

Comité de Quartier Croix de Pierre  
2 rue Lafage  
31300 Toulouse

Toulouse le lundi 21 janvier 2019

à

Madame Annette LAIGNEAU  
Adjointe au Maire de Toulouse et Président de Toulouse Métropole  
En charge de l'Urbanisme  
Hôtel de ville - Place du Capitole - BP 999  
31040 TOULOUSE CEDEX 6

**Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception**

**OBJET :** Recours gracieux pour demander le retrait du permis de construire n° PC 031 555 18 C 0329 délivré le 22 novembre 2018 à la SNC TOULOUSE pour la construction de 9 bâtiments et réhabilitation d'une partie du bâtiment existant avec démolition partielle sur un terrain sis 44, Avenue de Muret 31300 TOULOUSE.

**REFERENCES :**

- 1<sup>ère</sup> modification de l'OAP Oasis adoptée le 10 novembre 2016,
- Permis de construire de l'ensemble immobilier Ôrizon déposé le 29 juin 2017,
- Réunion de concertation au Capitole le 5 mars 2018,
- Mémoire du comité de quartier pour la commission d'enquête relative au PLUiH 2018,
- Permis de construire de l'ensemble immobilier Ôrizon déposé le 10 mai 2018,

**PIECES JOINTES :**

- ANNEXE I : Mémoire du comité de quartier pour la commission d'enquête PLUiH 2018
- ANNEXE II : Oublis et omissions graves du dossier PC 2018, dont inondabilité des écoles
- ANNEXE III : Code de l'urbanisme prescrivant une révision si création nuisances graves
- ANNEXE IV : Extraits du jugement en Appel de BORDEAUX
- ANNEXE V : Rappels hydrauliques
- ANNEXE VI Etude topographique
- ANNEXE VII : Incompatibilité entre zone stratégique sur l'OAP Oasis et constructions en zone ORANGE

Madame,

Nous avons l'honneur de former un Recours Gracieux pour demander le retrait du permis de construire n° PC 031 555 18 C 0329 délivré le 22 novembre 2018 à la SNC TOULOUSE pour la construction de 9 bâtiments et réhabilitation d'une partie du bâtiment existant avec démolition

partielle sur un terrain sis 44, Avenue de Muret 31300 TOULOUSE, que vous avez signé le 22 novembre 2018.

La procédure du recours est la seule qui nous reste car nous n'avons pas été consultés sur le PC en réunion tripartite Promoteur/Mairie/Habitants comme il nous l'avait été promis.

Nous appelons votre attention sur le fait que votre signature :

- datant du 22 novembre 2018 approuve une étude hydraulique fondée sur l'ancien plan du promoteur (objet de son premier dépôt de Permis de Construire déposé le 29 juin 2017) que vous avez rejeté.
- approuve un permis de construire qui s'appuie sur un dossier comportant plusieurs erreurs graves notamment en matière d'extension du risque inondation sur plus de 2000 personnes habitant déjà sur place, ainsi que sur 10 établissements scolaires du quartier,
- intervient avant l'adoption du PLUiH 2018, valant révision, par le conseil de communauté.

\*

Sur le plan de la légalité externe, l'arrêté accordant permis de construire à la SNC TOULOUSE comporte plusieurs irrégularités devant conduire à son retrait.

- **En premier lieu**, il apparaît que le dossier de demande de permis de construire a été déposé le 27 avril 2018 et complété le 28 juin 2018.

Or, les avis des services consultés sont datés du 25 mai 2018 pour ENEDIS et 2 mai 2018 pour la Direction de la sécurité civile et des risques majeurs.

Il apparaît, en conséquence, que les services consultés ne l'ont pas été au regard du dossier complet de demande de permis de construire.

Or, l'article R. 423-50 du Code de l'urbanisme dispose : *"L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commission intéressés par le projet, les accords, avis ou décision prévus par les lois ou règlements en vigueur"*.

Un avis est un acte préparatoire à la prise d'une décision administrative qui annonce un acte futur créateur de droit.

Si les avis émis durant l'instruction de la demande de permis de construire ne peuvent faire l'objet en eux-mêmes d'un recours pour excès de pouvoir, la régularité ou le bien fondé d'un avis peu, quel que soit le sens de la décision prise, être invoqué devant le juge saisi de cette décision: Conseil d'Etat 26 octobre 2001, n° 216471.

Dès lors qu'un avis est sollicité par les services instructeurs d'une demande de permis de construire, et que le projet est modifié ou complété par la suite, l'avis devient inopérant et réputé comme n'ayant jamais existé pour la réalisation du projet finalement autorisé.

De sorte, qu'en l'espèce, les avis ayant été rendus sur un projet incomplet, ils sont réputés ne pas exister et l'arrêté de permis de construire doit être retiré.

☞ **En second lieu**, il existe une manifeste difficulté au regard des dispositions du Code de l'environnement relative à l'étude d'impact.

Le projet développe une surface de plancher de plus de 20.000 m<sup>2</sup>.

Il ressort donc des dispositions de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement et se trouve soumis à un examen au cas par cas de la nécessité d'une évaluation environnementale.

L'article R. 122-3 du Code de l'environnement dispose :

*"Lorsque l'autorité environnementale a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à l'évaluation environnementale."*

La vigilance des services instructeurs doit être d'autant plus grande que se trouve versée aux débats une décision du Préfet de la région Occitanie du 29 septembre 2017 abrogeant une décision n° 2017 - 5035 du 1<sup>er</sup> juin 2017 qui portait décision de réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement.

En d'autres termes, le Préfet de la région Occitanie avait, dans un premier temps, par décision du 1<sup>er</sup> juin 2017 décidé de la réalisation nécessaire d'une étude d'impact au regard de la situation du projet en zone NATURA 2000, de l'importance du projet de construction, de la situation du projet en zone particulièrement sensible du PPRI.

Le Préfet de la région Occitanie est revenu sur sa décision de réalisation d'une étude d'impact par la décision du 29 septembre 2017 versée au dossier de demande de permis de construire, au visa notamment d'une évaluation d'incidence établie par la société EGIS au mois de juin 2017.

Or, il apparaît que rien ne démontre que la décision de dispense d'étude d'impact et le dossier EGIS qui a justifié celle-ci ait été rendue au visa du dossier de demande de permis de construire déposée le 27 avril 2018.

En effet, les mêmes sociétés avaient présenté un précédent dossier de demande de permis de construire qui n'a pas été accepté et il est vraisemblable, au regard des dates, que le dossier de demande d'étude au cas par cas adressé au Préfet de la région Occitanie soit relatif au précédent permis et au précédent projet, de même d'ailleurs que l'étude EGIS.

De sorte que, manifestement, les conditions des articles précités ne sont pas réunies :

- aucune demande d'étude au cas par cas de la nécessité d'une évaluation environnementale n'a concerné le projet, objet du permis de construire contesté.
- la vérification prévue à l'article R. 122-3 V du Code de l'environnement par l'autorité compétente au stade de l'autorisation n'a pas été réalisée.

Il s'agit d'une irrégularité dans l'instruction du permis de nature à entacher celui-ci d'illégalité et justifie, en conséquence, la demande de retrait.

Cette irrégularité emporte également des conséquences sur le plan de la légalité interne de l'arrêté de permis de construire.

Il s'avère, en effet, que l'autorité ayant instruit l'autorisation a totalement méconnu les conséquences de celle-ci sur la sécurité des personnes au regard des risques inondation, sans doute sur la foi de l'étude EGIS dont il n'est, une nouvelle fois, pas démontré qu'elle ait été réalisée au visa du projet finalement accordé.

Au surplus, l'étude EGIS est très insuffisante pour écarter la notion de risque pour la sécurité publique liée au risque inondation très largement documenté sur la zone concernée par les constructions.

Elle est manifestement non seulement anormalement optimiste, mais également très insuffisante en ce qui concerne **l'effet barrage en surface** induit par l'édification d'immeubles de grande hauteur (**et de la dalle de circulation piétonnière relevée à l'altitude NGF 141,30 en moyenne**), cette notion n'étant pas même évoquée dans ladite étude.

Or, l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, qui s'applique même dans les communes dont le territoire est couvert par un plan local d'urbanisme, prévoit que :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*

Or, il va être démontré que le projet porte manifestement atteinte à la sécurité publique, du fait de son importance, de sa situation en zone inondable a très fort aléa de rupture de digue et que **les effets** de la construction importante prévue sur le site **sur les constructions avoisinantes n'ont pas été envisagés**, ce qui aurait dû conduire à un refus du permis de construire."

Voir les pièces citées en ANNEXE VI Etude topographique

\*\*

En examinant les pièces du dossier de permis de construire déposé le 10 mai 2018 par la SNC Toulouse 44 avenue de MURET, nous sommes dans l'obligation de renouveler notre position sur les dispositions suivantes :

- 1) Illégalité du permis de construire du fait de la sur densification des constructions à 385 logements. Vous avez accordé la fourchette haute prévue par les dispositions de l'OAP 2016 soit (350 + 10%).

### **Nous redemandons de diminuer drastiquement le nombre de lots accordés**

Les règlements en vigueur cités plus avant dans ce recours conduisent à une forte modération qui permettra de faire baisser, voire d'annuler, l'augmentation du risque inondation pour les habitants et leurs enfants déjà en place, en amont et en aval, dans des bâtiments ne disposant pas de niveau refuge.

En droit, nous maintenons que le principe de précaution, inscrit dans la Charte de l'environnement, applicable depuis juillet 2008 et placée en préambule de la Constitution de la République Française, doit prévaloir sur tous les textes postérieurs.

En particulier en ce qui concerne le risque inondation sur et autour du site de l'OAP Oasis dont le PC a été retoqué par la justice en 2013 pour cette raison et par le Préfet de la Région Occitanie agissant en sa qualité d'autorité environnementale, le 1<sup>er</sup> juin 2017 encore pour la même raison.

Madame, vu ce contexte très délicat, vous ne pouvez pas décider impunément de signer ce PC sans une étude d'impact environnemental complète, en bonne et due forme, qui ne vous a pas encore été transmise.

Voir l'ANNEXE II §2

- 2) Illégalité du permis de construire du fait de la dispense DREAL d'étude d'impact environnemental car elle est fondée sur l'examen du premier PC 2017 rejeté et non sur la deuxième version 2018 acceptée.

Voir l'ANNEXE II §3

Du coup, les pièces complémentaires justifiant une dérogation au refus initial du préfet Autorité Environnementale de la région Occitanie d'approuver ce PC, sont toutes inopérantes ou fausses :

- sur le PC 2018, *la crèche* privée 2017 a disparu au profit d'une simple RAM,
- tous les accès 2018 aux parkings souterrains ont substantiellement changé, bouleversant les données de l'étude hydraulique fondée sur le plan 2017.

Voir l'évolution entre les plans 2017 et 2018 en ANNEXE V § 1

- en 2017, le bassin de rétention à ciel ouvert de 815 m<sup>2</sup> n'existait pas. Ce qui affaiblit *l'encadrement des aménagements divers ... avec la création d'espaces verts*. Cela enlève près de 50% de l'espace vert public car il est amputé par ce bassin d'accès rendu inaccessible pour satisfaire une contrainte d'aménagement du programme privé !
- De plus, ce bassin de rétention en aérien est une atteinte à l'environnement naturel de l'espace vert obtenu en bord de Garonne car il condamne 14 arbres adultes à l'abattage.

Voir l'ANNEXE V §3

**Nous demandons d'exiger une étude d'impact environnementale complète surtout au plan hydraulique**

- 3) Illégalité du permis de construire du fait de la création d'un remblai de plus de 10 000 m<sup>2</sup> en travers du couloir de circulation des eaux extra digue

Au vu des schémas présentés dans l'étude topographique en ANNEXE VI, nous pouvons constater que :

31. Le terrain naturel 2018 crée déjà un barrage aux niveaux NGF 140 et 141.

Voir l'étude topographique de la pièce TERRAIN NATUREL page 45 du dossier  
PC 0329 en ANNEXE VI §1

32. Le programme Ôrizon remblaie le site au NGF 141 sur plus de 10 000 m<sup>2</sup>

L'étude en ANNEXE VI § 62 donne la surface remblayée pour plus de 17000 m<sup>2</sup>

**Le programme exige donc une autorisation et l'enquête publique associée**

33. Le programme Ôrizon a des conséquences inacceptables en matière de récréation d'un couloir de circulation des eaux extra digue qui contourne les bâtiments EST (face à la Garonne) et débouche impasse BOUTINON.

Cette analyse hydraulique du programme Ôrizon 2018 n'a pas été produite alors qu'il convenait de la verser au dossier du PC 0329 approuvé sans contrôles suffisants

Voir la démonstration en ANNEXE VI § 62 et 63

34. la mise en danger des biens et des personnes est donc avérée pour 70% des riverains par la création d'un remblai de plus de 10 000 m<sup>2</sup> en travers du couloir de circulation des eaux extra digue.

S'il est indéniable que les quelques 1000 nouveaux habitants du site *disposeront tous d'un niveau refuge*, il n'en est pas de même pour les 2000 personnes au moins, habitant en amont et en aval. Pour eux, *le risque inondation est effectivement augmenté* à leur insu par un **effet barrage en surface** provoquant une augmentation amont du niveau des eaux puis des affouillements violents, sur le site et en aval, une fois l'obstacle franchi.

Voir les pièces citées en ANNEXE VI Etude topographique

35. La vulnérabilité nouvelle des 10 établissements scolaires du quartier.

Tous seront soumis à la même augmentation du risque inondation et de la durée de submersion

- en amont (lycée GALLIENI, écoles élémentaire et maternelle du groupe scolaire des OUSTALOUS et centre de la petite enfance inter quartiers de la rue d'Ox)
- en aval (maternelle Maurice BECANNE, école élémentaire Maurice BECANNE, et collège Maurice BECANNE et plus en aval, école privée Les Tournesols, lycée DEODAT de SEVERAC et, maternelle et l'école élémentaire BENEZET et, école de formation des maîtres ESPE-ex-IUFM).

Voir l'ANNEXE II § 4.

36. La non prise en compte de l'absence de transparence hydraulique du mur BOUTINON.

Ce qui conditionne directement le niveau de submersion d'un secteur de 2000 habitants concernés. Ce mur, non conforme aux normes du PPRNi de 2011, rehausse le niveau des eaux extra-digue de 2 m 50 et entrainera des désordres hydrauliques considérables sur 20 hectares en amont et partout sur le reste du quartier en aval.

Voir l'ANNEXE II § 5.

### 37. L'ignorance de l'aspect dynamique des eaux face au remblai de 10 000 m<sup>2</sup>

L'approche uniquement statique de l'étude hydraulique qui argumente seulement sur l'augmentation du volume de stockage des eaux d'inondation de la zone par la création de parking souterrain en déblais du site naturel actuel est surprenante sur deux points :

- elle n'aborde pas la vulnérabilité augmentée du site par ces parkings souterrains tant pour les biens que pour les vies humaines (cf. Nice Inondations du 3 octobre 2015)
- elle n'aborde ni l'influence amont des immeubles sortant de terre (cf 31 et 32), ni l'augmentation des vitesses d'écoulement à proximité du projet et à l'intérieur même du projet.

Or tous ces points amèneraient à modifier la carte des aléas du PPRNi (modification des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement).

Voir les pièces citées en ANNEXE VI Etude topographique

### 38. L'incompatibilité entre zone d'aléas forts (ORANGE) et zone stratégique (ROUGE) est totale.

Si les bâtiments obstruent la zone ORANGE, alors cela interdit de construire sur la zone stratégique. Il faut donc choisir entre ces deux solutions et, si le programme actuel est autorisé, alors il faut modifier le PPRNi et annuler la zone stratégique de la rue des Ondines.

**Dans ces deux cas, une étude d'impact suivie d'une enquête publique sont indispensables**

Voir l'ANNEXE VII sur la compatibilité entre zones stratégiques de la rue des ONDINES et constructibilité en zone ORANGE

- 4) Illégalité du permis de construire du fait de la création d'un bassin de rétention en surface interdisant l'accès du public sur une partie de la zone verte, ce qui semble contraire aux objectifs de l'OAP.

En effet, l'OAP prévoit que:

*"La frange au contact de la Garonne a une vocation naturelle et de détente, ainsi qu'un rôle d'écoulement des eaux en cas de fortes crues."*

Les orientations paysagères de l'OAP prévoient également que :

*"Il s'agit de créer un nouveau rapport avec le fleuve :*

*- Le paysage fluvial a vocation à s'élargir en eau de digue, par une zone naturelle inspirée par l'écosystème des berges et de l'île du Ramier (choix des essences végétales, par exemple), afin de desserrer l'étreinte actuelle imposée par la digue.*

*Un espace vert ouvert au public pourrait être aménagé le long de la digue."*

*../..*

Au surplus, et s'agissant du principe de composition urbaine, les principes et conditions d'aménagement de la zone relatifs au secteur OASIS prévoient : *"L'infiltration des eaux de pluie*

dans le sol et à la nappe sera favorisée", ce qui paraît incompatible avec la création d'un bassin de rétention aussi important.

Par ailleurs, nous ne sommes pas certains qu'il ne puisse être considéré que la zone rouge du PPRI autorise la création d'un bassin de rétention, ouvrage qui n'est pas visé dans les ouvrages autorisés et, à tout le moins, il est possible sur le plan technique que la création de ce bassin de rétention dans une zone d'aléa très fort de rupture de digue et de vitesse aggravée ne soit pas compatible avec un objectif de sécurité.

Sans omettre de constater que cet ouvrage conduira à détruire l'environnement arboré en provoquant l'abattage de 14 arbres adultes.

L'espace vert municipal créé dans l'OAP Oasis doit être intégralement rendu au public avec un plein usage à 100 % et non à 50 %!

Voir ANNEXE V § 3

- 5) Illégalité du permis de construire du fait de l'absence de production d'une étude des flux de circulation routière induits par le projet dans l'espace environnant, en contrariété à l'arrêt de la Cour d'Appel de BORDEAUX n°11 BX 00899.

Cette étude des flux de circulation doit nécessairement porter sur le site et sur les rues mitoyennes. Certes, un rond-point est créé au droit des rues FIEUX et Henry BARBUSSE, mais il n'a pas fait l'objet **d'une présentation quantifiant les flux de circulation en particulier aux heures de pointe et, à la fois en termes de circulation intérieure et de circulation extérieure au site.**

Nous observons que le plan des accès et flux de trajectoires Secours-Auto-Cycles-Piétons page 52 est réduit au site.

Voir ANNEXE IV §2

\*\*\*

Madame, chacune de ces dispositions erronées est inacceptable dans le dossier que vous avez approuvé. Et, il convient de noter que de nombreux textes officiels contredisent les décisions que vous avez été amenée à entériner. Ce sont:

- ✓ le document relatif à la **stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) du territoire à risques important de TOULOUSE**, approuvé par le préfet de la Haute-Garonne et par le conseil de communauté de Toulouse Métropole dès 2017. En particulier pour la notion de **raccourcir le délai du retour à la normale** qui est bien un objectif du SLGRI n° 5.2.3.4 défini en page 104/128,
- ✓ **l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe)** pris en séance plénière début 2018. Pourtant, elle « recommande d'éviter toute urbanisation en secteur soumis à un aléa fort, et de préciser les mesures afin de garantir une prise en compte satisfaisante des risques dans les secteurs soumis à un aléa faible à moyen ». Nous sommes ici en aléas fort et très forts et l'étude hydraulique « oublie » les effets aggravants pour les riverains amont et aval du site,



- ✓ le **code de l'environnement** précisant qu'en matière d'inondabilité, *le risque inondation ne peut toucher de nouveaux arrivants* (ce qui est le cas ici pour 1000 personnes qui disposeront d'un niveau refuge, mais dont les 436 voitures dans les garages souterrains seront submergées), *ni augmenter ce risque pour des populations habitant déjà sur place* (ce qui est le cas ici pour les milliers de riverains qui habitent le quartier dans des structures ne disposant pas de niveau refuge dans leurs maisons individuelles),
- ✓ le **PPRni** pour tout ce qui concerne les dégâts du courant des eaux extra digue et des affouillements violents en amont et en aval du site en zone d'aléa fort et très fort. C'est un oubli rédhibitoire dans l'étude hydraulique officielle,

Voir l'ANNEXE V

- ✓ le **code de l'urbanisme** qui dans son article L 123-13 précise qu'il faut attendre une révision avant de construire sur un site tel que l'OAP Oasis. Pourtant, la Cour d'Appel de Bordeaux avait déjà noté cette référence dans son arrêt de 2013.

Voir l'ANNEXE III

Dans l'état actuel du dossier, personne ne peut vérifier que le PC déposé le 10 mai 2018 par le promoteur est conforme aux exigences du PLUiH 2018 définitif et valant révision qui ne sera voté qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Par contre, il est certain qu'il ne répond pas à toutes les exigences légales de l'OAP Oasis 2016 toujours en vigueur à ce jour !

Pour nous, ce projet 2018 n'est toujours pas conforme:

- ni aux attentes des 10000 habitants du quartier qui réclament depuis plus de 45 ans des structures et des espaces publics de qualité,
- ni à l'évolution réglementaire actuelle incitant les territoires à porter un urbanisme de projets, mais dans un cadre de développement durable minimisant les risques pour les générations futures.

En conclusion, vous avez été engagée à signer le 22 novembre 2018 l'approbation d'une procédure administrative statuant pour partie sur des plans d'un PC non approuvé datant de 2017 et voté suite à une modification 2016 du PLU de 2013. Or, la situation à risque du site, qui n'est pas pour rien dans le fait qu'il soit vide depuis plus de 9 ans, impose de le valider lors d'une révision. Vous ne pouviez donc pas signer le PC 2018 avant que le Conseil de Communauté n'ait voté le texte définitif du PLUiH valant révision, au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

Tant de précipitation est incompréhensible et nuit à l'acceptabilité du projet. Ce qui nous conduit à refuser les incohérences du dossier et à renouveler notre demande de garder une densité de logements très modérée sur l'OAP 2019.

*"Pour l'ensemble de ces moyens, nous sollicitons le retrait du permis de construire n° PC 031 555 18 C 0329 délivré le 22 novembre 2018 à la SNC TOULOUSE pour la construction de 9 bâtiments et réhabilitation d'une partie du bâtiment existant avec démolition partielle sur un terrain sis 44, Avenue de Muret 31300 TOULOUSE."*

Cela nous semble indispensable et conforme au discours municipal « *de veiller à ce que les nouveaux projets de construction immobilière soient conçus en harmonie avec leur environnement* » et aux textes de loi transposés localement, car ils amènent (pour ne pas dire imposent) de regarder non plus l'OAP Oasis-Ôrizon en densification mais en potentialité d'aménagement au regard de risques évalués (cf. PPRNi) ou de risques vraisemblablement sujets à de fortes modifications si des mesures correctives ne sont pas prises très rapidement.

En vous remerciant pour votre attention, le Président du comité de quartier Croix de Pierre et les membres du conseil d'administration vous présentent leurs salutations respectueuses et vous renouvellent leur confiance citoyenne.

Jérôme FAVREL  
Président du Comité de Quartier Croix de  
Pierre et route d'Espagne  
[president@cqcroixdepierre.fr](mailto:president@cqcroixdepierre.fr)  
Mob. : 0660418063

### **COPIE LRAR à**

SNC TOULOUSE 44 Avenue de Muret  
27b Allées Jean JAURES  
31000 TOULOUSE

## ANNEXE I : Mémoire du comité de quartier pour la commission d'enquête du PLUiH 2018

Voir le document sur le site

<https://www.dropbox.com/s/ynhuy0wl6agfklx/18-006-007%20VD4%20PDF-M%20C3%A9moire%20CQ%20CdP%20pour%20la%20CE%20PLUiH%202018-OAP%20OASIS.pdf?dl=0>

Voir l'avis de la MRAé sur le site

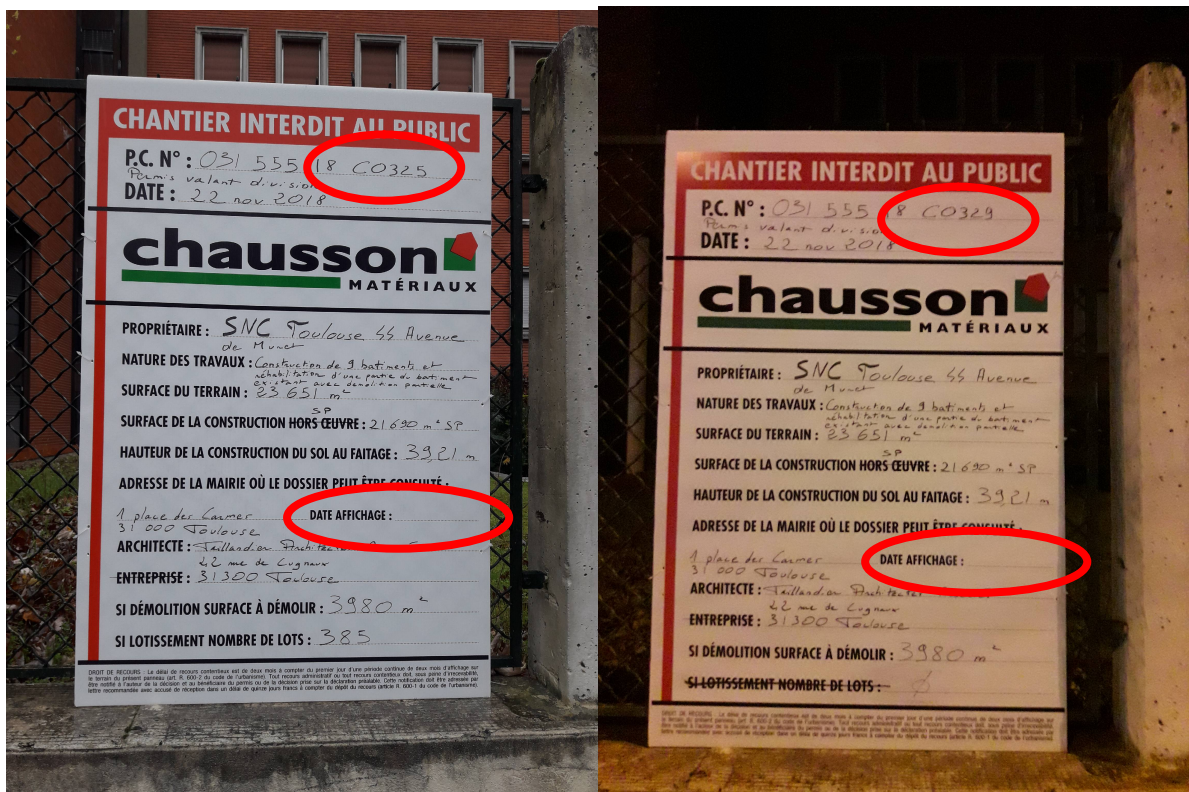
[https://www.toulouse-metropole.fr/documents/10180/23790845/PLUiH\\_EP\\_B5\\_Avis\\_AE.pdf/0e23c094-fe23-4382-9da7-5b1e0d31fc6f](https://www.toulouse-metropole.fr/documents/10180/23790845/PLUiH_EP_B5_Avis_AE.pdf/0e23c094-fe23-4382-9da7-5b1e0d31fc6f)

## ANNEXE II : Oublis et omissions du dossier 2018

### 1) Pas de date d'affichage et, erreur de numéro sur le PC.

La photo de gauche date du mercredi 12 décembre 2018 à 10 h 21.

La photo de droite date du lundi 17 décembre 2018 soir, suite à notre LRAR du mercredi 13 décembre 2018 signalant les erreurs d'affichage. La correction du numéro du PC est faite, mais pas la date d'affichage.



2) **Décision initiale de soumission à l'étude d'impact par le Préfet de Région Occitanie (page 155)**

Vu la décision n°2017-5035 du 1<sup>er</sup> juin 2017 portant décision de soumission à étude d'impact après examen au cas par cas, concernant le projet d'aménagement Oasis à Toulouse (31) déposée par la société Kaufman et Broad Midi-Pyrénées ;

3) **Liste des justifications erronées pour obtenir la procédure au cas par cas (page 155 du PC 2018)**

Considérant la nature du projet, qui prévoit, sur un terrain d'une surface de 2,4 ha, situé 44 avenue de Muret à Toulouse, la construction :

- de bureaux, commerces, logements collectifs (25 000 m<sup>2</sup> de R+4 à R+12) et équipements collectifs (crèche, maison de quartier), pour une surface de plancher totale de 31 660 m<sup>2</sup> ;
- de 450 places de stationnement en souterrain sous les bâtiments ;

Considérant la localisation du projet :

- en partie dans l'emprise du site Nature 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » ;
- dans l'emprise du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de Toulouse, approuvé le 20 décembre 2011, protégée par des digues, dans des zones d'aléa faible à très fort (rupture de digue) ;
- sur un site marqué par des pollutions ponctuelles des sols (métaux, métalloïdes et hydrocarbures) ;

Considérant que le projet présenté est compatible avec :

- l'orientation d'aménagement et de programmation prévue par le PLU sur le secteur, qui encadre les aménagements en termes d'insertion paysagère, de hauteur de bâtiments, de restauration des continuités écologiques, avec la création d'espaces verts ;

1 rue de la Cité administrative – CS 80002 - 31074 TOULOUSE CEDEX 9 – Tél. 05 61 58 50 00

<http://www.occitanie.pref.gouv.fr>

18 0329 27.04.2018

- Les 5000 m<sup>2</sup> de bureaux 2017 ont disparu en 2018
- Idem pour la crèche,
- Il y a 436 places de parking en sous-sol en 2018 et ils sont répartis en 4 secteurs indépendants, chacun ayant son entrée-sortie.
- Ces 436 places de parking en sous-sol sont placées en zones d'aléa inondation : deux en zone d'aléa fort et très fort et deux en zone d'aléa faible.
- Les pollutions seront prises en compte par les promoteurs qui s'engagent à réaliser une dépollution conforme aux textes
- La création d'un bassin de rétention de 851 m<sup>2</sup>, inaccessible au public, obèrera près de 50% de l'espace vert d'un seul tenant obtenu en bord de Garonne.

#### 4) Menace hydraulique sur les 10 établissements scolaires amont et aval du quartier.

Force est de constater que la non modification des prescriptions de l'OAP menace aussi la totalité des centaines d'enfants scolarisés dans les 10 établissements scolaires du secteur 2.2 ainsi que les enseignants stagiaires de l'école de formation des maîtres soit :

**Deux lycées, Un collège, Trois écoles élémentaires, Trois maternelles, Deux crèches**

**Et l'ESPE (ex-IUFM)**

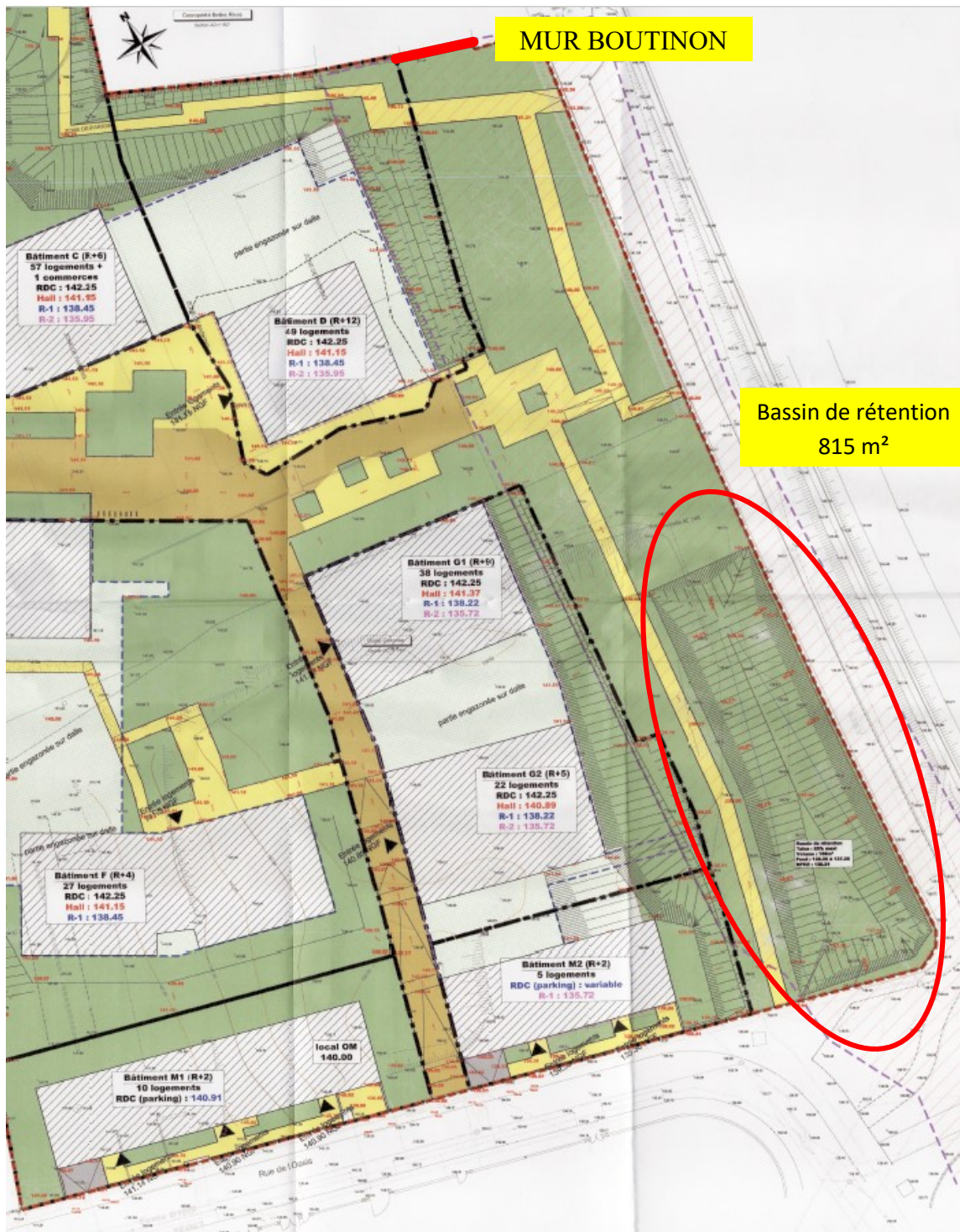


Cette carte tirée du PPRNi a l'avantage de montrer les eaux extra digue à l'échelle du quartier. Elle doit être complétée par les cartes des § 61 à 63 de l'ANNEXE VI qui démontrent comment le remblai autorisé pour construire le programme immobilier Ôrizon crée un cheminement nouveau pour les eaux, entre la place CURVALE et l'impasse BOUTINON.

## 5) Remise en conformité du mur BOUTINON.

Il s'agit de rétablir la transparence hydraulique du mur de clôture entre l'immeuble BOUTINON et les garages sur l'arrière du bâtiment. A ce jour, ils obstruent le passage des eaux extra-digue et provoquent une élévation du niveau de l'eau vers l'amont sur plus de 20 hectares, avant de céder ou, de renvoyer les courants vers la maternelle de l'impasse BOUTINON.

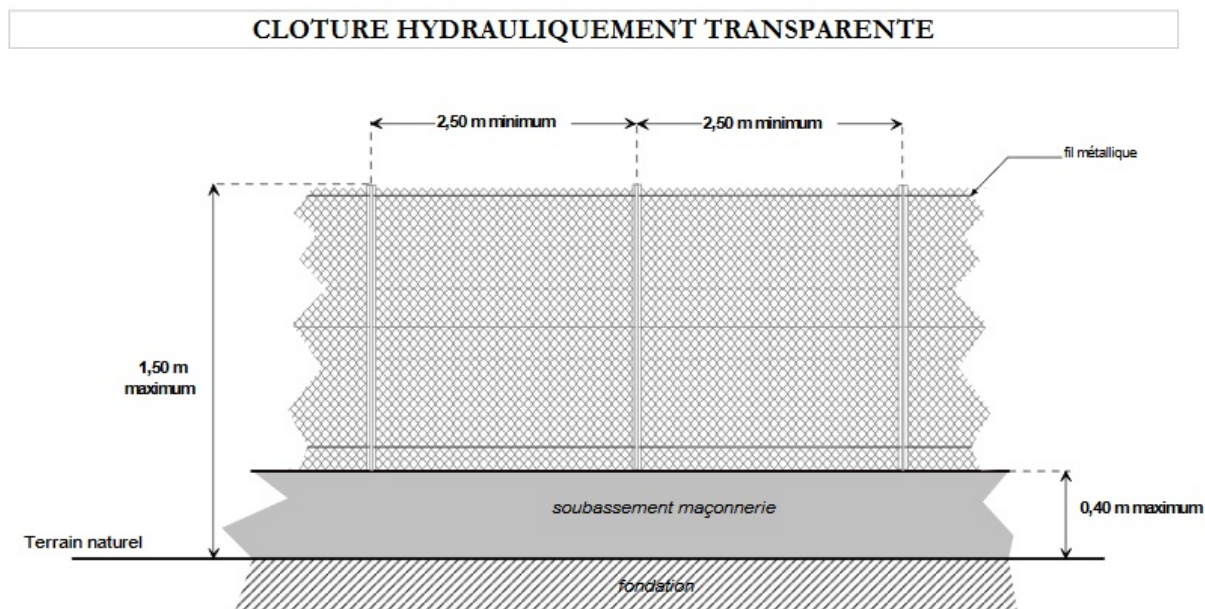
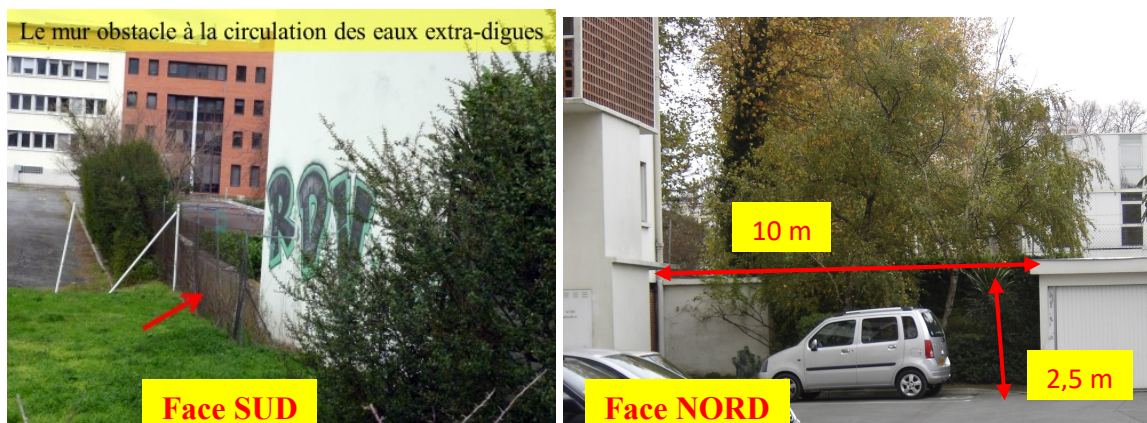
Ce point très sensible est à étudier précisément avec localisation sur le plan de masse page 46 du PC



Le mur de 2,50 mètres est en place depuis une date antérieure à la signature du PPRNi approuvé en 2011. Voir la page 55/58 du site

[http://www.toulouse-inondation.org/documents/fichiers/prevenir/PPRI\\_Toulouse -  
Projet reglement inondation ZONE PROTEGEE PAR DES DIGUES Decembre 2011.pdf](http://www.toulouse-inondation.org/documents/fichiers/prevenir/PPRI_Toulouse_-_Projet_reglement_inondation_ZONE_PROTEGEE_PAR_DES_DIGUES_Decembre_2011.pdf)

qui fixe sans équivoque la norme applicable en la matière. Ce mur trop haut est devenu illégal et doit être mis en conformité avec le règlement des zones stratégiques (40 cm hors sol naturel et grillage léger sur 1,60 m au-dessus) pour des raisons de création d'un risque inondation pour les 2000 habitants environ logés en amont et en aval du programme immobilier de l'OAP OASIS. Ainsi que pour les 10 établissements scolaires concernés.



**Copie de la page 55/58 du PPRNi qui impose le schéma des clôtures.**

**ANNEXE III Nécessité d'attendre une révision avant de construire sur un terrain soumis à des nuisances graves (inondation aléa très fort (ORANGE) et fort (BLEUE))**

**1. Rappel de l'Arrêt de la Cour d'Appel de BORDEAUX sur le cas des graves nuisances inondation qui justifie la procédure de révision**

Le 27 juin 2013, la Cour d'Appel de BORDEAUX reconnaissait que :

*« L'accueil dans ... le couloir de circulation des eaux extra-digues ... de trois cent nouveaux logements ... accroît ainsi substantiellement le nombre d'habitants exposés à un risque d'inondation »*

*« un remblai ... sur une surface de plus de 10 000 mètres carrés, lequel est susceptible de dévier le cours des eaux de crue en cas de rupture de digue ; que dans ces conditions, **le projet est susceptible de créer de graves risques de nuisance** et ne pouvait dès lors être adopté selon la procédure de modification, en méconnaissance des dispositions ... du c) de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme*

**2. Rappel du texte du code de l'urbanisme**

Article L123-13

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou **d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance** ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, **dans les neuf ans suivant sa création**, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux [articles L. 123-6 à L. 123-12](#).

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#).



## ANNEXE IV : Rappel du jugement en Appel de BORDEAUX

### 1. Rappel de l'inondabilité du site et de la nécessité du rétablissement de la continuité hydraulique.

Manifestement, les plans prévoient de construire la majorité des immeubles en zone inondable

Voir page 51 du PC 2018

Les prescriptions de sécurité imposées par l'arrêté municipal d'approbation du PC 0329 sont très générales et faites à minima en référence au PPRNi, certes, mais sans tenir compte d'une analyse dynamique des flux hydrauliques créés par la quasi obstruction du passage des eaux le long de la rue de l'Oasis et la création d'un cheminement nouveau creusé dans la zone stratégique sur la façade EST des immeubles construits en zone ORANGE aléa très fort.

Voir les schémas en ANNEXE VI § 61 et 62



## 2. Rappel de l'absence de plan de circulation

Veillez trouver ci-dessous la demande réitérée par le comité à la réunion du 5 mars 2018 en mairie

**Le comité de quartier demande  
une étude circulation préalable au PC  
comme exigé par l'arrêt 2013 de la Cour d'Appel de  
Bordeaux.**

**Il faut une étude des flux circulatoires** (sur logiciel de simulation des flux), afin de prouver au quartier la faisabilité AVANT la réalisation concrète d'Orizon. Ensuite cela trop tard.

A cette échelle de prise de risques de l'actuel curseur maximal retenu par la promotion immobilière du programme (385 logements et 454 véhicules) le quartier ne peut se permettre de croire sans preuve que cela va fonctionner ...aux heures de pointe + pompiers + poubelles + ambulances/urgences ...

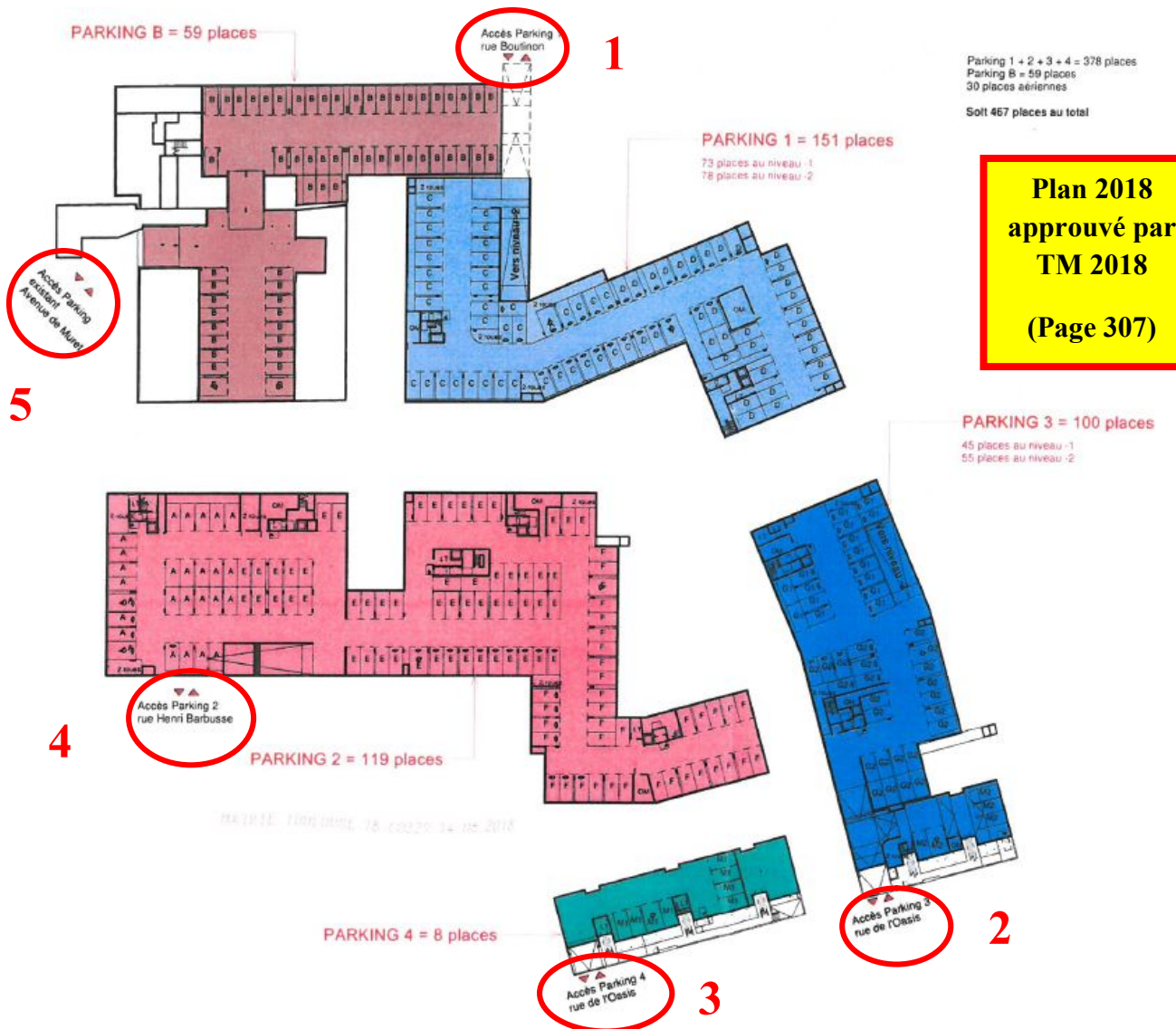
Réunion 178-cq@roudepienw@gm.fr le 5 mars 2018

32

Le plan donné en page 52 du PC 2018 et reproduit ci-dessous, concerne la circulation interne au site, pas les conséquences sur la circulation publique dans les rues mitoyennes du quartier.







### Détail des entrées/sorties des parkings souterrains sur le plan 2018

Il n'y a plus de « circuit hydraulique » par les garages qui forment quatre groupes indépendants.

Quelle sécurité et, quelle couverture par les assurances pour des véhicules garés en zone inondable ?

Pour terminer, le PPRNi prévoit les caractéristiques des aléas ci-dessous page 18-24-27 et 30 du règlement PPRNi 2011:

**1 et 2 Zones ORANGE et BLEUE** page 18 et 24

**Aléas très forts par rupture de digue = 2 à 4 m/s et >1 m submersion**

**Aléas forts par rupture de digue < 2m/s et > 1 mètre de submersion**

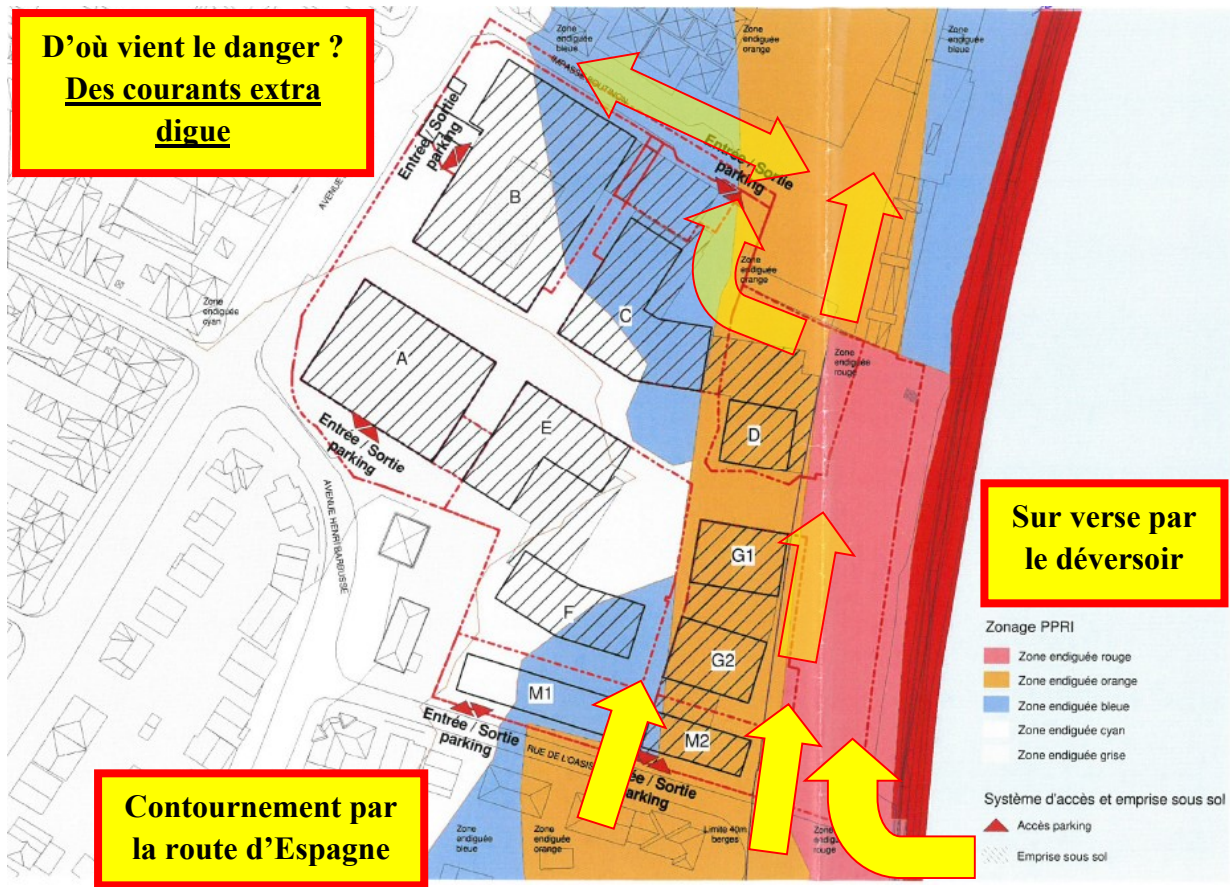
**3 Zone CYAN** page 27

**Aléas moyens par rupture de digue < 2 m/s et hauteurs d'eau entre 1 m et 0,5 m.**

**4 Zone GRISE** page 30

**Aléa très faible rupture de digue < à 2 m/s et des hauteurs d'eau < à 0,5 m.**

## 2. Matérialiser l'aspect dynamique des crues



Cet aspect dynamique des couloirs qui contournent le remblai du programme immobilier Ôrizon est confirmé par l'étude topographique de l'ANNEXE VI § 62.

Il convient ici de préciser la nature du risque inondation pour les personnes.

**ZONE ROUGE - DANGEROUSITE  
PERSONNES TRES FORT AGGRAVE**

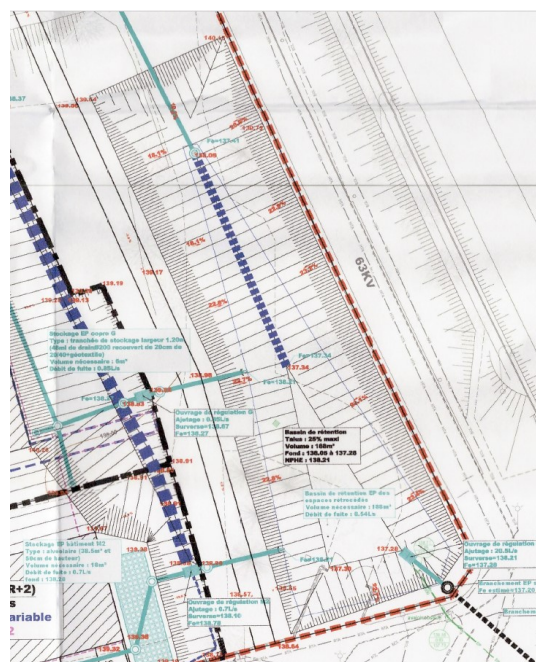
**ZONE ORANGE =  
DANGEROUSITE PERSONNES TRES FORT**

**ZONE BLEUE - DANGEROUSITE  
PERSONNES FORT**

### 3. Perte d'espaces verts pour cause de création d'un bassin de rétention en surface



Force est de constater que le futur espace vert municipal rendu au public sera très majoritairement amputé par un ouvrage technique nécessaire à la seule fonctionnalité du domaine privé. Le bassin de rétention doit rester vide de toute végétation, même de simples arbustes. On est très loin des présentations flatteuses de la promotion immobilière avec des arbres de hautes tiges. Il sera rendu parfaitement inaccessible par la fonction elle-même de l'ouvrage (les pentes de bord d'ouvrage sont prévues de 18 à 28% et la profondeur de 2 mètres sous le niveau de la place CURVALE, le point le plus bas du site). Au final, c'est donc près de 50 % de l'espace vert en bord de Garonne promis au public qui sera vide de toute occupation humaine !



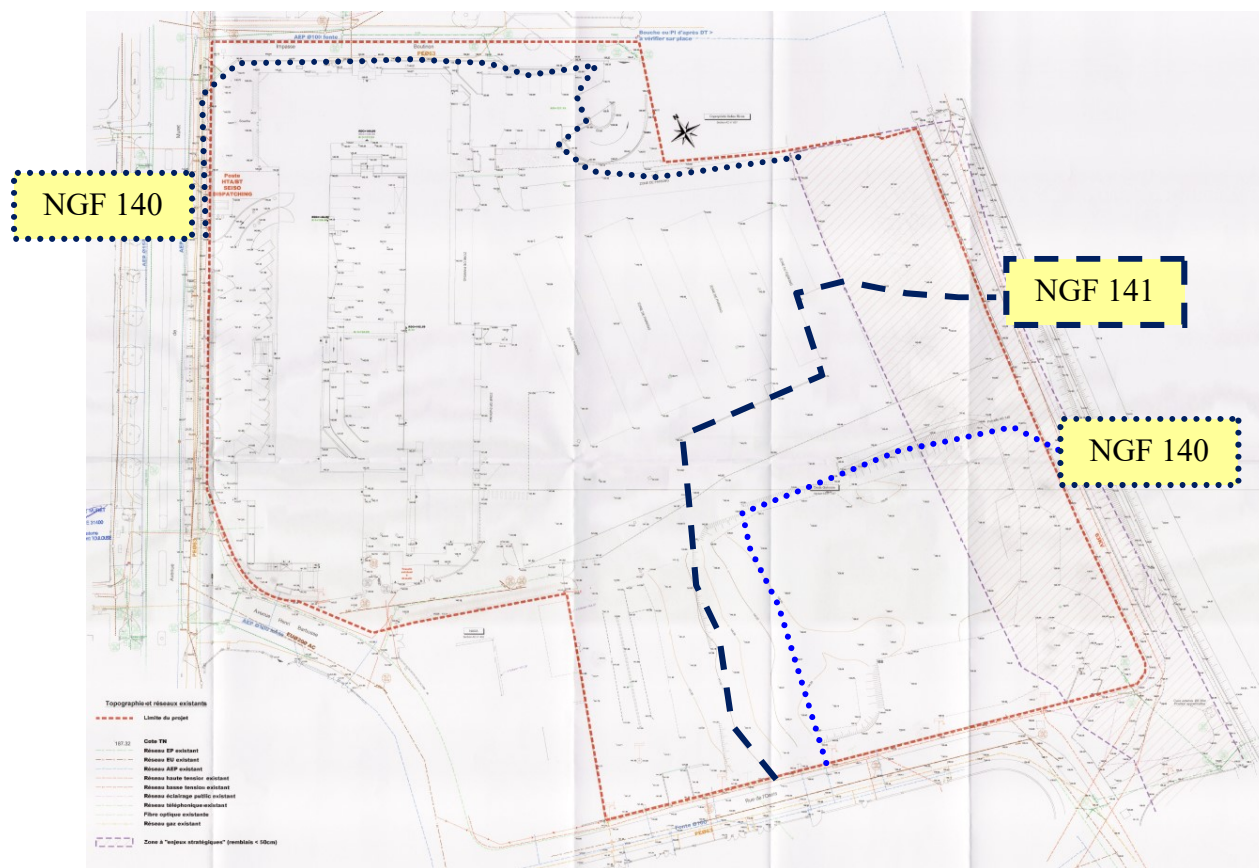
**Extrait du plan de masse page 47 du PC 2018**

Ce plan prouve que les eaux de pluie des diverses parcelles privées se déversent dans le bassin inaccessible aux piétons et, creusé dans la zone verte publique de passage des eaux extra digue imposé par l'arrêt de la cour d'appel de BORDEAUX le 27 juin 2013.

## ANNEXE VI : Etude topographique

### 61. Le terrain naturel 2018 crée déjà un barrage aux niveaux NGF 140 et 141.

La pièce Terrain Naturel en page 45 permet de relever les côtes NGF 140 et 141



Les profils altimétriques correspondant aux NGF 140 et 141 sont donnés ci-dessus

Observons que le terrain naturel actuel fait barrage aux eaux extra digue tant qu'elles ne dépassent pas le NGF 140



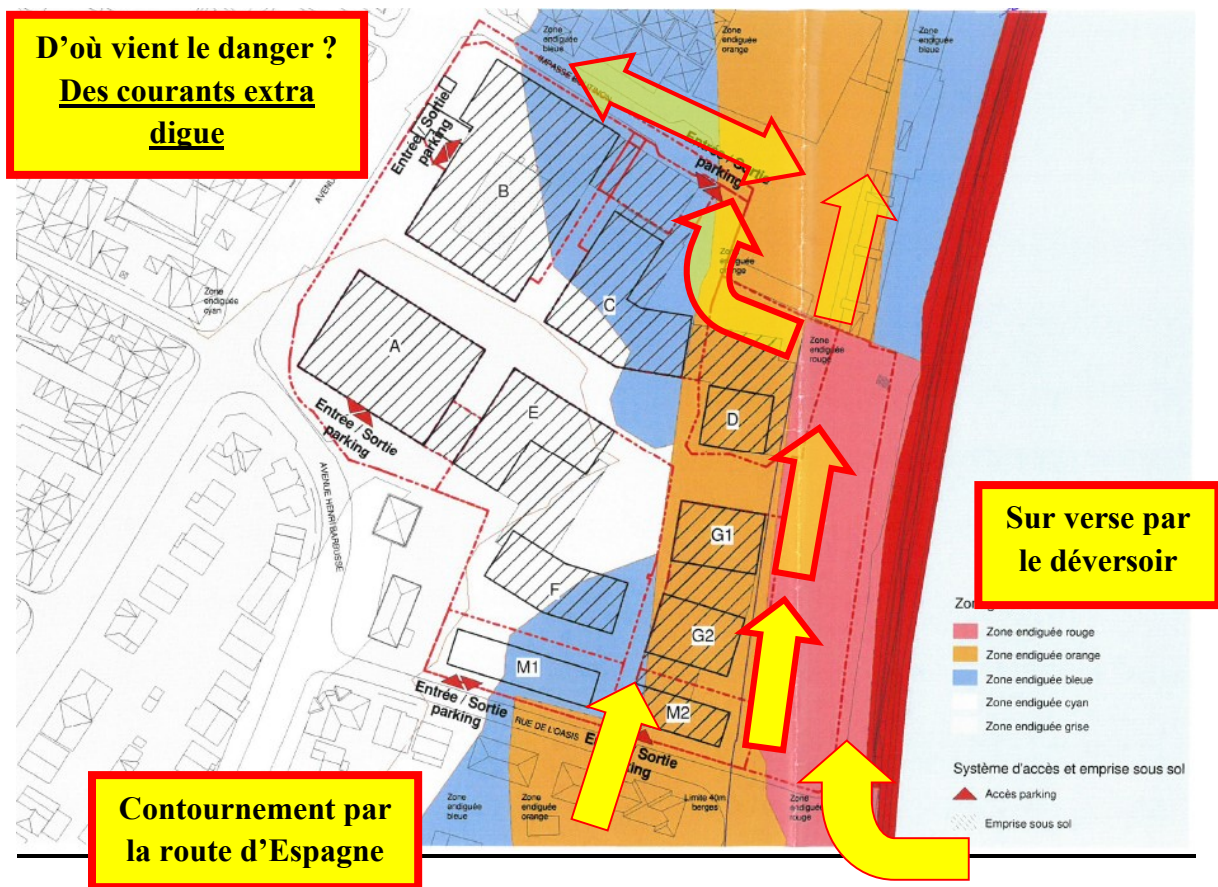


63. Le programme Ôrizon perturbe l'écoulement des eaux extra digue.

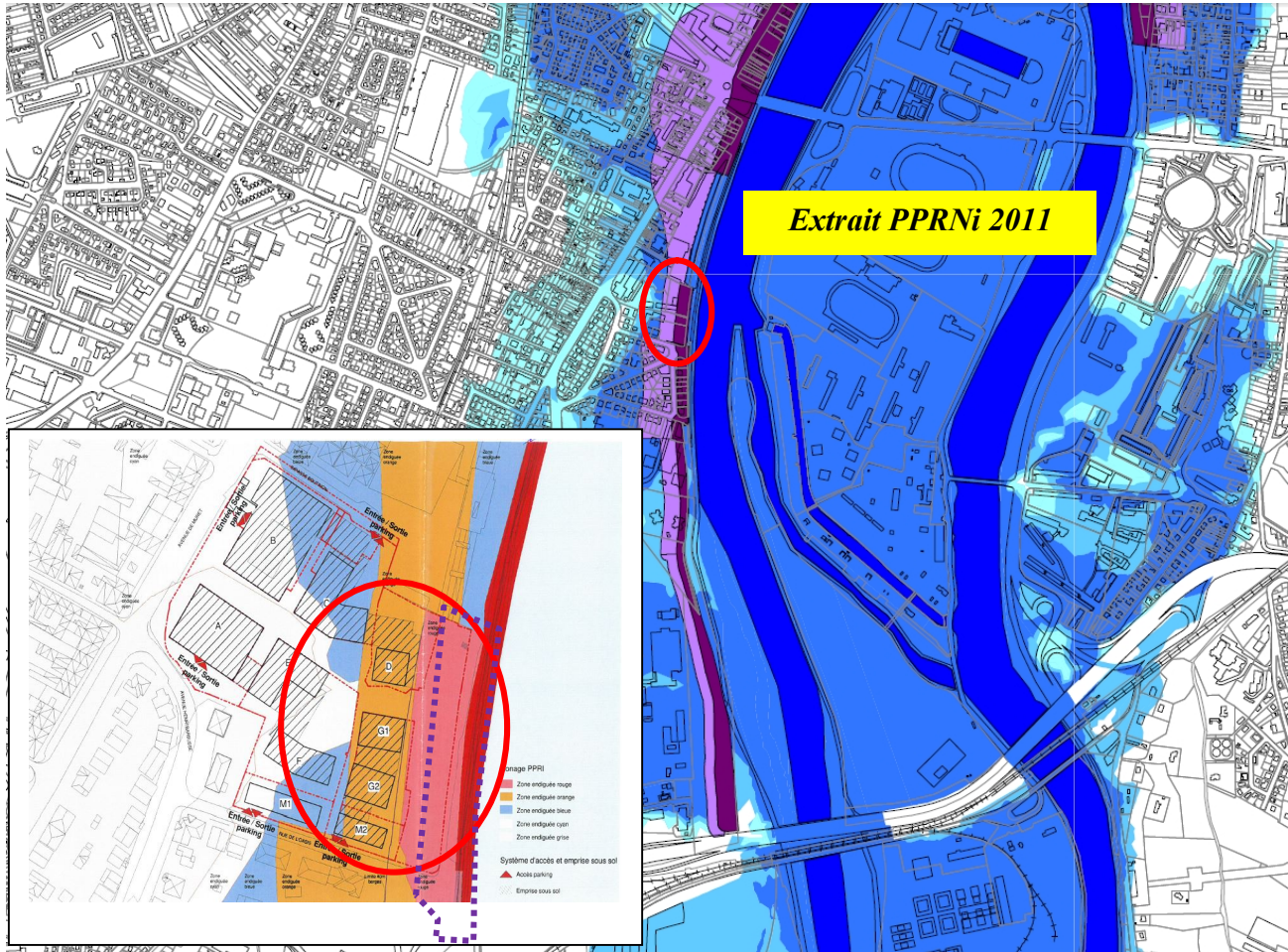
Au lieu d'aller tout droit au dos de l'immeuble existant BOUTINON, elles prendront d'abord le cheminement créé au NGF 140 et déboucheront dans l'impasse BOUTINON, juste en face de la maternelle du même nom. Puis sur l'avenue de MURET

Sans disposer d'une étude plus fine, les conséquences actuelles inscrites dans le plan de masse du § 62 sont inacceptables. Car le remblai autorisé par le PC 0329 crée au moins un couloir de circulation des eaux extra digue nouveau. Il contourne la façade des bâtiments EST (situés face à la Garonne) et menace directement l'école maternelle BOUTINON. Et, ce, avant même que la crue n'atteigne son PHEC au NGF 142

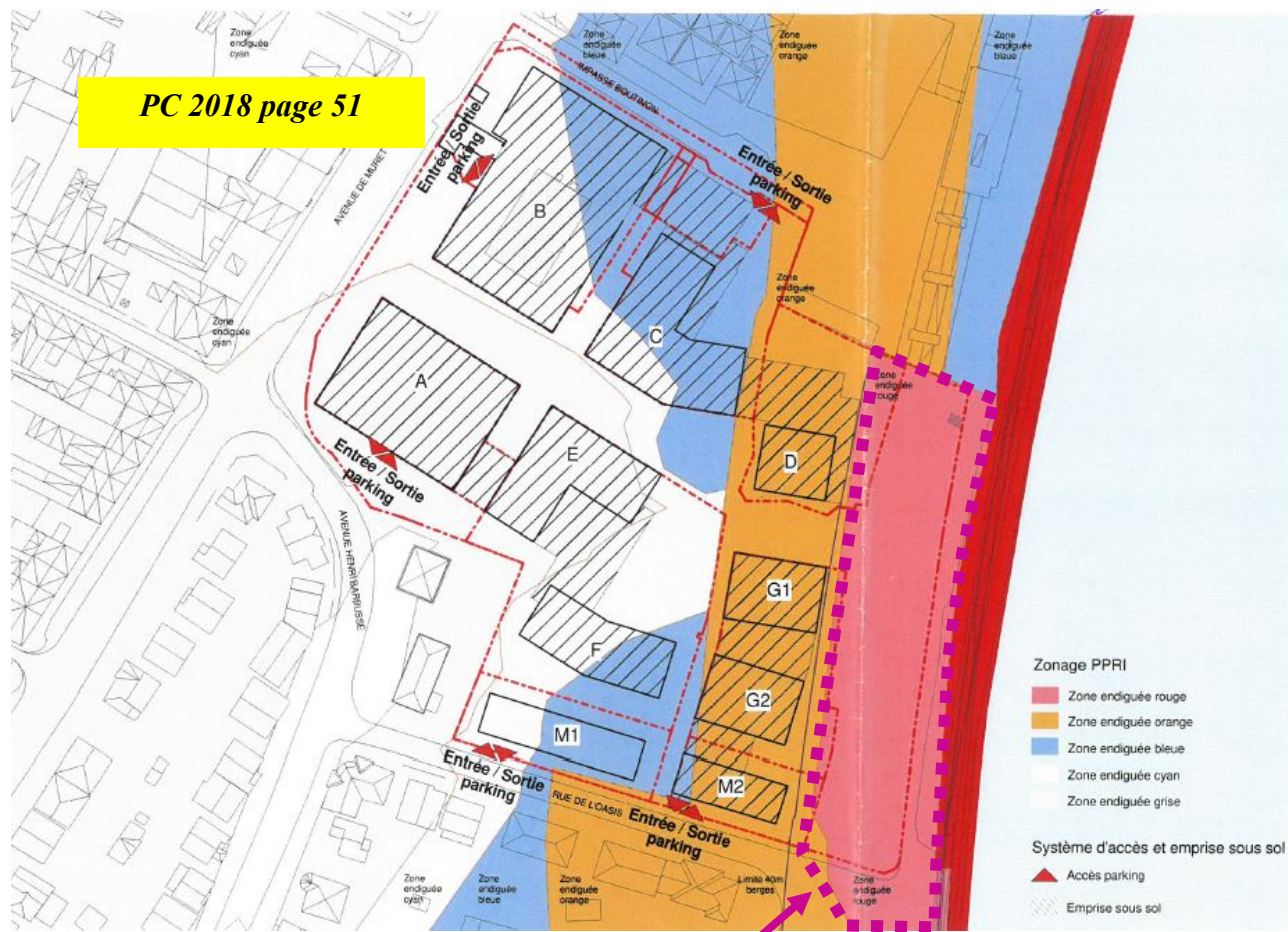
**Conclusion partielle : les données topographiques disponibles dans le dossier révèlent une augmentation du risque inondation pour les habitants mitoyens de l'OAP Oasis.**



**ANNEXE VII : Incompatibilité entre zone stratégique sur l'OAP Oasis et constructions en zone ORANGE**



PC 2018 page 51



Zone stratégique

PPRi 2011

Les Zones Stratégiques

