

Toulouse, le samedi 17 mai 2008



Monsieur Le Maire de Toulouse
Hôtel de ville
Place du capitole
31 000 TOULOUSE

Lettre avec AR

Objet : recours gracieux contre le permis de construire n° 031 555 06 C 1258 accordé à la SCI Parc Joséphine (Projet Parc des Lys)

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de vous soumettre une **demande de recours gracieux** relatif au permis de construire cité en référence.

Ce permis a été signé le 20 mars 2008 par la précédente municipalité qui n'a jamais répondu clairement à nos demandes de renseignements sur ce projet, ce qui justifie de notre part les réflexions suivantes :

➤ l'article 2.1 des dispositions spécifiques de la zone UB1 du règlement du P.L.U.

Il fixe les dispositions à prendre en faveur de la mixité sociale. Le "Parc des Lys", dont le SHON est supérieur à 3 000 m² à usage d'habitation devrait comporter en logement locatifs sociaux 20% de la SHON projetée jusqu'à 3000m² et 25% de la SHON projetée au delà des 3000m². **Or il n'en a aucun.** Cet article n'est donc pas respecté. Et ce n'est pas l'artifice imaginé à ce sujet par le promoteur dans son préambule de présentation qui change quelque chose à l'affaire. Nous considérons que puisqu'il y a **2** permis, il y a **2** projets effectifs sur **2** terrains distincts et non pas un seul projet global.

➤ article 11 des dispositions communes et des dispositions spécifiques de la zone UB1 du règlement du PLU

Cet article rappelle que les constructions doivent présenter "**une homogénéité avec le paysage urbain existant**". Or les 5 immeubles prévus sont tous conçus avec des toits en terrasse, alors que la presque totalité des constructions existantes a une toiture traditionnelle couverte de tuiles.

Par ailleurs tous les immeubles collectifs alentours sont au maximum des R+3. Il n'y a qu'autour de la Place des Pradettes que l'on retrouve au maximum des R+4, ce qui était le parti architectural et urbanistique de la ZAC des Pradettes.

Le dossier qui ne comprend pas de « document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages... » (article R431-10 du code de l'urbanisme), n'est pas réglementaire et dénature l'esprit du parti d'urbanisme du quartier.

➤ article 2 des dispositions communes du règlement du PLU

Cet article précise qu'il est nécessaire de mettre en oeuvre une démarche de "**développement durable et de qualité environnementale**" qui vise à une relation harmonieuse des bâtiments avec le quartier. Cette disposition réglementaire n'est pas respectée : en effet l'augmentation importante et brutale de population engendrée par ce projet créera un déséquilibre certain par rapport aux équipements publics prévus dans la ZAC des PRADETTES non terminée à ce jour. En effet le terrain concerné jouxtant la ZAC était inclus dans une zone d'activités jusqu'à la première modification de PLU.

Il n'y a donc pas de relation harmonieuse entre le projet et le quartier, d'autant plus qu'à notre connaissance aucune « *étude préalable de sécurité publique* » n'a été réalisée (article L111-3-1 du code de l'urbanisme). Cette étude aurait dû être réalisée compte tenu de l'importance de ce projet d'autant que d'autres constructions sont projetées à court ou moyen terme aux abords immédiats de la ZAC. Ce n'est pas lorsque les familles seront installées qu'il faudra commencer à se poser les problèmes d'aménagement. Or le dossier n'indique pas où cette nouvelle population se déploiera. Les équipements publics, en particulier écoles, crèches, gymnase déjà saturé, ne seront pas en mesure d'accueillir un nombre vraisemblablement important d'enfants. Nous rappelons que notre dernière réunion concernant les équipements du quartier avec la Mairie de Toulouse, représentée par Madame De Veyrinas, maire déléguée du quartier 12, ne laissait pas du tout prévoir l'implantation de tant de logements supplémentaires sur le quartier. Mis devant le fait accompli, nous comprenons mal, avec une densité pareille, comment ce permis signé à la dernière minute pourrait s'inscrire dans une perspective globale et harmonieuse de notre quartier. Nous sommes très attachés à ce quartier pour lequel nous avons oeuvré depuis sa création à maintenir une mixité sociale et à lutter contre les discriminations.

Ce même article préconise aussi la "**construction de bâtiments économes en énergie**". Le chauffage électrique prévu ne représente pas le choix idéal en matière d'énergie renouvelable et d'écologie.

➤ l'article 3.2.1. des dispositions communes du règlement du PLU

Il spécifie que "**l'accès à une voie publique**" doit apporter la moindre gêne et le moindre risque pour ses usagers et doit prendre en compte l'intensité du trafic. Or, avenue Jean Baylet, l'accès dans un virage augmente encore les difficultés de circulation. Il faut préciser que la présence d'une crèche jouxtant le terrain prévu pour le "Parc des Lys" provoque déjà, en l'absence de places de parking pour le personnel et les parents, un stationnement anarchique dans ce même virage. La proximité du Lycée Polyvalent du Mirail et de l'organisme de formation d'adultes Cépière-Formation amène également un afflux de véhicules, mais aussi de vélos et de piétons. Ce projet menace donc la sécurité des piétons ainsi que des cyclistes.

C'est pourquoi, au vu des arguments que nous vous soumettons, nous pensons que vous avez là l'occasion de montrer votre attachement à la concertation et à la qualité de vie des habitants. En conséquence, nous vous demandons, Monsieur le Maire, d'**annuler ce permis**.

Restant à votre disposition pour vous fournir toutes précisions utiles, nous vous assurons, Monsieur le Maire, de notre dévouement déterminé au service des habitants des Pradettes ainsi que de notre considération envers vous et votre équipe,

Frédéric Marin
Président du Collectif des Associations des Pradettes