



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

180 21906

Nos Réfs : RG 031 555 18 0 0083

- n° courrier A 18031498

Vos Réfs : Votre lettre du 15/05/2018

Lettre recommandée avec A.R.

**OBJET : RECOURS GRACIEUX DIRIGE A L'ENCONTRE DE L'AUTORISATION D'URBANISME  
N° PC 31 555 17 C0914**

Adresse du terrain : 6 PLACE HENRI RUSSEL 31400 TOULOUSE

Toulouse, le

06 JUIL. 2018

Le Maire de la Ville de Toulouse

A

**Monsieur Charles MARION**

**Président de l'association des riverains de la  
maison d'arrêt Saint Michel et du Busca**

**18 rue du Gorp**

**31400 Toulouse**

Monsieur,

Je fais suite à votre correspondance réceptionnée en mairie le 17/05/2018, par laquelle vous introduisez un recours gracieux à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme sus-visée permettant à la SCI JMPP de réaliser un changement de destination de 1720m<sup>2</sup> de bureaux en 1533m<sup>2</sup> d'habitation en vue de créer 22 logements au 6 place Henri Russel.

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.

Vous évoquez essentiellement le manque de stationnement tant pour les voitures que pour les vélos et vous soulevez la possibilité qu'aurait eue le promoteur de mettre en place des systèmes d'énergie renouvelable tels que des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Concernant le stationnement, il convient de relever que ce projet ne consiste pas en de la création de surface de plancher, qui est existante, mais en un changement de destination.

S'agissant du changement de destination, seul le surplus de stationnement est requis en vertu de l'article 12 du PLU :

« OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

**12.1 - Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables:**

**12.1.1** - à tout projet de construction, à l'exception des travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'état, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

**12.1.2** - à toute modification d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de:

- celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- celle concernant les annexes n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (voir définition en annexe).

**12.1.3 - à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis. "**

La règle en matière de stationnement est la suivante en zone UF1c, qui se situe hors zone d'influence des TCSP (transports en commun en site propre) tels que le métro et le tramway :

- Pour une destination de bureaux : 1 place pour 38 m<sup>2</sup> soit  $1720/38 = 45$  places
- Pour une destination d'habitation : 1 place pour 48 m<sup>2</sup> au-dessus de 100m<sup>2</sup> avec de 0 à 100m<sup>2</sup> inclus : 1 place, et pour l'habitat locatif aidé par l'Etat (logement social) : 1 place par logement. En l'espèce, le projet présente 5 logements en accession sociale pour 310 m<sup>2</sup>. Soit  $((1533-100-310)/48) + 1 + 5 = 29$  places.

La règle actuelle prévoit en effet 29 places de stationnement pour un projet *dont la création de surface de plancher interviendrait actuellement*.

La réalité sur le terrain consiste en 22 places existantes. L'article 12, précité, est à combiner avec l'article 2.3.1 des dispositions communes du règlement du PLU. Ce dernier pose concernant les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines des règles applicables à la zone concernée : *«Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis.»*

Dans la mesure où la construction est déjà existante, et où le projet n'aggrave pas l'état dérogatoire antérieur, avec une nécessité de 29 places au lieu de 45, le changement de destination doit être accepté avec le nombre de places présenté, soit 22 places. C'est bien le fait que l'état dérogatoire ne soit pas aggravé qu'il convient de prendre en considération, pour que le projet puisse légalement conserver les droits précédemment acquis.

En l'espèce, les travaux considérés n'aggravent donc pas cette non-conformité. Par conséquent, cet état dérogatoire est donc admis.

De la même manière, l'état dérogatoire qui pré-existait pour le stationnement des deux-roues n'est pas aggravé : en matière de bureaux, l'exigence est de 6% x 1720 soit 103.2 m<sup>2</sup> et pour de l'habitation, l'exigence est moindre avec 3% x 1533 soit 45.99 m<sup>2</sup>. L'état dérogatoire actuel peut donc être conservé dans la mesure où le projet ne l'aggrave pas.

Il a été jugé par la Cour Administrative d'Appel (CAA Paris, 15 octobre 2009, n° 08PA02411) dans un cas d'espèce similaire à la demande formulée par la SCI JMPP, que le permis devait être délivré « considérant que la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions ».

Vous faites valoir que ce projet aggravera les difficultés de circulation et de stationnement dans le quartier, liées à la saturation de l'espace disponible en voirie. Vous en concluez que ce projet portera atteinte à votre cadre de vie.

Conformément à l'article R 423-50 du Code de l'urbanisme qui pose : « L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par la projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur », le service instructeur de la demande d'autorisation d'urbanisme a sollicité les services compétents gestionnaires de la voirie et de l'espace public. En l'espèce, il s'agit des services du Pôle Territorial Centre de Toulouse Métropole. Ces derniers ont émis un avis favorable en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017. Cette question a donc été étudiée par le service instructeur à la lumière de ces éléments, permettant une instruction prenant en compte cette question.

Vous regrettez par ailleurs une absence de panneaux solaires et d'indications sur le mode de chauffage du bâtiment.

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.

Par conséquent et au vu de ce qui précède, je suis au regret de ne pouvoir accéder à votre demande de réformation.

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

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



**Annette LAIGNEAU**

