre niveaux.

Par arrêté du 31 juillet 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 majoritairement en R+1, l'arrière des parcelles étant souvent constitués de jardins.

C'est en cela que par courrier recommandé du 16 septembre 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 3**).

Par courrier en date du 16 novembre 2012, la Commune de Toulouse rejettera expressément le recours gracieux de l'Association exposante (**pièce 4**).

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 3**). ; 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) :

*Cette association qui concerne le quartier de Saint Simon de Toulouse, a pour but :*

*- de défendre le respect de l'environnement et de veiller à la qualité du cadre de vie des habitants du quartier, comme par exemple :*

- de protéger les espaces verts et zones classées existantes,*
- de s'opposer à un développement irréflecti de l'urbanisation du quartier ou à tout autre projet de nature à déstructurer et altérer l'espace ou à porter atteinte au bien être de ses habitants.*
- de faire toute proposition visant à l'amélioration de ce cadre de vie,*
- de permettre la participation des habitants à l'élaboration des divers plans d'aménagement du quartier*

Association Saint-simon Environnement Centre d'animation Saint Simon 10, Chemin de Liffard 31100 Toulouse  
Email: [stsimon.env@wanadoo.fr](mailto:stsimon.env@wanadoo.fr) Tel : 06 88 74 05 42 N° enregistrement W 313001080

## - SUR LES MOYENS DE LEGALITÉ :

### 1/ Justification du projet

Dans sa notification de rejet du recours gracieux, la mairie indique : « *Ce type de résidence s'adresse à des personnes âgées autonomes, valides et semi-valides qui désirent vivre en appartement tout en profitant de la convivialité et de la sécurité assurées par les équipes en place. Leur souhait est également de vivre à proximité de tout, des services, des loisirs et donc du quartier* »

Il est facile de démontrer que la rue Réguelongue n'est pas dotée de trottoirs réglementaires suffisamment larges pour accueillir des fauteuils roulants. En effet, sur une grande partie, la largeur des trottoirs est comprise entre 0.75m et 1.0m. De nombreux pylônes électriques et poteaux téléphoniques y sont implantés, ce qui ne permet pas des déplacements sécurisés, et ce particulièrement pour les personnes à mobilité réduite.

Cette situation est incohérente par rapport à ce projet de résidence « séniors » qui inclut des aménagements pour personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs les commerces et les transports en commun se situent à environ 400 m du projet ce qui est distance importante pour des seniors semi-valides.

### 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, les bâtiments envisagés ont une construction atypique par leur hauteur de 12 m (R+3), et par la densité très importante dans la zone UA4 où 71 logements sont prévus sur une surface de seulement 2288 m<sup>2</sup>. Nous constatons au vu des documents fournis que cet article est interprété d'une manière erronée. En effet, dans le PLU, il est prévu de préserver l'identité typique de quartiers et des constructions. Or ce projet (R+3, toiture terrasse pour le 2° immeuble, nombreux calepinages verticaux en bois sur la façade de l'immeuble sur rue) dénature totalement le caractère de noyau villageois actuel dans lequel il s'insère et qui est composé majoritairement de maisons toulousaines. (**pièce n°12**).

### 3/ 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.* »

On peut citer une jurisprudence :

- **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... **dès lors que les conditions dans lesquelles les constructions envisagées sont directement desservies apparaissent suffisantes** ».

Or le terrain sur lequel cet **ensemble de 71 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. (**pièce n°10**).

***Dans cette rue, la circulation se fait à vue avec par endroits, des tronçons à une seule voie*** ce qui crée de gros problèmes d'engorgement et de sécurité notamment lors des entrées et sorties des écoles maternelles et primaires Paul Bert.

Par ailleurs, les différentes études engagées par la Mairie à plusieurs reprises au cours des 10 dernières années (la dernière datant de 2011 avec l'appui d'un cabinet spécialisé en matière de circulation) pour améliorer cette situation sont restées infructueuses, la typologie du quartier ne permettant pas de quadrillage pour un délestage de cette zone.

En ce qui concerne les transports en commun, le centre du quartier de Saint-Simon est très mal desservi (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 ne fera qu'amplifier ce problème. De plus, la densification de cette rue (119 logements nouveaux accordés en 2012 (PC12C0151 , PC12C0166 et PC 12 C 1556) alors qu'elle comporte à ce jour un total de 253 logements) est incohérente avec la politique de la Mairie de densifier les zones desservies par les transports en commun !

Dans sa notification de décision, la mairie affirme que la future Voie routière du Canal de Saint Martory (VCSM) contribuera à désengorger certaines voies. Là encore l'argument est irrecevable car la mairie n'en maîtrise pas la réalisation et se trouve dans l'incapacité de donner une date de mise en service. En effet ce projet vieux de 20 ans dont le conseil général est le maître d'œuvre en est toujours au stade de l'étude. Et dans l'hypothèse de sa réalisation cela n'améliorerait pas les problèmes de circulation et de stationnement dans la rue Règuelongue  
Concernant le stationnement la position de la mairie est intenable car un côté de la rue Règuelongue est en permanence occupé par des véhicules en stationnement. De fait le croisement est rendu extrêmement difficile. Enfin il est quelque peu aventureux d'affirmer que dans les résidences seniors seuls 15 à 20% des parkings seront occupés. D'autant plus que cette résidence senior peut se voir transformer au-delà de 9 ans en simple résidence à usage d'habitation classique ce qui induira un taux d'occupation des parkings beaucoup plus important, voire un manque significatif d'emplacements de stationnement.

**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 ».*

Or le problème de sécurité incendie pour le bâtiment intérieur n'est pas satisfaisant. En effet, si on regarde le plan du rez de chaussée du bâtiment sur rue (**document pc4 du permis de construire**) on remarque que :

- À droite du bâtiment sur rue, l'accès au parking descend, sur toute sa largeur, en sous-sol et ne permet pas d'arriver sur le jardin intérieur à droite du bâtiment intérieur,

Association Saint-simon Environnement Centre d'animation Saint Simon 10, Chemin de Liffard 31100 Toulouse  
Email: [stsimon.env@wanadoo.fr](mailto:stsimon.env@wanadoo.fr) Tel : 06 88 74 05 42 N° enregistrement W 313001080

- À gauche du bâtiment sur rue, l'entrée piétons dans un sas nécessite un virage à gauche puis à droite pour accéder à l'espace d'activité, mais il nécessite encore un nouveau virage à droite puis à gauche avant d'accéder au jardin partie gauche du bâtiment intérieur. Ceci rend très difficile sinon impossible le passage d'une échelle de pompier permettant d'accéder à un troisième étage : le passage d'un tuyau d'arrosage, plus souple, ne va pas être facile...

Par ailleurs, cette décision de délivrer le permis que nous attaquons est incompréhensible car pour les raisons évoquées ci dessus, le Permis PC11C0736 avait été refusé, pour 27 logements 98 rue Réguelongue, le 05 octobre 2011( **pièce N°5**) : 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* ». Alors que les 3 permis en cours PC12C0151 , PC12C0166 et PC 12 C 0556 acceptés récemment concernent la création de 119 logements sur un total de 253 logements que comporte la rue.

La Mairie avait également refusé en Janvier 2007 le permis de construire pour 48 logements PC 31555 06C1257 (**pièce N° 15**) au même endroit pour des motifs de « problèmes de saturation de circulation endémiques », « de dangerosité », « de difficulté d'accès des véhicules de secours à certaines heures », « que la rue A. Bayès débouchant en face de cette réalisation et longue de 600m présente les mêmes problèmes et ne peut apporter de solution à la criticité de la circulation sur cette voie.

Il faut mentionner également le refus récent de la Mairie (octobre 2012) à la demande de permis de construire relative à 11 logements au N° 12 de la rue Réguelongue en prétextant de ces différentes raisons.

#### **- 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° 6**)

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° 7 & 8**)

Deux autres permis accordés récemment dans la rue Réguelongue font l'objet d'un recours gracieux : PC12C0556 ; PC12C0166

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°9**). 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 10 janvier 2013

En 4 exemplaires

### **Productions :**

- Pièce n° 1 : Arrêté de permis de construire N°12C0151 du 31.07.2012
- Pièce n° 2 : Recours gracieux du 16 septembre 2012
- Pièce n° 3 : Accusé de réception des courriers envoyés.
- Pièce n° 4 : Notification de rejet de la mairie 16 /11/2012
- Pièce n° 5 : Arrêté de refus de permis de construire N° 11C0736 du 05.10.2011
- Pièce n° 6 : 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° 7 : Courrier de remise pétition au maire du 24.07.2012
- Pièce n° 8 : Texte de la pétition
- Pièce n° 9 : Extrait de l'avis de l'association sur le PLU en cours de révision
- Pièce n° 10 : Photos Réguelongue
- Pièce n° 11 : Délibération du bureau de SSE pour ester en justice
- Pièce n° 12 : Courrier à la mairie pour l'informer de la requête au TA
- Pièce n° 13 : Courrier à SAS Green City Immobilier pour l'informer de la requête au TA
- Pièce n° 14 : Accusé de réception des courriers envoyés à la mairie et à SAS Green City Immobilier.
- Pièce n° 15 : Arrêté de refus du permis PC 31555 06C1257