



Direction Générale Déléguée aux  
Espaces Publics  
Direction Planification et Urbanisme  
Service Juridique  
1 Place des Carmes  
31000 TOULOUSE

Dossier suivi par : Laurence FOURNIL

☎ : 05.62.27.60.40

D-180338TT

Toulouse, le

19 OCT. 2018

Le Maire de la Ville de Toulouse

A

Monsieur Michel ARMENGAUD  
Secrétaire adjoint du CA  
du Comité de Quartier Rangueil Saouzelong  
Maison de quartier  
19 rue Claude-Forbain  
31400 TOULOUSE

Nos Réfs : RG 031 555 18 00171

- n° courrier A 18053631

Vos Réfs : Votre lettre du 10/08/2018

**Lettre recommandée avec A.R.**

**OBJET : RECOURS GRACIEUX DIRIGE A L'ENCONTRE DE L'AUTORISATION D'URBANISME**

**N° PC 031 555 17 C 0773**

**Adresse du terrain : AVENUE ALBERT BEDOUCHE 31400 TOULOUSE**

Monsieur,

Je fais suite à votre correspondance réceptionnée en mairie le 31/08/2018, par laquelle vous introduisez un recours gracieux à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme sus-visée permettant au Nouveau Logis Méridional d'édifier la construction d'un ensemble de 93 logements, 4 surfaces commerciales et une zone de bureaux sur un terrain situé avenue Albert Bedouce.

C'est avec attention que j'ai pris connaissance de vos observations, au vu desquelles j'ai fait procéder à un nouvel examen du dossier.

Chacun de vos arguments a été analysé et vous trouverez ci-après les réponses qui peuvent y être apportées.

### **Sur l'obtention des Labels Effinergie et BEPOS**

Vous évoquez le Label Effinergie et le Label BEPOS et le fait que le bénéficiaire de l'autorisation n'apporte pas la preuve de ce qu'il réalisera effectivement le niveau de prestation énergétique énoncé dans le dossier de demande de permis de construire.

L'article R.431-8 du Code de l'urbanisme est exhaustif. L'Administration en charge de l'urbanisme ne saurait demander d'autres pièces que celles exigées par la réglementation. L'article L 431-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « le permis de construire (...) ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions (...) »

et ne permet pas d'édicter de règles supplémentaires ni d'exiger du pétitionnaire davantage que ce que les textes imposent.

Dans le dossier, en l'espèce, il ressort de la notice et des plans que le pétitionnaire a entendu mettre en œuvre des dispositifs de performance énergétique intégrés au bâti. En effet, il déclare qu'il utilisera le réseau de chaleur urbain de l'usine d'incinération du Mirail, qu'il mettra en œuvre des outils de régulation du chauffage, qu'il installera des panneaux photovoltaïques et qu'il assurera la bonne étanchéité des bâtiments.

Vous auriez voulu que les critères utilisés pour déterminer les performances énergétiques soient communiqués avec l'estimatif. Je vous informe que le bénéficiaire de l'autorisation a reçu l'attestation du Label « Bâtiment à énergie positive et Réduction carbone » que vous trouverez en pièce jointe.

### Sur les incohérences du dossier

Vous avez relevé à juste titre que le pétitionnaire avait mentionné que le projet ne comportait pas de dispositifs d'énergie renouvelable ni de raccordement au réseau de chaleur. Il s'agit en effet d'une erreur car l'entier dossier (notice descriptive, plans...) démontre le contraire. En effet, le projet montre une centrale photovoltaïque sur les toits des immeubles collectifs (cf. pièce PC 05C présentant les toitures) et disposera d'une connexion au réseau de chaleur (pièce PC4 page 10).

Il est donc demandé au pétitionnaire de modifier cette erreur de plume qui ne remet pas en cause l'autorisation donnée.

En effet, quand bien même le contenu de l'un des documents du dossier serait insuffisant, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, ce caractère insuffisant ne constituerait pas nécessairement une irrégularité de nature à entacher la légalité de l'autorisation dans la mesure où l'instruction du dossier aurait permis d'apprécier, grâce aux autres pièces produites, l'ensemble des critères énumérés par les articles R.431-4 et suivants (*CE 5 juillet 2010, M et Mme Turot, req. n°334798 ; CAA Versailles, 18 novembre 2010, Grude, req. n°09VE02463*).

C'est donc au vu de l'ensemble des pièces jointes à la demande de permis de construire que le service instructeur a apprécié le projet.

### Sur le nombre de places de stationnement

Vous évoquez le nombre de places de stationnement.

12 (UI) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

Le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

**12.1 – En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :**

**12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation autorisées à l'article 2 :**

**12.1.1.1 – habitat locatif, aidé par l'Etat :**

0,5 place par logement (application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme).

**12.1.1.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation)**

0,3 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l'Urbanisme).

**12.1.1.3. - Pour les autres constructions à destination d'habitation :**

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place par logement (application de l'article L151-36 du Code de l'Urbanisme)

**12.1.2. 1- Pour les constructions à destination de bureau en secteur UI11:**

au minimum 1 place pour 48 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.3. - Pour les constructions à destination de commerce en secteur UI11:**

**12.1.4.1. - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :**

**12.1.4.1.1. -** Pour les commerces de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 48 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 190 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4.1.2. -** Pour les commerces de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 36 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Vous considérez qu'il convient de retrancher au nombre total celles des maisons individuelles et celles des commerces et bureaux pour retenir un nombre de 39 places pour 78 logements.

Les chiffres que vous énoncez diffèrent de ceux présentés dans la notice descriptive qui indique : « le projet comporte 93 logements locatifs sociaux soit 47 places de parking réglementaires » auxquelles il faut ajouter 9 places pour les commerces. L'exigence est donc au total de **56 places**. Or la notice (p.12) indique : « le projet comporte 15 places en RDC pour les maisons, et 50 places en sous-sol, dont 9 réservées aux commerces, soit un total de **65 places** ».

Ce sont donc bien 9 places supplémentaires qui sont créées par rapport à l'exigence du PLU.

Vous évoquez aussi les conditions posées par le bailleur pour leur utilisation ainsi que le nombre de places réservées aux personnes handicapées. Il s'agit là de questions que l'Administration en charge de l'urbanisme ne peut prendre en compte, tant pour les modalités de gestion des places par le bailleur que pour l'affectation des places aux personnes handicapées. En effet, les autorisations d'urbanisme ont pour seule fonction d'assurer la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, en application du principe d'indépendance des législations (*Conseil d'Etat, 28/01/1987, « Epoux Pautrat »*). Il n'est pas vérifié si le projet respecte les autres réglementations, en l'occurrence les règles du droit privé et celles régies par le code de la construction et de l'habitation. La légalité de l'autorisation donnée ne peut donc être affectée par ces points.

Cependant, pour votre information, le bénéficiaire de l'autorisation, contacté à ce sujet, confirme que le stationnement réservé aux personnes handicapées a bien été prévu dans le projet, une mention explicative sera apportée en ce sens dans le dossier de permis modificatif.

Enfin, dans la mesure où vous évoquez le stationnement sur l'avenue Albert Bedouce, je vous indique qu'il est de jurisprudence constante que la référence à toute éventuelle difficulté générale de circulation ou encore de stationnement ne saurait remettre en question la légalité de l'autorisation dès lors que ses accès et que le nombre de places de parking sont adaptés à la destination et à l'ampleur du projet et sont conformes au PLU (*Conseil d'État, 23 juillet 1976, SARL Berard*). En l'espèce, il convient de noter aussi et surtout que le projet se trouve en zone d'influence des TCSP (transports en commun en site propre, métro-tramway) dans une zone donc bien desservie.

Par conséquent et au vu de ce qui précède, je suis au regret de ne pouvoir accéder à votre demande de réformation. Toutefois, je ne manquerai pas de vous transmettre l'arrêté de permis de construire modificatif dès qu'il interviendra.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le maire,**  
**Pour le maire,**  
**L'adjointe au maire,**



**Annette LAIGNEAU**

*PJ : Label BEPOS*

**ATTESTATION LABEL BATIMENT A ENERGIE POSITIVE & REDUCTION CARBONE**

CERQUAL Qualitel Certification atteste par la présente que la conception technique de l'opération :

Résidence Pierre CAMPMAS

avenue Bedouce - 31400 TOULOUSE

Bâtiment A – 27 Collectifs (8 PLAI - 19 PLUS) – niveau atteint : E3C1

Bâtiment B – 17 Collectifs (5 PLAI - 12 PLUS) – niveau atteint : E3C1

Bâtiment C – 17 Collectifs (5 PLAI - 12 PLUS) – niveau atteint : E3C1

Bâtiment D – 17 Collectifs (5 PLAI - 12 PLUS) – niveau atteint : E3C1

VILLAS – 15 Individuels (3 PLAI - 5 PLUS - 7 PSLA) – niveau atteint : E3C1

référéncée sous le n° NFH173818

répond aux critères de qualité définis dans le référentiel

Energie Carbone pour les bâtiments neufs (version 1 – octobre 2016)

**Maître d'ouvrage :**

NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL (CDC HABITAT)

2 PLACE DE LA LEGION D'HONNEUR

BP 35865

31506 TOULOUSE CEDEX 5

Fait à Paris le 09/08/2018

  
**Pierre Henri JULIEN**  
Directeur Général

\*Cette attestation label, délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, atteste du niveau du label Bâtiment à Energie Positive & Réduction Carbone. Cette attestation est établie sous réserves des résultats d'obtention de la Certification et/ou d'une reprise de label sur demande et à la charge du maître d'ouvrage. La reprise devra être demandée par le maître d'ouvrage lorsque des modifications remettent en cause les critères de délivrance du label et sont intervenues entre la délivrance du label et la phase de délivrance de la certification et les résultats des contrôles de conformité en fin de chantier. »