

**ASSOCIATION DES RIVERAINS DE LA MAISON D'ARRET
«SAINT-MICHEL» ET DU BUSCA - TOULOUSE**

Toulouse, le 21 mars 2017

Monsieur le Maire
Mairie de Toulouse
Direction Générale Déléguée aux Espaces Publics
Délégation à l'Aménagement
Domaines des Autorisations d'Urbanisme
1, place des carmes
31000 Toulouse

Envoi par Lettre Recommandée A/R

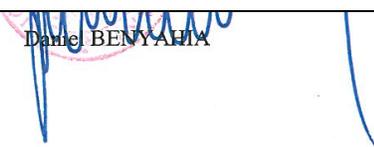
à la Mairie de Toulouse et à la SAS NEXITY Immobilier Résidentiel Midi Pyrénées.

Vos réf : Permis de construire N° PC 31 555 12 C0894

Objet : Recours gracieux à l'encontre du permis de construire N° PC 031 555 12 C0894 délivré le 25 janvier 2017 à la SAS NEXITY Immobilier Résidentiel Midi Pyrénées.

Monsieur le Maire,

Notre association a été informée que vient d'être accordé le permis de construire N° PC 031 555 12 C0894 à la SAS NEXITY Immobilier Résidentiel Midi Pyrénées pour la construction d'un immeuble 8 rue Montaut. C'est un projet ancien qui date d'octobre 2012. A cette époque déjà, notre association s'était inquiétée en commission de quartier de la destruction d'espaces boisés et notamment de l'abattage prévu d'un chêne centenaire. Il s'en était suivi un classement en EBC d'une partie plus grande de cette parcelle incluant cet arbre lors de la modification du PLU de Toulouse approuvé en 2013. Le promoteur en a été informé par écrit par une information insérée après la signature de l'Adjoint au Maire M. BENYAHIA du refus de permis de construire du 3 avril 2013 :


Daniel BENYAHIA

Informations :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le risque de sursis à statuer dans les conditions et délais prévus par l'article L 111-8 du code de l'urbanisme compte tenu de l'emprise de l'EBC dans le cadre du plan d'urbanisme révisé.

La présente décision et le dossier annexé ont été transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales ce jour.

Nonobstant les nombreuses erreurs de procédures durant les 5 dernières années que nous ne développerons pas dans ce courrier, plusieurs points du projet actuel ne nous semblent pas respecter les règles édictées dans le PLU en vigueur en 2012 ou tout au moins les interprètent de manière contestable pour les plantations, la hauteur de l'immeuble, la toiture et la façade.

PLANTATIONS

Le règlement du PLU en vigueur en 2012 stipulait :

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les plantations

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

Et le lexique de ce document précise page 125 : "*En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5 m de l'axe de leur tronc.*"

Le demandeur du Permis de Construire ne pouvait ignorer la présence d'un chêne centenaire sur cette parcelle, mais il a omis de la signaler dans la description de la situation du projet (Notice PC4) et ainsi évité de déposer une demande d'abattage d'un arbre d'intérêt plus que trentenaire. Il mentionne lui-même que cette parcelle est en cours de classement EBC, et il en est informé par le courrier de refus.

Concernant la réponse à la question de la notice PC4 : « *comment seront traités les espaces libres, notamment les plantations ?* » le demandeur répond que les espaces libérés seront végétalisés. Il ne prévoit pas de replanter des arbres de mêmes caractéristiques et d'ampleur que les arbres abattus.

D'autre part, pour la zone UA3 qui concerne la rue Montaut

HAUTEUR DE L'IMMEUBLE :

Le demandeur du PC fait un usage abusif du terme « comble » pour ne pas écrire « 5ème étage ».

Peut-on parler de comble, alors qu'il s'agit d'un volume très largement éclairé en façade par de grandes fenêtres et à l'arrière par de larges baies vitrées identiques à celles des étages inférieurs ?

Nous considérons donc que **cet immeuble est de fait de type R+5 et qu'il enfreint l'article 10-2 de la zone UA3 concernant la hauteur des bâtiments limitée à R+4.**

TOITURE :

Rappel du règlement du PLU 2012:

ARTICLE 11 (UA3) -

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » s'appliquent.

- 11.1 – Toitures : Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain :
 - 11.1.1 - Les toitures traditionnelles :
 - 11.1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe à l'exception de la tuile romane.
 - 11.1.1.3 - Afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux, leur réalisation peut être exigée, pour leur couvert au moins, au moyen de tuiles canal de récupération.
 - 11.1.1.1 - Leur pente doit être de l'ordre de 33 %, toutefois une pente différente peut-être admise pour l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable sans remettre en cause l'harmonie des toitures.
 - 11.1.1.4 - Les trouées franches sont interdites sur rue.
 - 11.1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.
 - 11.1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

Cet immeuble comportera 6 niveaux (R+5) avec une toiture métallique arrondie en façade, ce qui nuira à l'homogénéité *des toitures* du paysage urbain environnant. La quasi totalité des autres immeubles y compris les plus récents ont des toitures à double pente en tuile comme le montre la vue aérienne du quartier ci jointe.

L'immeuble prévu ne correspond pas à l'article 11.1.3 du règlement du PLU. Sa toiture différente de la double pente à 33% et non couverte de tuiles n'est pas justifiée par un dispositif technique ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables, mais plutôt parce qu'il abrite sous sa toiture un cinquième et dernier niveau d'habitation.

Cette toiture métallique ne maintient en aucun cas ni ne complète l'ensemble urbain du quartier bien au contraire. Il est surprenant que la municipalité ait laissé commettre une telle erreur alors qu'elle constitue actuellement un dossier en vue d'un classement UNESCO de la ville de Toulouse ! L'homogénéité des toits en tuile de la ville est un atout architectural important pour les visiteurs arrivant par avion.

FACADE :

Comme relevé dans l'avis du service des Archives municipales de Toulouse ci-après qui précise que la façade de l'immeuble actuel est dans son état d'origine, qu'elle est en bon état de conservation et dans un environnement homogène, le côté pair de la rue est d'ailleurs composé d'immeubles ou de maisons de la même époque,

Historique et description :

Cet immeuble, construit dans la 2^e moitié du 19^e siècle, présente une architecture soignée, caractéristique de l'urbanisation des faubourgs à la fin du 19^e siècle : construit en brique et recouvert d'enduit, se développant sur 2 étages et un comble à surcroît, niveaux séparés par des cordons et comble ouvert par des jours ornés d'un décor en terre cuite. L'immeuble est encadré par deux corps de bâtiment abritant des garages.

Préconisations

L'insertion de l'immeuble projeté dans le site ne semble pas garantie.

A l'instar de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui n'est pas favorable à la démolition de maisons présentant un certain caractère, ce projet de bâtiment ne s'harmonise pas avec le caractère de la rue et du quartier comme le recommande l'Art 2-1 du règlement du PLU : « *la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier.* »

Pour tous ces motifs, notre association s'associe à la démarche des habitants du quartier signataires de la pétition "NON AU PROJET D'IMMEUBLE AU 8 RUE MONTAUT" et refuse ce projet d'immeuble tel que présenté sur le permis de construire.

Nous vous demandons d'annuler le permis de construire PC 31555 12 C0894 accordé le 25 janvier 2017.

Nous souhaitons vivement que nos arguments soient pris en considération et que le permis actuel soit annulé. Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'association,
Le Président

Louis AMBID

Copie : Madame Sophia BELKACEM - GONZALEZ de CANALES, *Maire de quartier 5.3*

Vue aérienne de la zone avec la parcelle du projet 8 rue Montaut entourée en rouge

