

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE TOULOUSE**

**N° 2301353**

---

M. et Mme X

---

M. Bruno Coutier  
Juge des référés

---

Ordonnance du 13 avril 2023

---

54-035-02-03  
D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés le 13 mars 2023 et le 30 mars 2023, M. X et Mme X, représentés par Me Touboul, demandent au juge des référés sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1°) de les admettre au bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire ;

2°) de suspendre l'exécution de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2021 par lequel le maire de la commune de Toulouse a accordé le permis de démolir n° PD 031555 21 D0162 en vue de la démolition totale de la résidence Gluck comprenant 208 logements, ainsi que celle de la décision du 13 avril 2022 par laquelle cette autorité a rejeté leur recours gracieux ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat, au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, la somme de 2 000 euros à verser à leur conseil en application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle, sous réserve que leur conseil renonce à percevoir la somme correspondant à la part contributive de l'Etat.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable *ratione temporis*, leur demande d'aide juridictionnelle ayant été introduite dans le délai de deux mois suivant la notification de la décision de rejet du recours gracieux et leur requête ayant été déposée antérieurement au délai de deux mois suivant la date à laquelle le demandeur de l'aide juridictionnelle ne peut plus contester la décision d'admission ;

- ils justifient d'un intérêt à agir dès lors que la décision contestée a pour effet d'autoriser la démolition de l'immeuble qu'ils occupent régulièrement depuis huit années en vertu d'un contrat de bail ;

- ils ont accompli les formalités prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme concernant leur recours gracieux ;

*s'agissant de la condition tenant à l'urgence :*

- la condition d'urgence est présumée satisfaite ainsi qu'en dispose expressément l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme ;

- au surplus, l'urgence est en l'espèce satisfaite dès lors que les travaux de démolition en cause, qui sont non-réversibles, sont en cours ;

- l'intérêt général invoqué par la partie défenderesse pour soutenir qu'il y aurait urgence à ne pas suspendre l'exécution de l'arrêté contesté ne peut être simplement déduit de l'étiquette de « projet d'intérêt national » retenue par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, cette notion ne renvoyant à aucune notion juridique mais seulement à une appellation politique ;

- aucune urgence ne semble s'attacher à l'exécution rapide de la démolition entreprise ;

- l'allégation selon laquelle la suspension des travaux sera de nature à créer de graves troubles à l'ordre public n'est aucunement établie ;

*s'agissant de la condition tenant à l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision contestée :*

- le document graphique intitulé « plan de masse » produit dans le dossier réglementaire de l'arrêté contesté est affecté d'insuffisances substantielles entachant d'illégalité cet arrêté au regard des exigences de l'article R. 451-2 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne contient aucun plan du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage des trois ailes et qu'aucune légende ne permet d'identifier à quoi correspondent les ailes C, D et E, enfin que ce plan ne comporte aucune indication d'échelle, le plan de situation n'étant en outre qu'un plan cadastral non coté dans les trois dimensions, aucune autre pièce ne permettant de connaître la hauteur du bâtiment concerné ;

- si le dossier contient un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée, ce document ne fait nullement apparaître l'environnement du projet, les photographies contenues dans le dossier réglementaire ne représentent pas le bâtiment mitoyen que constitue la résidence du Petit d'Indy, ou encore les autres bâtiments situés à proximité et les nombreux espaces verts jouxtant la résidence Gluck, et ce document ne permet donc aucunement d'apprécier l'insertion dans les lieux environnants dans le contexte particulier d'un immeuble qui se situe aux abords d'un monument historique ;

- le dossier réglementaire de l'arrêté contesté, s'il contient bien un document intitulé « descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé », renvoie à une méthodologie que le pétitionnaire devra fournir ultérieurement et méconnaît donc ainsi les dispositions de l'article R. 451-4 du code de l'urbanisme, les services instructeurs n'ayant pas été mis à même d'apprécier la nature de ces moyens ;

- alors que la démolition de la résidence Gluck telle qu'autorisée par l'arrêté contesté fait partie intégrante du projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie, lequel constitue un projet au sens des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, et ce projet, susceptible d'affecter l'environnement, étant soumis à étude d'impact en application des dispositions de l'article R. 122-2 du même code au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à cet article en tant qu'opération d'aménagement qui crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, l'étude d'impact réalisée en 2019 n'a pas été jointe au dossier de demande de permis de démolir, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 451-6-1 du code de l'urbanisme, aucune autre pièce du dossier ne permettant de pallier cette insuffisance ;

- cette étude d'impact, qui est ancienne de plus de deux ans par rapport à l'arrêté contesté, n'a pas été actualisée et est en tout état de cause lacunaire sur l'évaluation des incidences de la démolition des bâtiments sur l'environnement, l'autorité environnementale, aux termes de son avis du 6 octobre 2020, recommandait à cet égard que ladite étude soit complétée afin d'apporter des précisions notamment sur la valorisation des déchets issus des démolitions ;

- le projet de démolition en cause méconnaît les dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme en ce qu'il compromet, d'une part, la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, d'autre part, la protection ou la mise en valeur du quartier et du site, la résidence Gluck étant l'une des composantes d'un ensemble architectural structuré et homogène à valeur

historique comme portant la signature de l'architecte Georges Candilis et ces immeubles emblématiques de la ville de Toulouse et caractéristiques d'une architecture avant-gardiste constituant des références dans le monde et revêtant dès lors un intérêt patrimonial notable ;

- aucune notion d'esthétisme ni un quelconque intérêt général ne sont de nature à faire exception aux critères posés par l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme ;

- l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France ne liant pas le maire, ce dernier conservait la possibilité d'apprécier si la démolition projetée était de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des monuments et des sites ;

- la protection au titre des dispositions du code du patrimoine ne constitue aucunement une condition prévue par les dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme ;

- l'absence de caractère unique du bâtiment n'est pas un critère permettant de dénier le caractère remarquable au sens des dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme ;

- le bâtiment a été répertorié à l'inventaire du fonds Candilis, lequel a été donné à la direction des archives nationales et est conservé à l'Institut français de l'Architecture, il fait également l'objet d'une maquette exposée à la galerie d'architecture moderne et contemporaine de la Cité architecture et patrimoine, il est exposé au Musée national d'art moderne du Centre Pompidou à Paris ;

- au niveau local, les Journées Européennes du Patrimoine avaient été organisées en 2009 par la mairie de Toulouse autour de la Cité du Mirail à Toulouse avec comme objectif la valorisation du Grand Mirail comme lieu de mémoire emblématique de l'histoire, de la mémoire et du patrimoine culturel de l'immigration, et encore aujourd'hui, l'œuvre de Candilis est exposée aux archives municipales de la ville de Toulouse à travers l'exposition de la seule maquette proposée au public ;

- la région Occitanie a également fait le choix, dans le cadre de sa politique de développement par le patrimoine, d'éditer une publication consacrée au quartier du Mirail et au projet Candilis ;

- enfin, les bâtiments Candilis sont régulièrement étudiés par les écoles d'architecture et pas seulement par l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Toulouse.

Par un mémoire en défense enregistré le 28 mars 2023, la commune de Toulouse, représentée par Me Izembard, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge solidaire de .M et Mme X la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à l'aune du principe de sécurité juridique, la requête au fond contre l'arrêté contesté du 1<sup>er</sup> décembre 2021 doit être regardée comme tardive et donc irrecevable ce qui, par voie de conséquence, rend irrecevable la présente requête en référé suspension ;

- le recours gracieux semble n'avoir pas été signé par les requérants, ce qui fait obstacle à la prorogation du délai de recours contentieux ;

- il y a urgence à ne pas suspendre l'exécution de l'arrêté en litige dès lors que la suspension des travaux de démolition risque d'être la source de graves troubles et d'une très forte insécurité pour l'ordre public et les habitants des bâtiments voisins et du quartier, le bâtiment aujourd'hui quasiment vide générant une forte convoitise pour des personnes cherchant à squatter des logements ou pour des personnes cherchant à profiter de la situation pour installer et faire fructifier des trafics en tout genre ;

- le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 451-6-1 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que ces dispositions sont entrées en vigueur postérieurement à

la délivrance du permis de démolir en litige et a fortiori au dépôt du dossier de demande de permis ;

- l'immeuble en question ne fait l'objet d'aucune protection spécifique, il n'est ni classé, ni inscrit au titre des monuments historiques à protéger, il n'est pas davantage identifié comme constituant un élément à protéger ou à mettre en valeur par un quelconque document ou plan et l'architecte des bâtiments de France, saisi du dossier de demande, a donné son accord quant à sa démolition ;

- et qu'aucun des autres moyens de la requête n'est fondé.

Par des mémoires enregistrés le 28 mars 2023 et le 30 mars 2023, la société HLM des Chalets, représentée par Me Magrini, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge de M. et Mme X la somme de 1 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête, à laquelle n'est pas jointe la copie du recours au fond, est irrecevable ;

- cette requête est tardive dès lors que la décision d'octroi de l'aide juridictionnelle produite par les requérants concerne une demande d'annulation d'une décision de rejet du recours gracieux en date du 21 mars 2022 et non pas la décision contestée en l'espèce portant rejet du recours gracieux en date du 13 avril 2022, de sorte que la demande d'aide juridictionnelle du 9 juin 2022 n'a pu avoir pour effet de proroger le délai de recours contentieux contre cette décision du 13 avril 2022 ;

- la condition d'urgence n'est pas satisfaite dès lors que les travaux de démolition à proprement parler n'ont pas débuté, seules étant menées des opérations de déconstruction sélective consistant en l'évacuation de tout mobilier restant, éviers, composants, menuiseries, plinthes dans les logements inoccupés des zones vides de toute occupation, permettant le réemploi et recyclage des matériaux, les travaux lourds de démolition, non encore planifiés, n'ayant vocation à commencer qu'une fois que le bâtiment sera libre de toute occupation ;

- cette condition tenant à l'urgence n'est par ailleurs pas satisfaite dès lors que le projet contesté répond à un motif d'intérêt général et qu'il est important d'entamer les travaux de déconstruction de bâtiment en litige afin de ne pas retarder la rénovation urbaine de ce quartier qui est particulièrement attendue par les habitants ;

- il y a en outre un intérêt public incontestable à entamer la déconstruction de ce bâtiment dans la mesure où le bâtiment litigieux, qui est vide à 95 %, risque fort d'être squatté ou vandalisé et qu'il peut être craint le développement du trafic de stupéfiants au pied de l'immeuble ;

- les requérants n'apportent pas d'élément pour caractériser une situation qui affecterait leurs intérêts et qui justifierait la suspension de l'exécution de la décision querellée, étant précisé que s'ils demeurent encore sur site, ils n'habitent pas à proximité immédiate des entrées où ont débuté les travaux de déconstruction sélective et ils n'établissent pas, ni même n'allèguent, que le début de ces travaux de déconstruction apporterait des nuisances ou une gêne quelconque, ce alors même que six propositions de relogement leur ont été faites, en vain ;

- le bâtiment objet du permis de démolir ne présente aucun caractère remarquable, n'est pas unique en son genre dans la mesure où plusieurs bâtiments en tripode avec une architecture semblable sont implantés à quelques centaines de mètres à peine, et il ne présente pas un intérêt architectural, l'architecte des bâtiments de France ayant donné un avis favorable à cette démolition ;

- la démolition en litige s'inscrit dans un projet d'intérêt général de grande ampleur, le renouvellement urbain des quartiers Reynerie et Bellefontaine, et Toulouse Métropole a

longuement étudié les avantages et les inconvénients d'une démolition des bâtiments anciens de cette zone et une reconstruction à neuf, comparativement à la réhabilitation de ces immeubles pour conclure au caractère nettement défavorable de la seconde option ;

- et qu'aucun des autres moyens de la requête n'est fondé.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;  
- la requête n° 2301348 enregistrée le 13 mars 2023 tendant à l'annulation de la décision contestée.

Vu :

- le code de l'environnement ;  
- le code de l'urbanisme ;  
- le décret n° 2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets ;  
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné M. Coutier pour statuer sur les demandes de référé.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 30 mars 2023, en présence de Mme Tur, greffière d'audience :

- le rapport de M. Coutier,  
- les observations de Me Galinon, substituant Me Touboul, représentant M. et Mme X, qui a repris ses écritures,

- les observations de Me Izembard, représentant la commune de Toulouse, qui a repris ses écritures en insistant notamment sur le fait que l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement n'est pas exigible au nom du principe d'indépendance des législations, le code de l'urbanisme ne prévoyant pas qu'une étude d'impact devrait être jointe à une demande de permis de démolir et en faisant valoir qu'en tout état de cause, la rubrique 39 dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ne trouve pas à s'appliquer dans les zones U des PLU, soit les zones urbaines,

- et les observations de Me Magrini, représentant la société HLM des Chalets, qui a repris ses écritures.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Une note en délibéré, présentée pour la société HLM des Chalets, a été enregistrée le 31 mars 2023 et a été communiquée.

Une note en délibéré, présentée pour la commune de Toulouse, a été enregistrée le 31 mars 2023 et a été communiquée.

Elle fait notamment valoir que l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon du 28 juin 2022 n° 20LY03634 invoqué par les requérants n'est pas transposable à l'espèce, d'abord en raison du fait que le débat ne portait pas sur la délivrance d'un permis de démolir mais sur un refus de permis de démolir ce qui impliquait un contrôle normal du juge administratif et non pas, comme en l'espèce, un contrôle restreint à l'erreur manifeste d'appréciation, ensuite parce que cet arrêt concernait un chalet situé sur la commune de Megève, situation qui n'est pas

comparable au quartier de la Reynerie à Toulouse, et que le chalet en question, qui présentait des particularités architecturales, était en outre classé à l'inventaire général du patrimoine culturel de la région Rhône-Alpes, alors que l'immeuble Gluck ne fait l'objet d'aucun classement, et ajoute que, saisi par le ministère de la culture, la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) a rendu un avis négatif sur la demande du collectif de défense du patrimoine Candilis d'octroyer le label « architecture contemporaine remarquable » au Mirail et un classement au plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Par ordonnance du 3 avril 2023, l'instruction a été rouverte et la clôture de l'instruction a été fixée au 5 avril 2023.

Un mémoire, présenté pour M. et Mme X, a été enregistré le 5 avril 2023 et a été communiqué.

Ils ajoutent notamment, s'agissant de la condition tenant à l'urgence, que l'article L.122-2 du code de l'environnement dispose que si une requête déposée devant la juridiction administrative contre une autorisation ou une décision d'approbation d'un projet visé au I de l'article L. 122-1 est fondée sur l'absence d'étude d'impact, le juge des référés, saisi d'une demande de suspension de la décision attaquée, y fait droit dès que cette absence est constatée, et, s'agissant de la condition tenant à l'existence d'un doute sérieux sur la légalité de la décision contestée, au soutien du moyen tiré de la méconnaissance de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, qu'aucun tripode de grand ensemble ne sera maintenu sur le site de la Reynerie et que selon la jurisprudence, l'absence de caractère unique du bâtiment n'est pas un critère permettant de dénier le caractère remarquable au sens de ces dispositions.

Considérant ce qui suit :

1. Composé de grands ensembles immobiliers et d'espaces publics édifiés entre le milieu des années 1960 et le début des années 1970, le quartier de la Reynerie, situé au Sud-Ouest de la commune de Toulouse dans le secteur du Mirail, est au nombre des « quartiers prioritaires de la politique de la ville » (QPPV). Ce quartier fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain retenu par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine au titre des projets d'intérêt national dans le cadre du nouveau programme national 2014-2024. Sur une emprise d'environ 100 hectares, ce projet prévoit la construction d'environ 75 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 67 000 m<sup>2</sup> consacrés à la création de 971 logements, 3 000 m<sup>2</sup> destinés à des activités, 1 500 m<sup>2</sup> à des commerces et 3 500 m<sup>2</sup> à des équipements publics, ainsi que l'aménagement d'environ 470 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics, répartis en 210 000 m<sup>2</sup> de jardins et espaces verts et 260 000 m<sup>2</sup> d'espaces minéralisés (places publiques, voiries, cheminements, stationnements). Ce projet prévoit également la démolition de plusieurs résidences d'habitat social. C'est dans ce contexte que, le 5 novembre 2021, la société HLM des Chalets a déposé une demande de permis de démolir concernant le bâtiment dit « résidence Gluck » sis 16 cheminement Louis Auriacombe, qui compte 208 logements. Compte tenu de sa situation aux abords d'un monument historique, le Château de la Reynerie, la demande de permis de démolir a été transmise à l'architecte des bâtiments de France en application des dispositions de l'article L. 232-2 du code du patrimoine, lequel a donné son accord en date du 18 novembre 2021. Par un arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2021, le maire de la commune de Toulouse a délivré le permis de démolir sollicité. M. et Mme X ont formé un recours gracieux tendant au retrait de cette autorisation, recours gracieux qui a été expressément rejeté par le maire de Toulouse le 13 avril 2022. Par la présente requête, M. et

Mme X demandent au juge des référés, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, de suspendre l'exécution de cet arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2022 ainsi que de la décision du 13 avril 2022 portant rejet de leur recours gracieux.

Sur la demande d'aide juridictionnelle :

2. Aux termes de l'article 20 de la loi susvisée du 10 juillet 1991 : « *Dans les cas d'urgence sous réserve de l'appréciation des règles relatives aux commissions ou désignations d'office, l'admission provisoire à l'aide juridictionnelle peut être prononcée soit par le président du bureau ou de la section compétente du bureau d'aide juridictionnelle, soit par la juridiction compétente ou son président* ». Il y a lieu, eu égard à l'urgence qui s'attache à ce qu'il soit statué sur la requête, de prononcer l'admission provisoire à l'aide juridictionnelle de M. et Mme X.

Sur les conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

3. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision.* ».

4. En premier lieu, aux termes de l'article R. 451-6-1 du code de l'urbanisme : « *Le dossier joint à la demande de permis de démolir comprend le cas échéant : / a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale. Dans ce dernier cas, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas. / b) L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée.* ».

5. Si les requérants soutiennent que le dossier de demande de permis de démolir en litige était incomplet dès lors qu'il ne comportait pas l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie réalisée en 2019, ce en méconnaissance des dispositions de l'article R. 451-6-1 du code de l'urbanisme, lesdites dispositions ont été créées par l'article 8 du décret n° 2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets et l'article 9 de ce décret prévoyait que les dispositions de ce texte étaient applicables aux premières demandes d'autorisations ou déclarations d'un projet déposées à compter de sa date d'entrée en vigueur. La demande de permis de démolir en cause ayant été déposée le 5 novembre 2021, soit antérieurement à la date d'entrée en vigueur de ce décret, les requérants ne peuvent en conséquence utilement invoquer la méconnaissance des dispositions de l'article R. 451-6-1. Par ailleurs, alors qu'il est constant qu'une étude d'impact portant sur l'ensemble du projet de renouvellement urbain a été réalisée en 2019, est sans incidence sur la légalité du permis de démolir en cause, la circonstance selon laquelle cette étude serait ancienne de plus de deux ans par rapport à l'arrêté contesté et qu'elle n'a pas été actualisée, de même que celle selon laquelle ladite étude serait lacunaire sur l'évaluation des incidences de la démolition des bâtiments sur l'environnement et en particulier de l'immeuble « Gluck » à défaut d'indication concernant la quantité de déchets générés, dès lors qu'aucun texte ne subordonnait la délivrance

d'une telle autorisation à la production par le pétitionnaire d'une étude d'impact, à la date à laquelle ce permis a été accordé. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce que, faute pour le pétitionnaire d'avoir joint au dossier de demande de permis de démolir l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie, l'arrêté contesté du 1<sup>er</sup> décembre 2021 et la décision du 13 avril 2022 portant rejet du recours gracieux formé contre cet arrêté méconnaissent les dispositions de l'article R. 451-6-1 du code de l'urbanisme n'est pas, en l'état de l'instruction, de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de ces décisions.

6. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : « (...) *Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.* »

7. Il ressort des pièces versées dans l'instance que le concept urbanistique du Mirail, porté notamment par l'architecte de renom Georges Candilis, consistait en la création, sur une zone de 800 hectares de verdure, d'une ville autonome avec ses commerces, ses bureaux et ses logements visant à accueillir 100 000 personnes, selon une organisation spatiale du bâti déclinante partant du centre du quartier vers sa périphérie, avec de grands immeubles en tripode, puis des immeubles de taille plus réduite et en périphérie des maisons individuelles en patio, le parti pris architectural, s'agissant des immeubles, étant l'uniformité, quelle que soit la strate sociale à laquelle ils s'adressaient, afin de ne pas donner prise à la différenciation sociale, avec en particulier à la Reynerie l'objectif de faire côtoyer un château construit en 1781 par Guillaume Dubarry et son parc avec des constructions modernes, privilégiant la rencontre entre habitants, séparant la circulation pédestre et la circulation automobile, reléguée dans des souterrains. Si certes ce concept urbanistique, et plus spécifiquement les immeubles « Candilis » du fait de leurs qualités singulières, étant relevé qu'ils ont résisté à l'explosion de l'usine AZF en 2001 et que les appartements y sont spacieux, aérés, lumineux et sans vis-à-vis, ont marqué l'époque et le territoire et bénéficient encore aujourd'hui d'un intérêt certain dans les milieux spécialisés de l'architecture et de l'urbanisme, l'immeuble Gluck concerné par le permis de démolir, tripode de 11 étages qui est donc l'une des composantes de l'ensemble architectural structuré et homogène du Mirail, ne présente pas un intérêt architectural propre, l'architecte des bâtiments de France ayant donné un avis favorable à cette démolition, n'est pas unique en son genre dans la mesure où plusieurs bâtiments en tripode avec une architecture semblable sont implantés à quelques centaines de mètres, et ne peut dès lors être qualifié de remarquable.

8. Ce bâtiment n'est pas classé ni n'est inscrit au titre des monuments historiques à protéger, ne fait l'objet d'aucune autre protection ni n'est identifié comme constituant un élément à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique ou écologique par un quelconque document de planification urbaine ou par un plan local d'urbanisme. La commune de Toulouse affirme par ailleurs, sans être démentie que, saisie par le ministère de la culture, la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) a rendu un avis négatif sur la demande du collectif de défense du patrimoine Candilis d'octroyer le label « architecture contemporaine remarquable » au Mirail et un classement au plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), au motif qu'il n'est pas possible de tout conserver des constructions de l'architecte Candilis au risque de remettre en cause toutes les politiques de renouvellement urbain. Enfin, il n'apparaît pas que la démolition de cet immeuble serait de nature à compromettre manifestement la protection ou la mise en valeur du quartier dans lequel il est situé, la commune faisant valoir que le quartier est aujourd'hui en souffrance, totalement déprécié et dévalorisé et ce, malgré la présence des immeubles Candilis, en précisant que l'architecte a lui-même admis que son projet était démesuré.



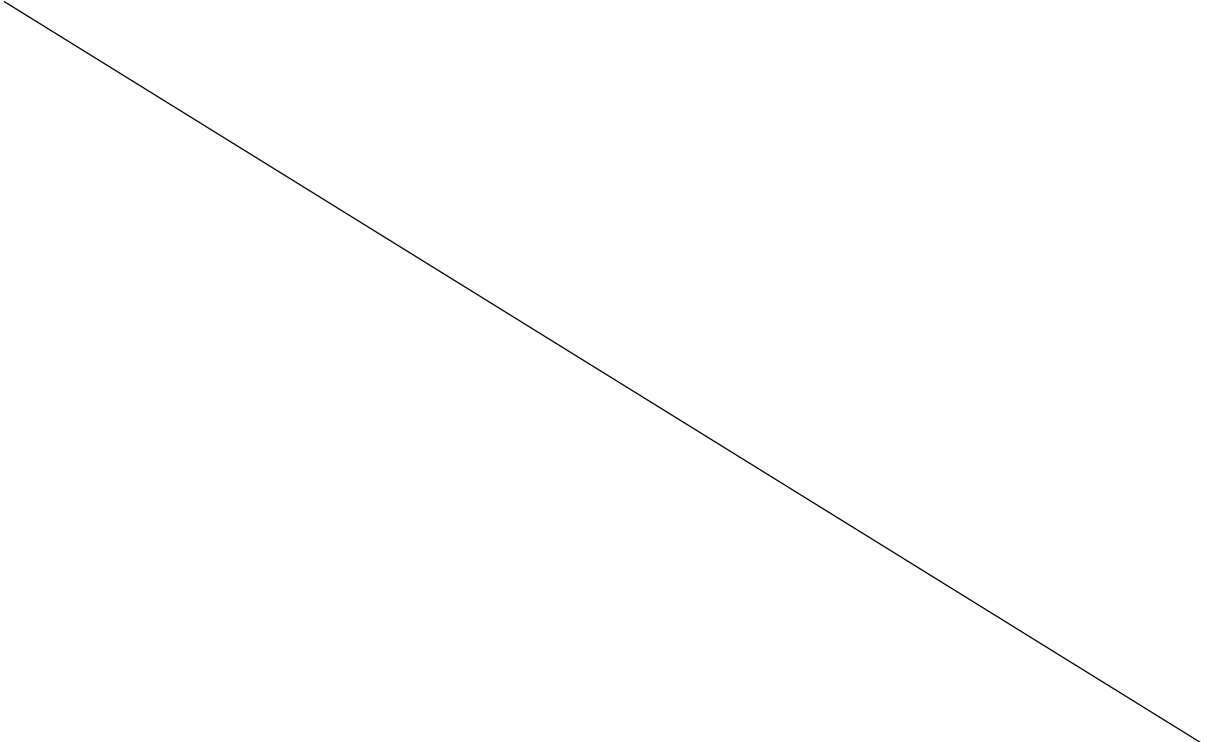
9. Eu égard à l'ensemble de ces éléments, et alors qu'il ressort des pièces versées dans l'instance que l'objectif affiché du projet d'aménagement d'ensemble des bâtiments, voiries, espaces publics et équipements du quartier de la Reynerie, dans lequel s'inscrit le permis de démolir en litige, est d'améliorer le cadre de vie des habitants, de revaloriser l'image du quartier, d'améliorer la cohésion sociale et de contribuer au développement économique du secteur, le moyen tiré de ce que l'arrêté contesté du 1<sup>er</sup> décembre 2021 et la décision du 13 avril 2022 portant rejet du recours gracieux formé contre cet arrêté seraient entachés d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme n'est pas, en l'état de l'instruction, de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de ces deux décisions. Les éléments invoqués par M. et Mme X au soutien des autres moyens qu'ils soulèvent ne sont pas davantage de nature à les faire apparaître comme étant de nature à créer un tel doute.

10. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la condition relative à l'urgence, qu'il y a lieu de rejeter les conclusions de M. et Mme X tendant à la suspension de l'exécution des décisions attaquées.

Sur les frais liés au litige :

11. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* ».

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par M. et Mme X, au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de M. et Mme X la somme demandée par la commune de Toulouse, au même titre. Il en est de même s'agissant des conclusions présentées par la société HLM des Chalets sur le même fondement.



## O R D O N N E :

Article 1<sup>er</sup> : M. et Mme X sont admis au bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire.

Article 2 : La requête de M. et Mme X est rejetée.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Toulouse ainsi que celles de la société HLM des Chalets présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à M. X, à Mme X, à la commune de Toulouse, à la société HLM des Chalets et à Me Touboul.

Fait à Toulouse, le 13 avril 2023.

Le juge des référés,

La greffière,

B. COUTIER

P. TUR

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Garonne en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente ordonnance.

Pour expédition conforme,  
la greffière en chef,  
ou par délégation, la greffière,