

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

TOULOUSE METROPOLE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

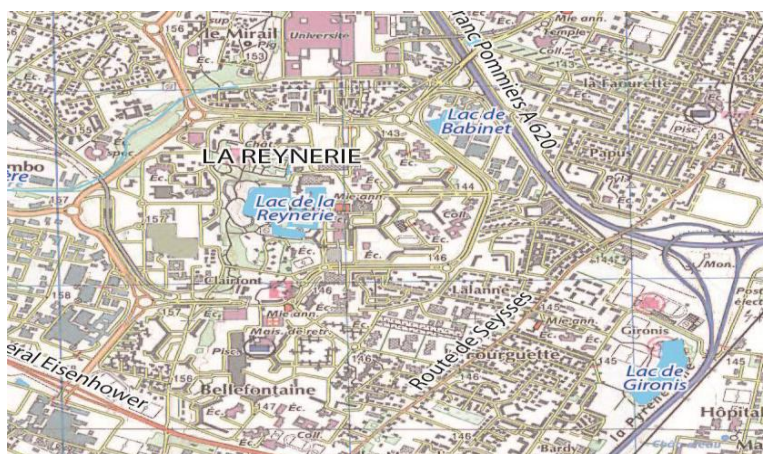
(Du 29 mars au 4 mai 2021)

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN REYNERIE

Déclaration d'utilité publique du projet

Détermination des parcelles à déclarer cessibles dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions, concernant les copropriétés Messenger et les dalles Abbal

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (troisième partie)
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Commissaire enquêteur : Claude OLIVIER

Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse du 15 janvier 2021

Arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne du 26 février 2021

C.LES AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

***Nota: Le rapport d'enquête (première partie) a permis d'élaborer ces avis et conclusions.
Présentés indépendamment ces avis et conclusions ne peuvent être dissociés du rapport d'enquête***

C1 - CONCLUSIONS AU TITRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN REYNERIE

SOMMAIRE

	Pages
C1.1/RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	4
C1.2/RAPPEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER REYNERIE	4
C1.2.1.la localisation du site	4
C1.2.2.le projet de réalisation du renouvellement urbain	4
C1.2.3. les variantes étudiées	7
C.2.4. l'estimation du coût du projet	8
C1.3/LES ASPECTS SPECIFIQUES DU PROJET ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	9
C1.3.1.le cadre juridique du projet soumis à enquête publique	9
C1.3.2.le projet argumenté	10
C1.3.3.les principales incidences du projet	11
C1.4/LA QUALITE DU DOSSIER	12
C1.5/LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	12
C1.6/LA SYNTHESE DES AVIS ET DES REPONSES DU PORTEUR DE PROJET	15
C1.6.1.les avis des services et organismes	15
C1.6.2.les observations du public	18
C1.6.3.les questions au porteur de projet, les réponses du porteur de projet et les avis du commissaire enquêteur	20
C1.7/L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION	48
C1.7.1.les inconvénients	48
C1.7.2.les avantages	49
C1.8/LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	55
C1.9/ L'AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	54
C2-CONCLUSIONS AU TITRE DE LA DETERMINATION DES PARCELLES A DECLARER CESSIBLES DANS LE CADRE D'UNE PREMIERE TRANCHE D'ACQUISITIONS	57

Préambule :

Rappelons qu'il n'existe pas de définition légale de l'utilité publique. La motivation du commissaire enquêteur est affaire d'appréciation à partir de l'analyse faite du dossier, des avis des personnes publiques ou concernées, des observations et contributions du public pendant la période d'enquête et des réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et d'ordre environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs, eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

La présente enquête publique unique constitue un préalable obligatoire aux décisions d'autorisations et d'approbation nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie sur le territoire de la commune de Toulouse et porté par Toulouse Métropole.

C1.1 : RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Rappelons que l'enquête portant sur l'Utilité Publique du projet est réalisée concomitamment à un autre objet d'enquête dans le cadre de la procédure d'enquête unique. Cette enquête est régie principalement par le code de l'environnement et notamment les articles L123.1 à L123.19 et R123.1 et suivant, le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L121.1 à L121.5, R121.1 et R112.4 et le code de l'urbanisme notamment les articles R121.14 et R121.06

Cette enquête publique unique comporte deux objets :

- La déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie à Toulouse ;
- La détermination des parcelles à déclarer cessibles dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions, concernant les copropriétés Messenger et les dalles Abbal ;

Nota : Chacun des deux objets de l'enquête unique outre l'analyse dans le rapport (première partie) fait l'objet d'avis et conclusions séparés.

C1-2 : RAPPEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER REYNERIE**C1-2.1 : La localisation du site**

Le projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie concerne une emprise d'une centaine d'hectares, délimitée approximativement par :

- l'avenue de Tabar au Nord, sur la section allant du rond-point Christian Fabre au Nord-Est, au croisement avec la rue Faucher au Nord-Ouest,
- l'avenue de Reynerie à l'Est et au Sud,
- le parc de Reynerie à l'Ouest.

C1-2.2 : Le projet de réalisation de renouvellement urbain

Le projet propose, outre le renouvellement urbain global du quartier, de rompre l'isolement et d'apporter une mixité sociale et fonctionnelle (commerces, activités, équipements, logements,...). Les objectifs principaux sont :

>Une mutation urbaine profonde de la moitié Est de Reynerie

constitué aujourd'hui de 85 % de logements sociaux concentrés dans de grands immeubles dégradés, peu accessibles pour les personnes à mobilité réduite et souffrant de l'image négative des grands ensembles ; la démolition de 961 logements correspondant à 6 résidences de grande hauteur permettra la reconstruction de 971 logements, de la maison individuelle au petit collectif pour

rompre avec l'urbanisme de grands ensemble stigmatisant le Mirail, et diversifier les statuts d'occupation.

>La requalification de la centralité de quartier Abbal,

vitrine du quartier très dégradée à la sortie du métro Ligne A traversant Toulouse d'Est en Ouest, avec la construction d'une maison de santé qui accueillera des professionnels de santé du quartier et de ses environs, la construction d'un nouveau centre commercial au pied de nouveaux logements sociaux, la démolition des dalles Abbal permettant la construction de 2 îlots au sud de la place et le réaménagement de la place Abbal qui sera notamment végétalisée à l'Ouest dans le prolongement du parc du lac de Reynerie.

>La valorisation du site du lac et du château Reynerie

visant la création d'une nouvelle destination dédiée aux loisirs sur la métropole toulousaine via le développement des usages ludiques, sportifs et culturels sur site, la création de nouveaux équipements et d'animations tous publics et la requalification du patrimoine historique du site en vue de la création d'un parcours de découverte de ce patrimoine. Il s'agit par le projet d'améliorer la qualité de la vie des habitants actuels et en attirer de nouveaux, de tisser des liens à l'intérieur et à l'extérieur du quartier, d'affirmer une centralité ouverte sur le parc et le lac.

Le projet de renouvellement urbain

Il est prévu un programme global de construction d'environ 75 000 m² de surface de plancher (SdP) répartis en :

- 971 logements soit environ 67 000 m² SdP
- 3 000 m² SdP environ de surface de plancher d'activités
- 1 500 m² SdP environ de surface de plancher de commerces
- 3 500 m² SdP environ de surface de plancher d'équipements.

Le projet prévoit l'aménagement d'environ 470 000 m² d'espaces publics, dont 210 000 m² de jardins et espaces verts, 260 000 m² d'espaces minéralisés (places publiques, voiries, cheminements, stationnements).

Il est prévu la démolition de :

- 961 logements, dont 701 logements correspondant à 4 résidences d'habitat social (Gluck, Grand d'Indy, Poulencet Cambert). L'immeuble Messenger (260 logements dont 234 inoccupés avant début de l'enquête) est également prévu à démolition dans le cadre du premier programme contractualisé avec l'ANRU (processus de rachat à l'amiable des appartements privés en cours)
- 4 dalles portant du stationnement, des activités, commerces et équipements publics (dalles Abbal Est, Abbal Ouest, Jean Gilles et Maison de la Justice et du Droit)
- 3 équipements publics majeurs (collège Badiou, ex école élémentaire Galia, terrain multisports Satie).

Le parc social conservé sera réhabilité (238 logements concernés sur la résidence Jean Gilles) et/ou résidentielisé (836 logements sur les résidences Jean Gilles, Petit Varèse, Auriacombe, Petit d'Indy et Satie).

Le projet découpe le quartier en quatre secteurs opérationnels et propose des opérations réalisées à court ou à plus long termes

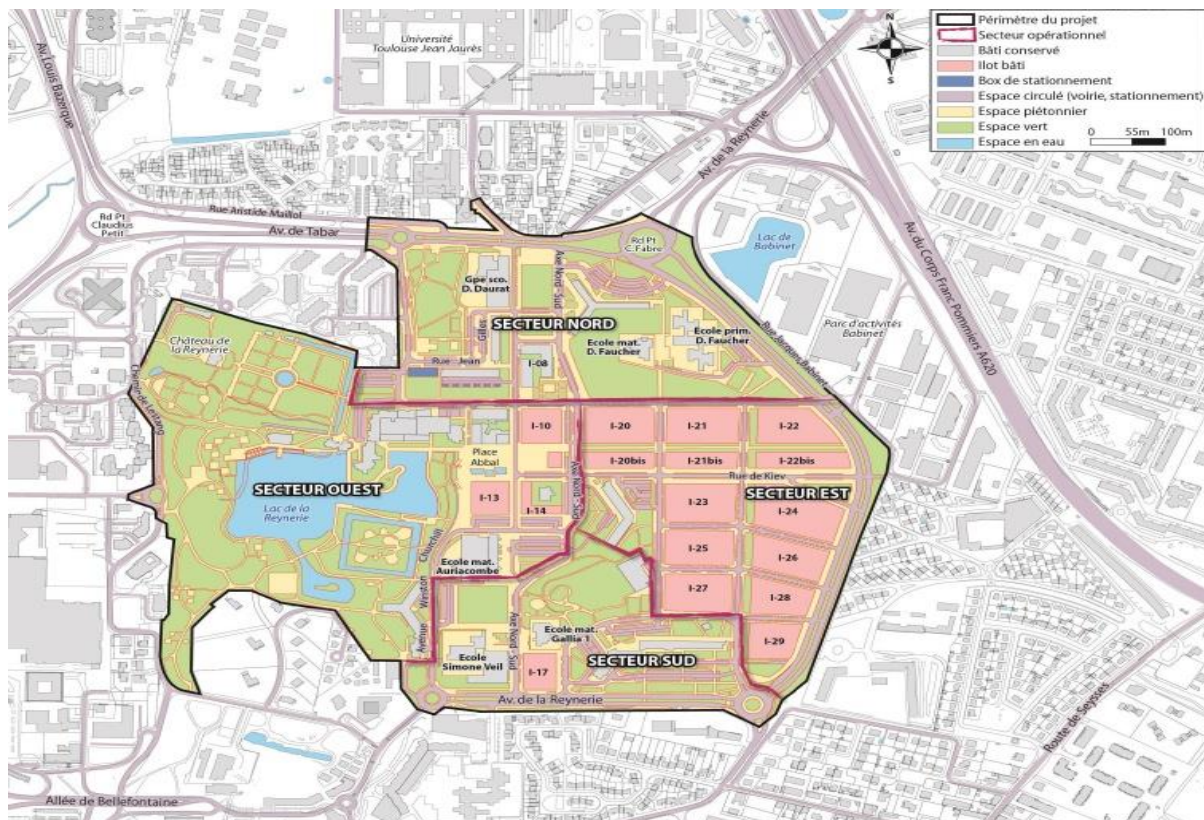
>sur le secteur Nord (au Nord de la Place Abbal et des bâtiments le long de la future allée Dubarry) avec la pacification de l'avenue Tabar, la requalification de la rue Faucher, l'aménagement de l'allée Dubarry qui reliera le parc du château à l'avenue de Reynerie via le parc bordant l'école Faucher.

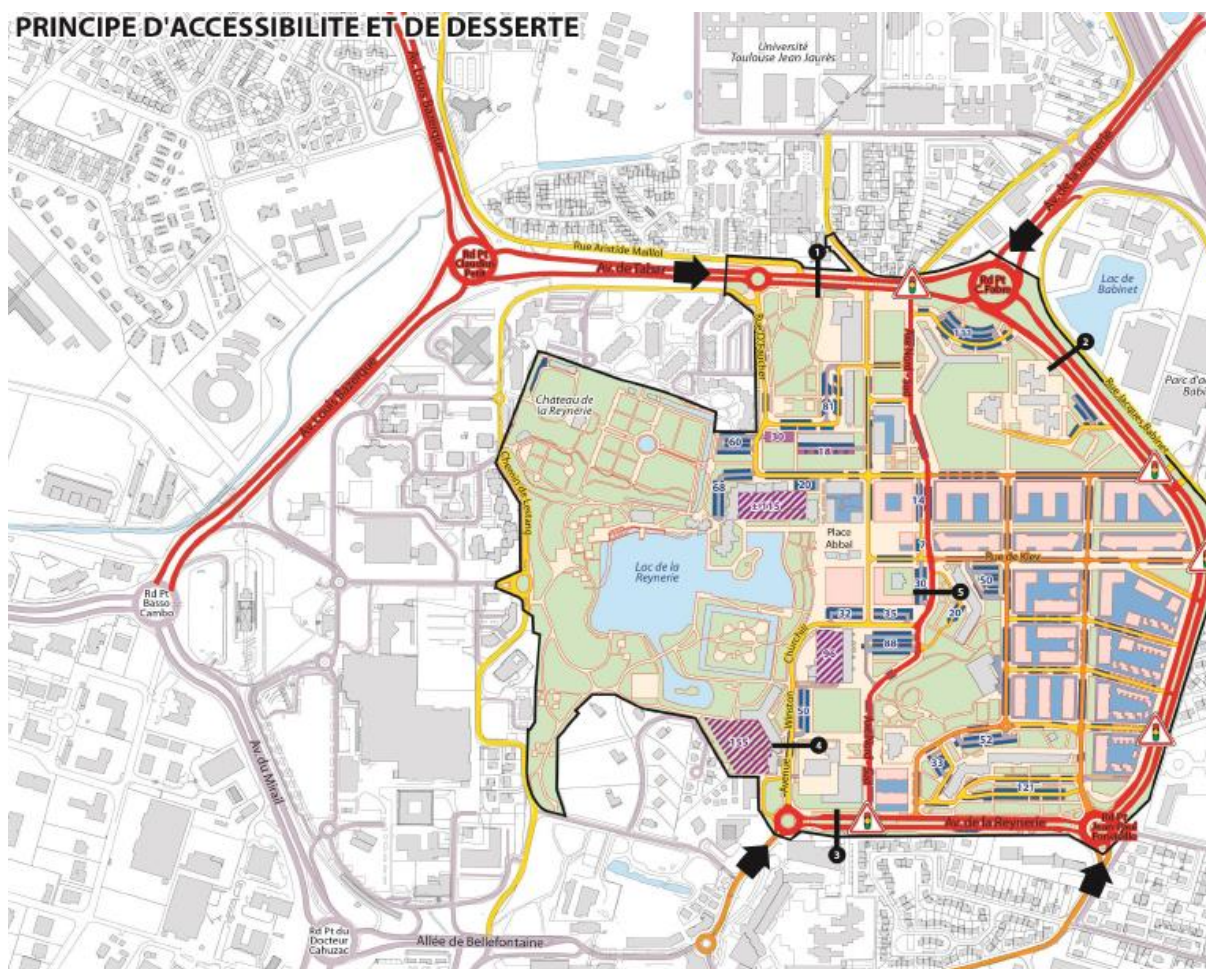
>sur le secteur Sud (entre la centralité et l'avenue de Reynerie) qui comprend des îlots de logement et des équipements à l'interface entre les deux quartiers de Reynerie et de Bellefontaine.

>sur le secteur Ouest qui comprend la centralité Abbal avec la démolition des dalles, la construction du futur centre commercial du quartier, d'une maison de santé, d'un équipement culturel dédié à la pratique de la danse et de nouveaux logements sociaux dans lequel le site du lac et du château Reynerie sont fortement valorisés.

>sur le secteur Est qui comprend la démolition des immeubles de grande hauteur, le repositionnement en cours des équipements publics, la requalification de l'avenue de Reynerie et la construction de nouveaux logements aux typologies variées et adaptées aux demandes locales.

Secteurs et îlots (extrait du dossier d'enquête)





C1-2.3 : les variantes étudiées

Afin de préciser l'intérêt des aménagements envisagés dans le cadre du présent projet, une analyse multicritères a été réalisée entre ce projet envisagé (dit variante avec aménagement) et une hypothèse de non intervention dans le quartier (dit variante zéro sans aménagement).

Au regard de l'analyse des deux variantes envisagées le choix s'est porté sur la solution de rénovation urbaine. Malgré les inconvénients qu'elle introduit en phase chantier cette solution permet de répondre efficacement aux enjeux du projet notamment l'ouverture du quartier, l'amélioration de la qualité de vie des habitants et le renouvellement de l'image de Reynerie. Au regard des différents critères cette solution permet une amélioration importante de l'état existant.

(ci-après extrait du dossier d'enquête publique le tableau comparatif des 2 variantes)

Critères de comparaison	Variante sans aménagement	Variante avec aménagement
Développement urbain - habitat	Quartier de grands ensembles, aux formes urbaines peu variées et dépréciées.	Diversification de la typologie du bâti et des logements.
	Logements sociaux prédominants, grande partie de la population en situation de précarité.	Recherche d'une plus grande mixité sociale. Bilan démolition / reconstruction de logements positif (333 logements supplémentaires).
Fonctions urbaines et équipements publics	Quartier présentant un déficit d'image : manque de mixité sociale, population en situation précaire, incivilités, sentiment d'insécurité, surreprésentation des familles nombreuses, des habitants de nationalité « hors Union Européenne » et des bénéficiaires de l'Allocation Parent Isolé.	Projet qui favorise une plus grande mixité sociale en proposant un panel diversifié de logements : logements sociaux, logements en accession, logements privés,...
	Quartier cloisonné, fonctionnant en replis sur lui-même du fait de la typologie des voies qui l'enclavent et qui le desservent et du fait de la présence de grands ensembles	Ouverture et meilleure desserte du quartier au travers d'un maillage global fonctionnel. Renforcement des liens avec l'Université et les quartiers riverains grâce à des cheminements doux. Réduction de l'emprise de la trame viaire et aménagement de nouveaux espaces verts, d'un bâti intermédiaire et de nouvelles connections avec la trame des déplacements.
	Commerces et activités regroupés à proximité de la place Abbal et sur la dalle de l'Université, quelques commerces et artisanats présents de façon diffuse dans le quartier.	Développement de surfaces commerciales autour de la place Abbal et affirmation de cette centralité.
	Équipements publics nombreux.	Insertion de nouveaux équipements.
	Vétusté des équipements scolaires.	Démolition des équipements éducatifs vétustes et construction d'un nouveau groupe scolaire.
Déplacements	Quartier ceinturé de voies très largement dimensionnées, introduisant de fortes coupures avec les quartiers riverains.	Réduction de l'emprise des avenues ceinturant le quartier et redistribution des modes de déplacements : chaussée bidirectionnelle affectée au déplacement des voitures, bandes modes doux et transports en commun.
	Voies de desserte interne peu lisibles.	Amélioration de la desserte interne et de sa lisibilité globale du quartier.
	Stationnement en surface consommateur d'espace, illustrant la trop grande place accordée à la voiture au travers de dimensionnements viaires parfois inappropriés.	Augmentation limitée des déplacements, incitation aux déplacements doux et aux transports en commun et gestion d'une grande partie du stationnement en parkings souterrains.
	Ambiance sonore globalement bonne. Qualité de l'air globalement bonne et en amélioration avec l'amélioration du parc automobile.	Redistribution du trafic sur le réseau viaire, ambiance sonore modérée sur l'ensemble du quartier et deux bâtiments en dépassement de seuil. Qualité de l'air globalement bonne et en amélioration avec l'amélioration du parc automobile.
	Bonne desserte par les transports en commun.	Mise en place de bandes réservées aux transports en commun (avenues Tabar et Reynerie).
	Nombreux cheminements piétons.	Fort développement du réseau modes doux à l'intérieur du quartier (axe Nord-Sud, cheminements Est-Ouest et coulée verte).
	Bandes cyclables présentes uniquement en périphérie du quartier. Dalle délaissée.	Démolition des dalles Jean Gilles, Abbal et Maison de la Justice.
Gestion de l'eau	Gestion des eaux de ruissellement par un réseau de canalisations enterrées en direction du lac de Babinet (rôle de bassin d'orage) puis de la Garonne.	Gestion des eaux de ruissellement par un réseau de canalisations enterrées en direction du lac de Babinet (rôle de bassin d'orage) puis de la Garonne, avec un débit moindre.
	Présence du plan d'eau de la Reynerie et de nombreux canaux dans le parc et le château de la Reynerie (ruisseau, bassins, fontaines, douves,...).	Valorisation de l'interface place Abbal / plan d'eau de la Reynerie : retraitement des berges afin de favoriser le contact avec l'eau et renaturation des berges.
Milieu naturel	Espace urbanisé, composé pour l'essentiel d'habitats artificiels (bâts, voies, parkings,...) avec la présence d'importants espaces verts souvent plantés d'espèces exotiques.	Densification localisée de l'habitat et diminution de la proportion globale des espaces verts du site. Aménagement de continuités écologiques Est-Ouest permettant de relier le parc de la Reynerie et le parc du Château avec le lac de Babinet et l'ensemble du quartier. Renaturation des berges du lac de la Reynerie. Irrigation du quartier par une trame verte urbaine densifiée et renouvelée. Diversification des habitats (jardins, haies, noues, végétation de berges,...) et utilisation préférentielle d'essences locales adaptées aux changements climatiques.
	Proximité de continuités écologiques, support de la biodiversité en milieu urbain (parc de la Reynerie et son plan, coulée verte de Négousses, ...) mais connexions limitées avec celles-ci.	Renforcement des connexions et des continuités naturelles entre le parc de la Reynerie et le quartier avec plusieurs continuités écologiques fortes.
Paysage	Quartier marqué par les grands ensembles, qui lui confèrent une image assez dure.	Diversification des formes bâties, retraitement des espaces publics, création de nouveaux espaces verts conduisant à une valorisation du cadre de vie.
	Présence du lac, du château, du parc de la Reynerie et de nombreux espaces verts qui assurent des perceptions et des dégagelements visuels remarquables sur le quartier.	Valorisation de l'interface place Abbal / plan d'eau de la Reynerie (redimensionnement de la place, valorisation de la présence de l'eau, renforcement du contact avec les berges et le plan d'eau). Maintien des ouvertures visuelles sur le parc et valorisation des perceptions en direction du château et du parc de la Reynerie.
Nuisances temporaires	Pas de nuisances liées aux travaux.	Nuisances riveraines durant les travaux : bruit, poussière, perturbation des déplacements,...

Impact positif ou faible	Impact moyen ou assez contraignant	Impact fort ou contraignant	Impact très fort ou très contraignant
--------------------------	------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------

C1-2.4: L'estimation du coût du projet

Il est présenté dans le dossier une estimation sommaire des dépenses sous forme de tableau, par postes (comprend aménagements et interventions sur le bâti).

Postes	Maitre d'ouvrage	Montant TTC
Aménagement des espaces publics	Toulouse Métropole	70 647 530 €
Démolition des dalles et équipements publics	Toulouse Métropole	6 240 672 €
Acquisitions immobilières dalles et Messenger	Toulouse Métropole	19 650 000 €
Acquisitions foncières (foncier VT et bailleurs HLM)	Toulouse Métropole	3 048 243 €
Total Toulouse Métropole		100 336 445 €
Création équipement culturel Danse	Ville de Toulouse	9 000 000 €
Démolition Gluck	Chalets	14 899 287 €
Démolition Grand d'Indy	Toulouse Métropole Habitat	12 626 802 €
Démolition Messenger	Chalets	7 568 423 €
Démolition Poulenc	Chalets	10 444 384 €
Démolition Cambert	Patrimoine	6 152 239 €
Requalification Jean Gilles	Patrimoine	3 141 600 €
Résidentialisation Petit d'Indy	Toulouse Métropole Habitat	545 635 €
Résidentialisation Petit Varèse	Toulouse Métropole Habitat	900 626 €
Résidentialisation Auriacombe	Patrimoine	1 243 002 €
Résidentialisation Jean Gilles	Patrimoine	1 570 800 €
Résidentialisation Satie	Patrimoine	1 768 801 €
Total autres maîtrises d'ouvrage		69 861 599 €

Postes	Maître d'ouvrage	Montant TTC
Cofinancement ANRU	Toulouse Métropole	18 357 500 €
Recettes foncières	Toulouse Métropole	4 968 763 €
Total des recettes Toulouse Métropole		23 326 263 €

Les montants de dépenses affichés (100 336 445 € TTC pour Toulouse Métropole et 69 861 599 € TTC pour autres maîtres d'ouvrage) indiquent un montant TTC du projet pouvant être estimé à 170 millions d'euros.

Le planning prévisionnel de l'opération est envisagé selon 3 phases (2020-2023/ 2024-2026/ 2027-2030)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il ne peut être occulté le coût élevé du projet notamment les estimations des postes de dépenses relatives aux acquisitions mobilières et foncières (22,7 M€) et aux démolitions des dalles, immeubles et équipements publics (57,9 M€). Ces dépenses majoritairement relatives au bâti sont indispensables pour mener à bien le projet de renouvellement urbain.

C1-3 : LES ASPECTS SPECIFIQUES DU PROJET ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C1-3.1 : Le cadre juridique du projet soumis à enquête publique unique

Comme déjà évoqué, la procédure de la présente enquête publique unique est régie par le code de l'environnement. Toulouse Métropole a donné son accord pour confier son organisation à la Préfecture de la Haute-Garonne. Du fait de ses multiples objets, l'enquête doit aussi se référer à divers codes connexes (notamment aux codes de l'urbanisme et de l'expropriation pour utilité publique), qui encadrent certains aspects de cette opération.

L'opération projetée entre dans le champ des projets de travaux, ouvrages et aménagements soumis à l'enquête publique relevant du code de l'environnement et régie par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement.

Dans ce cadre le projet de renouvellement urbain, opération susceptible d'affecter l'environnement, relève de l'article L.123-2 du code de l'environnement et était par conséquent soumis à étude d'impact.

Il s'ensuit que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique doit se dérouler dans les conditions définies à l'article L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

D'autres autorisations (obtenues ou demande en cours) sont aussi nécessaires à la réalisation du projet notamment :

- une demande de dérogation au régime de protection des espèces protégées,
- des permis de construire et de démolir nécessaires à la réalisation du projet,
- un déclassement de voiries éventuellement impactées par le projet.
- les autorisations pour les eaux pluviales (DDT), le Lac de Reynerie (DDT/Préfet) et la station de pompage du lac (DDT).

Par ailleurs selon le contenu du dossier d'enquête les travaux soumis à enquête sont compatibles avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de

l'Habitat (PLUI-H) de Toulouse Métropole. Il n'y a pas donc lieu d'initier une procédure de mise en compatibilité.

Nota : le 30 mars 2021 le Tribunal Administratif de Toulouse a annulé la délibération de Toulouse Métropole du 11 avril 2019 approuvant le PLUI-H avec sursis à statuer sur la date d'effet de cette annulation mais le 20 mai 2021 ce même Tribunal Administratif a annulé définitivement sans délai cette délibération du 11 avril 2019.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a apprécié la qualité de la rédaction de la pièce « Note juridique et administrative » destinée au grand public où ont bien été exposées les différentes procédures et réglementations pour mener à bien le projet de renouvellement urbain et notamment l'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative et judiciaire.

Les conséquences de la décision du Tribunal Administratif de Toulouse sont examinées plus loin.

C1-3.2 : Le projet argumenté

Le commissaire enquêteur est d'avis que :

- le quartier souffre d'une image sociale négative, de dysfonctionnements urbains (coupure urbaine, hauteur du bâti, surreprésentation de logements sociaux, ..) ;*
- la conception du quartier ne correspond plus aux attentes des habitants notamment en matière de cadre de vie ;*
- les avenues de Reynerie et de Tabar créent un effet d'enfermement du quartier ;*
- le réseau de voirie apparaît incohérent avec un stationnement anarchique ;*
- le quartier se heurte à son isolement avec des habitats collectifs denses, parfois surpeuplés, vieillissants, des espaces publics déqualifiés, une disparition progressive et semble-t-il irréversible de la mixité sociale) ;*
- les dalles Abbal donnent effectivement une image dévalorisante avec des difficultés d'accessibilité à des équipements présents ;*
- les berges du lac de Reynerie sont dégradées dangereuses et peu valorisées ;*
- les bâtiments proches des voies principales enregistrent des niveaux sonores élevés.*

Mais.

- le quartier dispose d'une bonne desserte routière et en transports en commun ;*
- le quartier dispose de nombreux atouts notamment une remarquable richesse patrimoniale (parc, plan d'eau, château, espaces verts,..) ;*
- le quartier est proche d'équipements structurants et des zones d'activités ;*
- le PNRU (premier Programme national de Renouvellement Urbain) a permis de requalifier le secteur Sud même si des opérations restent à réaliser ;*
- le quartier concentre les interventions majeures du programme ANRU à Toulouse pour lequel il a été retenu au titre des projets d'intérêt national.*

L'avis sur le projet :

- le projet est bien un projet d'aménagement d'ensemble des voiries et d'espaces publics, de réalisation de bâtiments et d'équipements ;*
- le projet traduit bien une ambition forte pour la requalification urbaine ;*
- le projet entend bien rompre l'isolement du quartier, favoriser une mixité sociale et fonctionnelle par les commerces, activités, équipements, logements ;*
- le projet intègre bien un aménagement qualitatif et efficace des voies de communications internes et de desserte vers les centralités de proximité ;*
- le projet traduit une diversification des formes urbaines et de typologie de logement, un programme qualitatif de réhabilitation des logements pérennes ;*
- le projet tend à améliorer le cadre de vie des habitants avec l'ouverture du quartier (portes d'entrées au Nord et au Sud/requalification des avenues Reynerie et Tabar/maillage de desserte interne hiérarchisé), avec la requalification des espaces publics prenant en compte la sécurisation de la circulation, la mise en relation avec le patrimoine existant et la revalorisation de ce*

patrimoine (projet d'embellissement de la place Abbal, projet de valorisation du lac,...), l'articulation avec les réseaux de transports en commun.

C1-3.3 : Les principales incidences du projet

Avec la réalisation du projet, l'environnement est susceptible d'évoluer. L'étude d'impact a analysé les thématiques environnementales concernées par le projet au regard de leurs incidences (déjà développées dans le rapport d'enquête (première partie). Nous retiendrons comment a été effectuée la prise en compte des impacts majeurs à l'examen de l'étude d'impact et des compléments apportés par le maître d'ouvrage aux différents avis des autorités et services.

Sur le milieu naturel

Si des perturbations des espèces sont potentiellement possibles notamment pendant les travaux, des mesures sont projetées comme la création d'espaces verts et plantations d'arbres, la restauration des berges du lac, la création d'abris et gîtes. Les travaux de défrichage et d'abattage d'arbres seront réalisés en dehors des périodes de reproduction des oiseaux, les travaux de démolition en dehors des périodes de reproduction du Lézard des murailles. Des mesures de suivis et de contrôles viendront confirmer ces mesures.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces mesures plutôt satisfaisantes.

Sur le milieu physique

Concernant l'hydrologie pour éviter ou réduire les incidences potentielles dans la gestion des eaux pluviales, la pollution des eaux et l'augmentation des eaux usées une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales avec suivis mis en place est annoncée.

Concernant la gestion des matériaux extraits sur le site il est envisagé un suivi pour chaque opération avec une restitution de bilan par les entreprises intervenantes.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces mesures favorables au milieu physique.

Sur le milieu humain

Les logements démolis seront compensés par des logements nouveaux plus diversifiés, dans une option de mixité sociale. Les associations, activités et commerces affectés par les démolitions seront relogés.

Les caractéristiques des dispositions projetées amélioreront les circulations douces, le report modal et les modes de transport alternatifs à la voiture.

Des suivis sont prévus pour la qualité de l'air, les émergences sonores (campagne de mesures acoustiques). Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau de chaleur avec conception bioclimatique des bâtiments

Concernant les périodes de chantier l'organisation des chantiers devra répondre aux textes réglementaires avec notamment la mise en place d'une charte de chantier vert et les mesures de bonnes pratiques en phase chantier

Le commissaire enquêteur prend acte de ces mesures d'amélioration touchant la sécurité routière, la qualité de l'air ou l'acoustique mais aussi des modalités et conditions de relogement plutôt convenables.

Il est d'avis que la qualité et l'efficacité de l'aménagement des voies de communication interne et de desserte vers les centralités de proximité constitue un enjeu d'intégration majeur.

Sur le paysage

Le projet tend à améliorer et valoriser les ambiances paysagères.

Le commissaire enquêteur considère que les mesures envisagées dans le dossier ou portées avec plus de précision dans les réponses du maître d'ouvrage sont satisfaisantes. Il juge des objectifs certes ambitieux telle la démolition de 701 logements qui nécessite une bonne stratégie de

relogement des familles issues de ces opérations de démolition (charte de relogement). Différents dispositifs ont bien pour objectif de réduire l'impact environnemental des constructions et d'accroître le confort des habitants en anticipation des impacts du changement climatique. Des choix en matière de connexion au réseau de chaleur urbain du Mirail ou d'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables peuvent être jugés positifs.

Le commissaire enquêteur juge également d'autres mesures spécifiques très positives, des mesures projetées en faveur de la biodiversité, la conservation et la mise en valeur des patrimoines naturels et historiques du quartier, des mesures favorisant les transports en commun et modes doux, des mesures visant à introduire une plus grande mixité des fonctions afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et des usagers et d'accroître l'attractivité du quartier (offre commerciale de proximité, offre culturelle, implantation et valorisation d'équipements publics, amélioration de la sécurité publique et du sentiment de sûreté dans le quartier,..).

Le commissaire enquêteur prend acte que concernant **des effets cumulés avec d'autres projets** il n'est pas relevé de chantier autre qui serait réellement susceptible de produire des effets cumulés.

C1-4 : LA QUALITE DU DOSSIER

Un dossier d'enquête détaillé et correctement présenté

Le projet de renouvellement urbain, est conformément à la réglementation, accompagné de nombreuses pièces listées dans le rapport d'enquête (première partie) dont une étude d'impact détaillée.

Malgré la quantité très importante de documents, le commissaire enquêteur constate que toutes les pièces constituant le dossier sont bien structurées, rédigées de manière compréhensible- même si parfois il faut un peu d'expérience pour la compréhension de parties techniques- et illustrée de nombreux plans, photos, schémas ou graphiques, à des formats permettant une bonne lisibilité. La description du projet est plutôt claire et compréhensive.

L'étude d'impact est un document et un sujet plus difficile à aborder, cependant une vulgarisation du projet dans le résumé non technique a permis de s'appropriier les thématiques plus simplement pour un public non averti.

Le commissaire enquêteur apprécie que les recommandations émises par l'Autorité environnementale (Ae) dans son avis du 6 octobre 2020 aient été prises en compte par Toulouse Métropole dans son mémoire en réponse à cet avis afin d'éclairer le public au sujet des points critiqués.

L'ensemble des documents comporte une grande quantité d'informations et aborde des thématiques très vastes : leur compréhension nécessite une bonne connaissance du contexte local élargi à la commune de Toulouse et notamment les orientations prévues par les plans et programmes qui se succèdent.

Le commissaire enquêteur considère que la contribution de l'avis de l'Autorité environnementale sur ce projet a notamment permis d'élargir le cadre de sa réflexion, d'appréhender les enjeux perçus par les usagers et de se forger une opinion indépendante sur les différents thèmes concernés par ce projet.

C1-5 : LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Au préalable une concertation particulièrement développée

La réglementation (art. L103.2 du code de l'urbanisme) soumettait le projet de renouvellement du quartier Reynerie au processus de la concertation. Il s'agissait d'organiser cette concertation conformément aux articles L300.2 et R300.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il s'agissait d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par le projet.

Par délibération du conseil de la métropole du 12 avril 2018 a décidé de l'ouverture et des modalités de cette concertation préalable.

Comme précisé dans le présent rapport (1^{ière} partie) cette concertation qui s'est tenue entre le 15 octobre et le 15 décembre 2018 a fait l'objet d'un bilan approuvé par délibération du conseil de métropole du 11 avril 2019.

Auparavant d'autres concertations ou démarches participatives ont jalonné l'évolution du projet telles une démarche participative engagée en 2008 pour accompagner la réflexion autour de la définition du projet de renouvellement urbain de Reynerie, en 2010 en phase d'élaboration du projet et une concertation préalable à la création de la ZAC Reynerie, la concertation de 2016 spécifique au projet de valorisation du lac et du château Reynerie, l'enquête publique unique en 2017 sur le projet de renouvellement urbain. En outre, des sources d'information ont été proposées au public tout au long de la mise en œuvre du projet (commissions et conseils de quartier, lettre d'information-quartier, site internet www.toulouse-metropole.fr, informations à la Maison du Projet Reynerie/Mirail Université.

A la fois l'enquête publique unique en 2017 (avis défavorable du commissaire enquêteur) et la concertation préalable réglementaire de 2018 ont conduit Toulouse métropole à valider des dispositions projetées ou à apporter des modifications pour répondre à des attentes formulées par les habitants et les usagers du quartier.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est constaté que la concertation préalable réglementaire a permis une richesse des échanges et des contributions avec les habitants et les usagers du quartier. La concertation a effectivement permis de percevoir les préoccupations soulevées par le public conduisant Toulouse Métropole, maître d'ouvrage, à apporter des réponses pertinentes. Cette longue concertation a permis de faire évoluer concrètement le projet.

En conséquence, au regard des dispositions prises et du nombre de vecteurs de communication développés par le porteur de projet, le commissaire enquêteur considère qu'il s'agit là d'une démarche appréciable répondant de facto aux articles L300-1 et suivants et L103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Une enquête publique unique

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 15 janvier 2021 est désigné le commissaire enquêteur, M. Claude OLIVIER, en vue de procéder à l'enquête publique unique.

Le 26 février 2021 Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique, prend l'arrêté fixant les modalités de celle-ci sur une période de 37 jours du lundi 29 mars 2021 au mardi 4 mai 2021.

Cet arrêté fixe notamment le siège de l'enquête publique unique à Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc/BP 35821/31505 Toulouse Cedex5 et le lieu d'enquête à la mairie de quartier Reynerie-Bellefontaine, 5 rue de Kiev, 31100 Toulouse. Il détermine également les lieux, dates et heures des permanences.

Cette enquête publique unique a été ouverte en vue de se prononcer sur deux objets rappelés au C1.1. ci-dessus et notamment sur la déclaration d'intérêt public de la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie. L'avis d'enquête publique unique a été publié par voie de presse conformément à l'article R123.11 du code de l'environnement et un important plan d'affichage a été mis en place, outre au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de quartier Reynerie-Bellefontaine, 27 points d'affichage ont été constatés sur le site.

En plus de la publicité fixée réglementairement, des actions complémentaires ont été réalisées notamment :

-une distribution pendant la durée de l'enquête de prospectus au format A5, un recto-verso couleur précisant la période d'enquête et comment s'informer et s'exprimer sur le projet.

- un petit livret de 12 pages couleur contenant la synthèse des 3 axes d'intervention prioritaire du projet, le projet en chiffres, le plan du quartier après réalisation du projet et pourquoi une enquête publique, comprendre le dossier d'enquête et comment donner son avis a été mis à disposition dans les lieux publics.

-un encart dans le journal des habitants « Reynerie Miroir » de Printemps 2021 informait de l'enquête.

-un article d'information sur le site internet www.toulouse-metropole.fr

L'enquête s'est déroulée sans incident pendant 37 jours entiers, du 29 mars au 4 mai 2021 inclus, les exemplaires du dossier (support papier) ainsi que les différents registres d'enquête côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique dans différents lieux –siège de Toulouse Métropole, mairie de quartier Reynerie-Bellefontaine- et le samedi 17 avril 2021 de 10h à 13h à la médiathèque Grand M pendant la permanence du commissaire enquêteur.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la Préfecture de Haute-Garonne ainsi qu'en version dématérialisée à la maison de quartier Reynerie-Bellefontaine depuis un poste informatique en libre accès.

De surcroît, pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur le registre dématérialisé mis à disposition à l'adresse www.haute-garonne.gouv.fr/enqueteprureynerie et sur le registre en support « papier » ainsi que par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête à Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc/BP 35821/ 31505 Toulouse Cedex 5 ou encore par courrier électronique en se rendant sur le site internet prureynerie@enquetepublique.net. Compte tenu de l'importance de la concertation préalable le commissaire enquêteur n'a pas estimé nécessaire de proposer une réunion d'échange et d'information pendant l'enquête publique.

Enfin, le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes :

>à la mairie de quartier de Reynerie-Bellefontaine :

- lundi 29 mars 2021 de 9 h à 12 h ;
- jeudi 8 avril 2021 de 9 h à 12 h ;
- jeudi 15 avril 2021 de 9 h à 12 h ;
- mercredi 28 avril 2021 de 14 h à 17 h ;
- mardi 4 mai 2021 de 14 h à 17 h ;

>à la médiathèque Grand M, 37 avenue de Reynerie 31100Toulouse :

- samedi 17 avril 2021 de 10 h à 13 h.

>en rendez-vous téléphonique :

- samedi 24 avril 2021 entre 9 h et 12 h ;
- lundi 3 mai 2021 entre 16 h et 19 h.

En conséquence, toute personne désirant s'exprimer, a donc pu prendre connaissance du dossier, rencontrer le commissaire enquêteur, oralement ou par écrit sur les registres numériques ou sur support papier.

Relevons l'importance du registre dématérialisé, règlementaire et obligatoire depuis août 2016, permettant de consulter le dossier et d'inscrire des contributions 24H/24H.

Le déroulement de l'enquête

Sur le plan du déroulement proprement dit de l'enquête, aucun incident n'est à signaler lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur. Les procédures règlementaires d'avant et pendant la période d'enquête publique ont été parfaitement respectées.

La qualité des dossiers soumis à l'enquête a été globalement bien perçue par le commissaire enquêteur pour pouvoir renseigner les personnes reçues.

Le commissaire enquêteur juge que les restrictions sanitaires imposées pendant la période n'ont pas eu d'incidence négative sur le bon déroulement de l'enquête et sur la libre participation du public et les possibilités de rencontrer le commissaire enquêteur ou d'échanger par téléphone avec celui-ci.

C1-6 : LA SYNTHÈSE DES AVIS ET DES RÉPONSES DU PORTEUR DE PROJET

C1-6.1 : Les avis des services et organismes :

L'autorité environnementale (MRAe)

Sollicitée par courrier du 5 août 2020, l'Autorité environnementale a examiné le dossier pour donner un avis sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Suite à son avis du 6 octobre 2020, Toulouse Métropole a rendu un mémoire réponse répondant point par point aux recommandations de la MRAe. Nous reproduisons ci-après recommandations et réponses du maître d'ouvrage complété par l'avis du commissaire enquêteur :

La MRAe relève que l'exposé des « solutions de substitution raisonnables » n'est pas traité. La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact conformément aux exigences du Code de l'environnement (article R. 122-5).

Le maître d'ouvrage a procédé à une complétude de l'étude d'impact en s'appuyant sur l'historique depuis l'inscription du quartier de Reynerie en 1985 dans le dispositif Développement Social des Quartiers et des dispositifs d'intervention successifs jusqu'au « projet Reynerie » de 2019, à la parution du schéma directeur objet du présent dossier de DUP (Schéma Directeur de 2012 complété d'évolutions qui ont fait l'objet d'une concertation)

Avis du commissaire enquêteur : la réponse du porteur de projet nous paraît satisfaisante, elle rappelle bien les évolutions du projet depuis le concours restreint lancé en 2009 en vue de la passation d'un accord cadre pour des prestations de maîtrise d'œuvre urbaine sur le quartier Reynerie et pourquoi le choix d'un candidat parmi les trois équipes autorisées à concourir.

La MRAe recommande de préciser le taux de raccordement des bâtiments au réseau de chaleur existant envisagé. Elle recommande d'approfondir la réflexion relative au développement des énergies renouvelables et à la sobriété énergétique des bâtiments.

Le maître d'ouvrage a précisé que l'ensemble des bâtiments seront raccordés au réseau de chaleur urbain à l'exception des maisons individuelles qui seront bâties sur le secteur Est du quartier (coût de raccordement prohibitif). Les énergies renouvelables seront favorisées (panneaux solaires,...) et une approche bioclimatique des constructions sera réalisée sur le secteur Est du quartier.

Avis du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage apporte une réponse favorable avec les dispositions projetées dont le raccordement des logements au réseau de chaleur et l'approche bioclimatique des constructions.

La MRAe recommande d'apprécier l'impact de l'offre de stationnement sur les pratiques de déplacement.

Le maître d'ouvrage confirme le choix de conserver la part modale de la voiture au regard de la bonne desserte en transports en commun et l'action de favoriser la pratique des deux roues.

Avis du commissaire enquêteur : il n'existe pas de contradiction à conserver la part modale compte tenu de la desserte en transports en commun et des dispositions envisagées pour favoriser les déplacements en modes doux.

La MRAe recommande de préciser les mesures envisagées pour réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à la phase de réalisation du projet.

Le maître d'ouvrage précise que pour réduire les émissions de GES (principalement lors des constructions) il est envisagé des mesures permettant une approche Carbone dans le choix des matériaux conformément à la RE2020 en cours de réflexion. Dans la phase exploitation l'utilisation du réseau de chauffage urbain et la réduction de la place de la voiture contribuent à réduire les émissions de GES.

Avis du commissaire enquêteur : les mesures envisagées sont bien de nature à réduire les émissions de GES.

La MRAe recommande de modéliser les dispersions de polluants dans l'air à l'échelle du projet et de proposer, au regard d'une analyse comparative de plusieurs simulations, des mesures de réduction adaptées en termes d'implantation, de forme et de géométrie des bâtiments.

Le maître d'ouvrage précise que la comparaison des horizons entre 2020 et 2030 (contenue dans l'étude d'impact) montre une stabilité de polluants à parc automobile constant sans tenir compte de l'évolution technologique des véhicules et estiment qu'il n'y a pas du fait du projet d'incidences significatives nécessitant la mise en place de mesures spécifiques (forte aération du site, absence de zones de stagnation des polluants, absence de rues canyons, absence de géométries bloquant les masses d'air, ... ou aménagements paysagers des axes).

Avis du commissaire enquêteur : outre le fait de réduction de polluants par l'évolution technologique des véhicules il est délicat d'estimer les incidences au regard des caractéristiques futures du projet. La qualité de l'air devra faire l'objet d'un suivi constant à la fois dans la période des travaux et après achèvement.

La MRAe recommande de préciser les mesures retenues en matière de réduction des nuisances sonores afin de garantir leur mise en œuvre.

Le maître d'ouvrage précise les mesures retenues en la matière soit le classement en zone 30km/h de l'ensemble des voiries du quartier, retrait des constructions, écrans végétaux, protection des façades en fonction des activités et niveaux de bruit, vérification de l'isolement des vitrages sur îlot 8.

Avis du commissaire enquêteur : comme pour la qualité de l'air il faudra confirmer l'avantage des dispositions et caractéristiques projetées par un suivi des niveaux de nuisances sonores.

La MRAe recommande la mise en place du suivi des émergences sonores en phase travaux afin confirmer le respect des seuils réglementaires.

Le maître d'ouvrage précise qu'il n'est pas prévu de suivi en phase chantier des émergences sonores mais lors de la passation des marchés de travaux les entreprises doivent s'engager à respecter les règles en matière d'émergences sonores en phase chantier.

Avis du commissaire enquêteur : il appartiendra aux responsables des chantiers de s'assurer du respect des normes réglementaires et des bonnes pratiques pendant le déroulement des travaux.

La MRAe recommande de préciser les mesures prévues dans le cadre de la charte « chantiers vert » pour mieux évaluer leur portée et garantir leur mise en œuvre. La MRAe recommande notamment que des précisions soient apportées aux mesures qui doivent permettre un tri et un recyclage important (organisation du chantier, modalités de démolition...).

Le maître d'ouvrage confirme la mise en place de procédés de gestion des déchets, notamment dans le contenu des marchés de travaux (Plan d'Action Déchets). L'article R111-45 et suivants du code de la construction et de l'habitation sera appliqué concernant le diagnostic portant sur les déchets issus des travaux de démolition.

Avis du commissaire enquêteur : le respect du procédé de gestion des déchets de démolition, la mise en place d'un Plan d'Actions Déchets avec diagnostics, tri, traitement, recyclage des déchets, etc... seront à garantir pour une gestion favorable des déchets.

Avis du commissaire enquêteur sur le mémoire-réponse : dans son mémoire en réponse, Toulouse Métropole a répondu à la totalité des recommandations ou observations émises par l'Autorité environnementale. Les réponses apportées point par point confirment ou apportent des éléments complémentaires notamment sur des mesures de réduction d'impacts du projet sur l'environnement, mesures que le maître d'ouvrage devra impérativement mettre en œuvre.

> Les autres avis rendus :

Par courriers du 5 août 2020 les collectivités territoriales, les groupements de collectivités territoriales et les organismes intéressés par ce projet ont également été sollicités et les avis rendus sont résumés ci-après :

Tableau de synthèse des avis exprimés

<i>Avis formulé par / date</i>	<i>Nature de l'avis</i>	<i>Demandes complémentaires</i>
Agricultures & Territoires Chambre d'agriculture Haute Garonne 12 mai 2020	Avis favorable sous réserve	- Développement de surfaces dédiées à la production agricole (maraichage, agriculture urbaine,...)
Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne 25 mai 2020	Avis favorable	néant
Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne 10 juin 2020	Avis favorable	néant
Direction Régionale des Affaires Culturelles Service régional de l'archéologie 17 juin 2020 Puis 15 octobre 2020	Avis favorable	- Pas de nouvelle prescription, de fouilles complémentaires, de conservation in situ d'éléments du patrimoine archéologique ou de modification de la consistance du projet demandé - En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, obligation d'en faire la déclaration immédiate auprès du Maire de Toulouse
Direction Départementale des Territoires Service Logement et Constructions Durables 30 juin 2020	Avis favorable	- Présentation du projet dans une stratégie plus vaste prenant en compte les enjeux relatifs aux effets induits par la rénovation urbaine du quartier sur les secteurs limitrophes - Mise en compatibilité des documents d'urbanisme - Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Direction Régionale des Affaires Culturelles Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne 30 juin 2020	Non formulé	- Rappel des périmètres de co-visibilité avec le château et le pigeonnier
Agence Régionale de Santé Délégation Départementale de la Haute-Garonne 7 juillet 2020	Avis favorable sous réserve	- Application de la charte technique sur l'accessibilité définie en 2016 sur Toulouse - Réévaluation des enjeux relatifs aux îlots de chaleur urbains, à la qualité de l'air, aux nuisances sonores, aux nuisances de chantier et à la dépollution du site - Exigence d'un habitat préservant la santé de ses occupants - Lutte contre l'implantation locale du moustique tigre et la prolifération locale des ambrosies

<i>Avis formulé par / date</i>	<i>Nature de l'avis</i>	<i>Demandes complémentaires</i>
Conseil Départemental de Haute-Garonne 27 juillet 2020	Avis favorable	- Demande de précisions sur le nombre de logements reconstruits dans le cadre du PRU Reynerie - - Demande de correctifs sur le nombre de logements de la copropriété Messenger - - Compléments d'information sur l'historique et le fondement des décisions sur la copropriété Messenger - Compléments d'information sur la présence du CD31 sur le quartier Reynerie et sur la participation du CD31 sur le projet
Tisséo Collectivités 23 septembre 2020	Avis favorable sous réserve	- Demande de précisions sur les aménagements viaires projetés - Toutes les demandes d'autorisation de travaux devront faire l'objet d'une saisine de Tisséo Collectivités

Toulouse Métropole a proposé une réponse à ces avis :

>avis autres réputés favorables :

Toulouse Métropole a notamment sollicité par courrier du 5 août 2020 (application du L122.1 et R122.7 du code de l'environnement), la Région OCCITANIE, le département de la Haute-Garonne, le Syndicat Mixte d'études (SCOT de la grande agglomération toulousaine), le Syndicat départemental d'énergie de la Haute-Garonne, la commune de Toulouse qui n'ont pas émis d'avis en retour.

Avis du commissaire enquêteur sur les observations des personnes publiques et organismes concernés : aucune observation ne remet en cause les caractéristiques du projet, les précisions, recommandations et conditions énoncées peuvent être satisfaites par le porteur de projet, soit à ce stade, soit dans les phases de réalisation du projet de renouvellement urbain.

C1-6.2 : Les observations du public

Ici, le commissaire enquêteur constate que la question du registre dématérialisé par un prestataire spécialisé a particulièrement favorisé son travail d'analyse ; il considère également que l'information autour de l'enquête publique a bien été organisée, le maître d'ouvrage ayant utilisé des moyens complémentaires pour informer la population sur l'enquête publique. Il met aussi en évidence la bonne volonté du porteur de projet pour répondre ou communiquer en toute transparence autour de l'enquête publique.

>le bilan comptable des observations du public

Les permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences en présentiel et 2 permanences sur rendez-vous téléphonique. Il a reçu en présentiel 47 visiteurs (40 à la mairie de quartier, 7 à la médiathèque Grand M) et réalisé 2 rendez-vous téléphoniques.

Le registre dématérialisé

>Le registre **numérique** fait apparaître une série de **36** contributions (numérotées de 1 à 36) dont **11 par mail** qui ont été retranscrites sur le registre dématérialisé. **6** doublons (doublon=contribution au contenu identique d'un même contributeur publiée plusieurs fois) ne seront comptés qu'une seule fois, pas de contribution sans aucune observation inscrite.

>les registres **papier** font apparaître un total de **37** contributions dont 32 sur le registre mis à disposition à la mairie de quartier Reynerie-Bellefontaine (RR1 à RR32) et 5 sur le registre déposé à la médiathèque Grand M (RM1 à RM5) ; aucune contribution n'a été écrite sur le registre déposé au siège de Toulouse métropole. Toutes ces contributions ont été retranscrites et donc visibles sur le registre dématérialisé à l'exception des dernières contributions émises. Ici aussi 1 doublon (registre papier/registre numérique) ne sera compté qu'une seule fois.

>2 contributions ont été transmises **par courrier**. S'agissant de copies de contributions inscrites dans le registre numérique ces contributions ne seront décomptées qu'une seule fois (dans le registre numérique).

Sur les deux rendez-vous téléphoniques possible, **2** rendez-vous ont été pris et réalisés par le commissaire enquêteur.

En retirant donc les contributions non comptées pour cause de contenu identique porté par la même personne **le total des contributions est de 68.**

Contributions retenues

Il a donc été retenu **68** contributions.

Traitement des contributions

Les 68 contributions ont toutes été traitées par le commissaire enquêteur ; dans la synthèse ci-après la référence à une contribution se fait par un numéro pour les contributions émises sur le registre numérique ou reçues par e-mail, RR s'il s'agit de contributions portées sur le registre papier déposé au lieu de l'enquête à la maison de quartier de Reynerie-Bellefontaine, RM pour le registre déposé à la médiathèque Grand M, RTM pour le registre papier déposé au siège de l'enquête à Toulouse Métropole, C pour les courriers reçus et T pour les contributions reçues lors des rendez-vous téléphoniques .

-les observations orales

Il s'agit d'observations recueillies par le commissaire enquêteur lors des permanences tenues, les personnes n'ayant pas souhaité écrire sur le registre papier, le commissaire enquêteur a systématiquement transcrit leur visite sur le registre papier.

-les observations écrites et les courriers

Il s'agit d'observations écrites sur les registres papiers et celles reçues par courrier

-les observations électroniques

Il s'agit des observations inscrites sur le registre numérique.

-les observations téléphoniques

Il s'agit des observations recueillies lors des rendez-vous téléphoniques.

Si nous pouvons juger un peu faible la participation du public, peut-être qu'une explication est due au temps important pendant lequel ce projet a mûri et à l'importance de la concertation préalable qui a été menée et qui a conduit à apporter au projet des modifications et composantes plus favorables. Plusieurs personnes ayant rendu visite au commissaire enquêteur ignoraient parfois l'évolution du projet depuis 2017 notamment dans la requalification des espaces ou des aménagements tel le lac et ignoraient même la concertation préalable de fin 2018.

Nous actons que des positions défavorables ou plutôt défavorables au projet auront été émises que par moins de 1°/° du nombre d'habitants du quartier Reynerie.

Au IV.2. et IV.3. du rapport (première partie) ont été répertoriées l'ensemble des observations formulées par le public et regroupées par thèmes. Nous rappelons ici les thèmes retenus :

- A-le processus de concertation
- B-les démolitions et le relogement
- C-la sociologie
- D-la mixité sociale
- E-l'aménagement paysager/biodiversité
- F-les activités et services
- G-la requalification des voies et des espaces
- H-la conception du projet
- I-le foncier
- J-le périmètre
- K-thèmes divers
- L-le projet+

Les points abordés par les contributeurs sont analysés selon les thèmes (A à L). A noter que :

- une contribution peut comporter des observations relatives à plusieurs thèmes ;
- des contributions ont été produites plusieurs fois par une même personne (2 à 4 fois) ;
- des contributions au contenu totalement identique ont été produites par des personnes différentes.

- le contenu des contributions consiste parfois à des constats sans argumentation d'opposition ou de proposition.
- un nombre important de personnes ont produit plusieurs fois leur contribution mais ont aussi rendu visite à plusieurs reprises au commissaire enquêteur lors des permanences.

C1-6.3 : Les questions au porteur de projet, les réponses du porteur de projet et les avis du commissaire enquêteur

L'analyse du dossier, les observations émises par le public nous conduisent à questionner le porteur de projet. Nous avons ci-après comme déjà contenu dans la première partie du rapport les sujets qui posent question, les questions posées au porteur de projet contenues dans le procès-verbal de synthèse, les réponses du porteur de projet, complété ici par les avis propres du commissaire enquêteur sur ces points.

1) Sur le thème « A-processus de concertation » - Questions 1 :

Si la concertation préalable conduite en 2018 est susceptible d'avoir pu offrir à toute personne l'occasion de prendre connaissance du projet, certains habitants du quartier ont des difficultés à la fois de lecture de texte, de document et de plan.

Q1.1. : Lors de l'avancement dans la réalisation du projet des mesures nouvelles peuvent-elles être envisagées pour faciliter cette compréhension du projet par le plus grand nombre (maquettes, 3D, ..) ?

Réponse du porteur de projet :

Toulouse Métropole a ouvert en octobre 2018 la maison du projet au sein de la mairie de quartier de Reynerie - Bellefontaine. Cet espace comporte notamment la documentation relative au Projet de Renouvellement Urbain du quartier Reynerie, mise à disposition du public durant les heures d'ouverture de la mairie de quartier (hors périodes de restriction de l'accès liées à l'application des mesures gouvernementales de lutte contre la pandémie de COVID-19). Les supports choisis pour illustrer le projet se veulent accessibles à tous, avec l'utilisation de plans légendés, de textes synthétiques, d'une grande photo aérienne du quartier apposée sur une bâche au sol, de prospectus divers sur des projets particulièrement mis en avant. Les documents de communication utilisés par Toulouse Métropole pour présenter les enjeux de l'enquête publique (flyers distribués dans toutes les boîtes aux lettres, et notices mises à disposition dans les services publics et commerces du quartier) témoignent une nouvelle fois de cette volonté de rendre la communication sur le projet accessible à tous, avec notamment l'utilisation d'une perspective 3D du projet dans ces documents. Malgré ces efforts, une partie du public manifeste à travers cette enquête publique le souhait d'outils encore plus compréhensibles. Toulouse Métropole prend acte et étudiera les supports les plus adaptés pour communiquer massivement sur le projet : installation d'un panneau de 8m² au cœur du quartier reprenant la perspective 3D ; renouvellement prochain des supports de communication à la maison du projet avec l'utilisation d'ores et déjà prévue de la perspective 3D du projet nouvellement réalisée ; installation à l'étude d'une maquette 3D du projet au sein de la future maison du projet ; parution bi-annuelle d'une lettre d'information « contrat de ville et renouvellement urbain » qui décrit l'avancement des actions au titre du contrat de ville, et l'avancement des études relatives au renouvellement urbain.

Par ailleurs, les équipes du contrat de ville et les équipes en charge de la démocratie locale sont implantées au cœur du quartier, au plus près des habitants, permettant ainsi de répondre en temps réel et en face à face aux questions légitimes des habitants.

Avis du commissaire enquêteur :

Il ressort le besoin d'une réelle et efficace communication sur l'évolution du projet, une communication claire et qui doit être compréhensible par le plus grand nombre. En ce sens, il est acté les efforts qu'entend produire Toulouse Métropole pour une information sur l'avancement des études et actions afférentes au projet.

Q1.2. : Comment le porteur de projet envisage-t-il d'informer et de concerter avec les habitants du quartier et autres au fur et à mesure de l'avancement dans la réalisation du projet ?

Réponse du porteur de projet :

Avec la levée progressive des restrictions liées à la lutte contre la crise sanitaire, la reprise en présentiel des bureaux et commissions de quartier (instances de démocratie locale), ainsi que des ateliers de concertation spécifiques au PRU Reynerie, permettra des échanges directs sur le projet entre les habitants, acteurs de quartier et Toulouse Métropole. La participation citoyenne est un enjeu fort de la collectivité et les conseils citoyens, acteurs majeurs du quartier sont en cours de renouvellement ce qui permettra aux habitants du quartier de s'investir et de participer à l'avancement du projet.

Globalement, les riverains et habitants directement concernés par une opération d'aménagement de l'espace public, de démolition, de construction ou encore de réhabilitation, sont informés par courrier en amont de chaque opération avec un contact donné pour obtenir de plus amples informations si souhaitées.

Le projet de développement des usages ludiques, sportifs et culturels sur le site du lac et du château Reynerie sera l'occasion pour Toulouse Métropole de créer prochainement un comité d'usagers associant habitants et acteurs de quartier à la démarche.

La maison du projet va prochainement déménager et ouvrira ses portes en septembre 2021 au rez-de-chaussée de la maison de la citoyenneté avec de nouveaux supports de communication sur le projet (cf. réponse à la question Q11.2). Toulouse Métropole multiplie également les supports de communication sur internet (newsletters 6:3 ; page dédiée sur jeparticipe.toulouse.fr) ou dans les boîtes aux lettres (lettre CVRU dédiée à Reynerie bi-annuellement).

Avis du commissaire enquêteur :

Outre les bureaux et commissions qui sont des instances de démocratie locale il est proposé de nouveaux ateliers de concertation spécifique au PRU Reynerie. Le commissaire enquêteur estime important que les habitants non seulement participent à l'avancement du projet mais doivent pouvoir s'investir réellement dans les démarches proposées.

2) Sur le thème « B- les démolitions et le relogement » - Questions 2

Les observations afférentes à ce thème ont été les plus portées et les plus entendues pendant l'enquête avec des apports d'arguments pour justifier l'opposition aux démolitions - coût des démolitions, absence de bilan démolition-reconstruction comparé à réhabilitation, conséquences écologiques de la démolition (déchets, pollution, bruit,..) mais aussi et dénoncer les conditions de relogement. Les propositions de rachat sont aussi jugées basses. Le besoin actuel de logements sociaux est aussi mis en avant. Il s'agit d'un sujet sensible.

Q2.1 : Quelles réponses peuvent-elles être apportées à ces arguments ? Peut-il être élaboré une présentation compréhensible par le plus grand nombre d'un bilan comparatif complet entre d'une part l'opération démolition/reconstruction et d'autre part réhabilitation-rénovation en termes non seulement financier mais aussi avec prise en compte d'aspects dépendants (écologiques, sociaux,...) ? La transmission au commissaire enquêteur de tout élément permettant de comprendre le choix du maître d'ouvrage en accompagnement du mémoire-réponse est souhaitable, notamment sur le choix de démolir Gluck et Cambert.

Réponse du porteur de projet :

Le programme de démolition de 961 logements (dont 886 logements sociaux et 75 logements privés regroupés sur 5 immeubles type « Candilis ») est un des éléments forts du Projet de Renouvellement Urbain du quartier Reynerie. Ce programme traduit la volonté pour Toulouse Métropole et l'ensemble des partenaires du projet (bailleurs sociaux, collectivités territoriales, Etat via l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain,...) de changer profondément l'image du quartier Reynerie, aujourd'hui très dépréciée. Pour autant, il serait erroné de réduire la stratégie d'intervention partenariale à cet unique aspect du programme global de renouvellement urbain du quartier.

Toulouse Métropole rappelle que le projet porte également un programme de réhabilitation-rénovation de logements sociaux ambitieux, concernant 836 logements sur 5 résidences vouées à être conservées au sein du quartier.

Toulouse Métropole rappelle également que ces 2 programmes relatifs au bâti existant, aussi bien le programme de démolition que le programme de réhabilitation-rénovation de logements sociaux, sont portés

par les 3 bailleurs propriétaires des résidences sociales du quartier, à savoir Toulouse Métropole Habitat, Patrimoine SA Languedocienne, et la SA HLM des Chalets, soutenus par l'Etat, le Département, et le porteur de projet Toulouse Métropole.

Ce parti d'aménagement menant parallèlement de front ces 2 ambitions fortes est identifié aujourd'hui comme le seul efficient pour revaloriser l'image du quartier et favoriser ainsi la venue de ménages plus aisés. Il s'agit ici d'améliorer le cadre de vie de ce territoire, pour les habitants qui y vivent comme pour ceux qui souhaitent y venir.

Car c'est bien la concentration sur ce territoire d'une population parmi les plus précaires de la métropole (très forts taux de bénéficiaires des minimas sociaux, d'actifs sans emploi ou avec de très faibles revenus, en comparaison aux moyennes constatées pour l'ensemble des ménages de la métropole toulousaine), qui premièrement est à l'origine d'une forme de "ghettoïsation" du Mirail gangréné aujourd'hui par l'omniprésence du trafic de drogue qui s'est structuré et armé ces dernières années, et qui deuxièmement alimente aujourd'hui un repli communautaire favorisant le prosélytisme religieux.

Pour définir la meilleure stratégie possible au développement de la mixité sociale sur le territoire du Mirail, Toulouse Métropole et ses partenaires ont dû prendre acte de l'échec de la stratégie de requalification lourde du parc social du quartier mise en œuvre à partir de 2008 dans le cadre du premier programme ANRU (Programme National de Rénovation Urbaine) qui visait l'accueil de ménages moins précaires et diversifiés au sein de ces immeubles, et qui accompagnait la création et la commercialisation / l'affectation locative de logements neufs sur les 2 quartiers. Malgré des prix de vente très attractifs, les tentatives de commercialisation des premiers logements neufs se sont heurtées à un fort désintérêt des ménages, effrayés par l'image négative du quartier. Ces opérations ont ici pâti de leur environnement direct et de leur vis-à-vis trop prégnants avec le bâti originel du Mirail, cela malgré l'investissement très conséquent consenti par l'ensemble des partenaires du projet (bailleurs sociaux, Etat, collectivités territoriales et financeurs) pour tenter de revaloriser les résidences sociales voisines, avec en moyenne 27 000 € / logement investis à Reynerie (avec des programmes variés selon les immeubles, et un investissement consenti allant de 7000 € à 76 000€ / logements).

Aussi, le parti d'aménagement soutenu par l'ensemble des partenaires du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain propose un programme de 961 logements démolis permettant la reconstruction de 971 logements neufs, aux hauteurs contenues à 6 étages maximum. Le programme de démolition de 5 dalles d'activités très dégradées suit également ce même parti d'aménagement. L'objectif des futures opérations de construction sera de rompre avec les formes architecturales originelles du Mirail, aujourd'hui fortement stigmatisées et dégradées, et de pouvoir offrir à Reynerie des formes d'habitat plébiscitées par les ménages de la métropole toulousaine (maisons individuelles ou groupées, habitat intermédiaire, petits collectifs) et des locaux commerciaux et d'activités plus visibles et fonctionnels.

La stratégie de libération de plus de 10 hectares sur le secteur est du périmètre d'intervention, avec les démolitions des résidences Messenger, Grand d'Indy et Poulenc, de l'ex-collège Badiou et de l'ex-école Gallia élémentaire, vise à éviter des vis-à-vis repoussoirs entre les nouvelles constructions plus basses et les grands ensembles pérennisés en cœur de quartier, pour accompagner la commercialisation des futurs logements en accession (sociale ou libre) et l'affectation des futurs logements en locatif (social ou libre).

Les démolitions des résidences Gluck et Cambert sur le secteur sud du quartier, qui a bénéficié d'un effort conséquent lors du premier Programme National de Rénovation Urbaine (requalification lourde des résidences sociales du secteur après démolition d'une première aile du bâtiment Gluck et d'une aile du bâtiment Satie qui ont permis de réduire les continuités bâties très importantes issues de l'urbanisme originel du Mirail ; démolition de la dalle de stationnement de la Résidence du lac permettant la construction de l'école Simone Veil ; construction de la résidence sociale Lizop et de la médiathèque Grand M ; requalification des espaces publics avec notamment la création de 2000 m² de surfaces dédiées aux jardins partagés au sud de la résidence Satie) visent à finaliser l'ouverture de ce secteur sur le square Gallia, poumon vert au cœur des immeubles d'habitation qui sera élargi et accueillera des équipements sportifs et ludiques. L'îlot 17 pourra en parallèle accueillir 32 logements neufs en habitat intermédiaire.

En synthèse, considérant l'obsolescence de l'architecture originelle du Mirail, faite de grands tripodes et de dalles attenantes inaccessibles aux personnes à mobilité réduite, avec d'immenses continuités bâties et de

grandes hauteurs très dépréciées par une très large majorité des ménages sondés sur la métropole toulousaine (cf. enquête sur image des QPV Toulousains réalisée par TM => à annexer au mémoire), un programme de réhabilitation-rénovation qui ne serait pas accompagné par un programme de démolition ambitieux ne sera pas efficient pour changer significativement l'image du quartier, condition sine qua non au retour de la mixité sociale confirmée par la loi « égalité et citoyenneté » promulguée en janvier 2017.

Au regard du riche débat qui a eu lieu sur le thème du programme de démolition de logements lors de la concertation préalable à la définition du PRU Reynerie (cf. bilan de concertation annexé au document A « informations juridiques et administratives » du dossier d'enquête), Toulouse Métropole a mis un point d'honneur à expliquer dans le dossier d'enquête les fondements du programme de démolitions / reconstructions très ambitieux porté collectivement pour le quartier Reynerie. Une approche comparative entre démolitions et réhabilitations lourdes a d'ailleurs été menée, croisant les aspects financiers et « sociaux » (cf. document EIII « justification et présentation du projet » pages 20-21-22).

Le dossier d'enquête, incluant l'étude d'impact environnemental du projet, traite également de l'impact environnemental des démolitions, en indiquant toutes les mesures qui seront prises pour en limiter l'impact écologique (cf. document EIII – page 52 et document EIV pages 26-27-28).

Le choix d'une démolition par « déconstruction progressive » participe fortement à la limitation de l'impact écologique du programme de démolition.

De plus, les maîtres d'ouvrages bailleurs sociaux évaluent la possibilité de recycler les matériaux valorisables sur de futures opérations de réhabilitation et construction (béton, verre, huisseries et volets roulants,...).

Par ailleurs, les logements du Mirail (bien que de taille raisonnable et avec des charges de chauffage pour les locataires contenues du fait de la connexion des immeubles au réseau de chauffage urbain du Mirail) ne permettent pas d'atteindre une qualité acoustique ou thermique du même niveau que des programmes neufs qui atteindraient par exemple le label Bâtiment Basse Consommation. Pour exemple, le niveau de consommation annuel des fluides pour la dalle Abbal, propriété de la ville de Toulouse s'élève à 45k€ par an, ce qui démontre la nécessité d'intervenir sur ces bâtiments en démolition ou réhabilitation lourde. De même, l'accessibilité non garantie à chaque aile d'un tripode nécessite quand il y a réhabilitation des travaux lourds qui pèsent financièrement très cher.

Avis du commissaire enquêteur :

Toulouse Métropole en réponse aux observations réitère que si le programme de démolition est un élément fort du PRU et une confirmation du choix de changer profondément l'image du quartier Reynerie très dépréciée aujourd'hui il est contenu dans le projet un programme ambitieux de réhabilitation-rénovation de logements sociaux sur les 5 résidences vouées à être conservées. La réponse expose à nouveau les motifs du choix du parti d'aménagement.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'approche comparative entre démolition et réhabilitation (compris « financier » et « social ») et estime nécessaire pour la réussite de ce parti d'aménagement et pour l'atteinte des objectifs fixés notamment pour le changement d'image du quartier d'inclure un programme de démolitions.

Q2.2. : Quelle réponse à la question entendue, pourquoi démolir des logements sociaux existants alors qu'il existe une forte demande ?

Réponse du porteur de projet :

La convention NPNRU signée en septembre 2019 par l'ensemble des partenaires encadre la reconstitution de l'offre démolie sur les 7 QPV de la métropole toulousaine concernés (quartier Val d'Aran à Colomiers ; quartiers Empalot, 3 Cocus, Bagatelle, Mirail Université, Bellefontaine et Reynerie à Toulouse) selon la règle suivante : pour 1 logement social démoli, 1 logement social doit être reconstruit. Ainsi les logements sociaux démolis dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) seront intégralement remplacés, à hauteur de 30% maximum dans les QPV, le reste étant reconstruit ailleurs sur le territoire métropolitain.

Afin de développer l'offre à très bas loyers hors QPV et d'offrir la possibilité aux ménages les plus fragiles d'accéder à un logement social sur l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole, 60% de l'offre de logement social démolie sur les 7 QPV cités sera reconstituée en PLAI en dehors des QPV. De plus, en lien avec les travaux menés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), Toulouse Métropole sur-finance la production de grands logements (T5 et plus) en PLAI dans les territoires de la métropole hors QPV.

Cette politique de rééquilibrage de l'offre à très bas loyer ne vient pas grever mais accompagner la politique très ambitieuse menée par Toulouse Métropole pour développer massivement le parc de logements en locatif social globale sur son territoire (en moyenne 2 450 logements sociaux sont construits chaque année). Le NPNRU de la métropole toulousaine participe donc à infléchir la situation actuelle de forte concentration de l'offre de logements en locatif social (LLS) sur les QPV de la commune de Toulouse à l'échelle de la métropole, comme Reynerie (85% de LLS sur le périmètre du projet) à l'échelle de la commune centre.

Egalement, il s'agit ici de renouveler un parc LLS très déqualifié, correspondant à la production issue des politiques des années 60 et 70 de création de grands ensembles visant à endiguer le manque criant de logements à cette époque. Ces cités souffrent aujourd'hui d'un phénomène d'évitement fort, du fait de leur architecture décriée, du manque de confort des logements (thermique, acoustique) ou encore de leur défaut d'accessibilité.

Avis du commissaire enquêteur :

Nous retiendrons l'un des contenus de la convention NPNRU signée en 2019 « 1 logement social démolit, 1 logement social reconstruit » sur le territoire métropolitain en prenant acte de la volonté politique de Toulouse Métropole de développer le parc de logements en locatif social sur l'ensemble du territoire métropolitain en diminuant la forte concentration actuelle de ces logements sur les QPV de la commune de Toulouse.

Q2.3. : Concernant les constructions nouvelles, peut-il être assuré que ces constructions futures répondront à tous les critères de qualité (isolation, accessibilité,..) avec une innovation maîtrisée ?

Réponse du porteur de projet :

Les futures constructions seront tenues de suivre les prescriptions de la RT 2012 puis prochainement de la RT 2020 en termes de consommations énergétiques, et l'ensemble des dispositions devant garantir l'accessibilité à tous des futurs logements ou locaux d'activités. Ces normes de construction se veulent plus vertueuses en termes de consommation énergétique et d'accessibilité en comparaison avec les principes qui ont régi la construction du quartier Reynerie dans les années 70. Une approche « low tech » des systèmes de ventilation et de thermique dans les futurs bâtiments est préconisée pour limiter le recours à des équipements techniques chers et complexes (cf. document C du dossier d'enquête – page C22).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Concernant le relogement des critiques portent sur le fait que les futurs logements proposés ont des loyers et des charges plus importantes. Il est également mis en avant les conséquences d'un relogement avec déménagement sur la personne mais aussi les pressions néfastes exercées sur les locataires pour qu'ils quittent leurs appartements.

Q2.4. : Peut-il être rappelé la procédure de relogement étant entendu qu'outre le problème humain et l'isolement des personnes, des locataires se verraient proposer sous pression des logements plus petits avec des loyers et charges bien plus élevées comparé au logement délaissé à logement identique (T2, T3, T4,..) ?

Réponse du porteur de projet :

En matière de relogement, Toulouse Métropole, en tant que porteur de projet, a proposé aux partenaires un objectif ambitieux formulé dès 2010 : faire du relogement un tremplin pour chaque ménage. La mobilité

résidentielle contrainte par les démolitions n'a de sens que si elle apporte objectivement un plus aux ménages, sur au moins un des critères suivants : localisation, taille, taux d'effort, voisinage, décohabitation...

De manière générale, la démarche de relogement est en premier lieu l'affaire du bailleur concerné, mais elle s'inscrit aussi dans un partenariat plus large sans lequel elle ne peut aboutir. Ce partenariat concerne notamment les bailleurs sollicités dans le cadre de la solidarité interbailleurs, les partenaires publics (collectivités locales, service de l'État), les autres réservataires, les associations impliquées ; il est impulsé par le porteur de projet, Toulouse Métropole.

L'objectif est de reloger les occupants en leur assurant un parcours résidentiel de qualité qui répond aux besoins et aux souhaits des ménages avec un reste à charge maîtrisé.

Les objectifs de relogement sont inscrits dans la Charte Relogement de Toulouse Métropole annexée à la Convention NPNRU et déclinées dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

Le processus de relogement est encadré et suivi scrupuleusement par les services de l'État et de Toulouse Métropole. Les bailleurs sociaux mènent une enquête sociale et rencontrent individuellement les familles à reloger pour faire un point sur leur situation financière, leur souhait de relogement et les modalités d'accompagnement. Aussi, les bailleurs sociaux complètent les outils de reporting du relogement : le Fichier RIME et la grille qualité qui permettent d'analyser l'avancement du relogement et la situation des ménages avant et après le relogement. Ce fichier contient toutes les informations sur l'ancien et le nouveau logement, les niveaux de loyer, les niveaux de ressources de la famille et le taux d'effort. Il mesure ainsi l'impact financier du relogement pour les ménages. La règle de base étant qu'à "surface égale du logement, le loyer doit rester constant".

Il s'agit de transformer un parcours subi en un parcours choisi.

Par ailleurs, depuis 2019, Toulouse Métropole subventionne les bailleurs sociaux contraints d'accorder une minoration de loyers pour reloger les familles en dehors des quartiers prioritaires. Il s'agit de la « bonification des aides à la pierre pour minoration de loyer de Toulouse Métropole » cette subvention varie de 3500€ pour une minoration de moins de 40€/mois et 5000€ pour une minoration de plus de 40€/mois. Toulouse Métropole proposera d'ici la fin de l'année une extension de ce dispositif à l'offre en locatif social neuf sur les QPV de la métropole toulousaine (ce dispositif ne concernant actuellement que les territoires hors QPV).

Les droits des locataires sont définis dans le Code de l'Habitation et de la Construction, dans le Code de l'urbanisme, l'article 13 de la loi MOLLE de 1948, et dans le Règlement général de l'ANRU :

- Le logement doit être en bon état d'habitation et remplir les conditions d'hygiène normales ;
- Le logement doit correspondre à la situation personnelle et financière du locataire ;
- Les frais de déménagement et la caution sont pris en charge par le bailleur ;
- Formuler jusqu'à trois propositions de relogements aux ménages en fonction du souhait et de la situation du ménage avant de prendre des mesures coercitives ;
- Au cours du processus de relogement, le bailleur maintiendra la qualité de service du bâtiment jusqu'au départ du dernier locataire.

Les règles du relogement appliquées au PRU Reynerie sont les suivantes (cf. charte relogement) :

- des opérations portées directement par le bailleur social, le maître d'ouvrage n'ayant qu'un rôle de coordination générale (impulsion de l'inter bailleurs pour favoriser des propositions émanant de plusieurs bailleurs pour multiplier les chances de séduire les ménages avec une offre élargie, enquêtes de satisfaction et suivi des règles du processus de relogement à suivre)
- une enquête sociale menée auprès de chaque ménage pour établir les besoins et ressources de l'ensemble des ménages concernés par une démolition LLS
- 3 propositions formulées à chaque ménage dans les critères définis à l'issue de l'enquête sociale

Ce n'est qu'à l'issue de ces 3 propositions que le bailleur peut entamer une phase plus coercitive, de la simple injonction à choisir une des trois propositions effectuées, à la possibilité d'entamer une procédure d'expulsion afin de ne pas empêcher l'opération de relogement des ménages d'un immeuble d'aboutir. L'enjeu pour les bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage d'une opération de relogement des ménages d'un immeuble est d'éviter de faire durer indéfiniment des situations de sous-occupations d'un immeuble très difficile à gérer avec notamment des risques importants de squats et de dégradation des logements vacants et des parties communes. Dans la pratique et pour les situations les plus complexes, les bailleurs sont parfois allés jusqu'à 8 propositions avant d'entamer la phase d'expulsion, l'enjeu étant de reloger chaque ménage à l'amiable et dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, sur la copropriété Messenger, et en dehors des prescriptions réglementaires, ce processus de relogement est également applicable aux locataires du parc privé, aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ainsi qu'aux demandes de décohabitation.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la confirmation de l'application des règles de relogement en conformité avec les droits définis dans les codes, lois et règlements (code de l'Habitation et de la Construction, code de l'Urbanisme, loi Molle, Règlement Général de l'ANRU). Toutefois ayant entendu les observations de quelques occupants d'immeubles, il est important de considérer et de ne pas minimiser sur le plan humain les besoins et souhaits des ménages ainsi que la maîtrise effective des restes à charge après réinstallation.

Q.2.5. : Peut-il être rappelé comment sont aujourd'hui fixées les propositions de rachat des biens dénoncées dérisoires ?

Réponse du porteur de projet :

Dans le cadre de la première convention ANRU (Programme National de Rénovation Urbaine), la SA HLM des Chalets s'est engagée à conduire un processus amiable de rachat des 85 logements privés de la copropriété Messenger, du fait de son statut majoritaire dans la copropriété avec 175 logements détenus à l'origine sur les 260 de la copropriété. Pour ce faire, la SA HLM des Chalets a suivi les préconisations du Pôle d'Évaluation Domaniale de l'État (ex France Domaine), pour formuler aux propriétaires privés des offres se situant entre 950 et 1050 € / m² selon l'état constaté de chaque logement. Ces offres amiables correspondaient donc aux prix de cession constatés sur le quartier. Elles ont d'ailleurs su satisfaire 68 des 85 propriétaires privés concernés pour lesquelles un accord de cession du logement a été conclu.

Les offres notifiées aux derniers propriétaires de la résidence Messenger se basent donc sur les dernières cessions intervenues dans ce contexte, qui constituent des termes de référence privilégiés et conformes aux cessions constatées sur des biens de nature et de standing équivalents au sein du quartier du Mirail. Il est rappelé que depuis 2020, la base de données « DVF » qui recense l'ensemble des mutations intervenues sur le territoire métropolitain peut être consultée sur Internet en libre accès (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>). Il est ainsi possible pour les propriétaires de vérifier l'adéquation des offres notifiées avec les prix pratiqués dans le quartier pour des logements comparables.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Q2.6. : Des mesures et actions d'accompagnement pour les personnes qui devraient être relogées (notamment les plus âgées) semblent totalement absentes, ne peut-il pas être mis en œuvre des mesures et actions qui pourraient aider et soutenir ces besoins d'accompagner ?

Réponse du porteur de projet :

Dans le cadre du relogement des familles issues des opérations de démolition, les maîtres d'ouvrages se dotent de mesures d'accompagnement, afin d'aider les ménages à se projeter dans un parcours résidentiel.

Cet accompagnement peut prendre les formes suivantes :

- une mobilisation du Fond Solidarité Logement (FSL), mobilisable sous condition de ressources
- une présentation de l'ensemble des services municipaux présents sur le quartier du relogement
- une mise en lien des ménages avec les différentes structures d'insertion et réseaux associatifs du quartier d'accueil

Pour renforcer cet accompagnement, la possibilité de faire visiter les quartiers où seront relogées les familles et de réaliser un book des opérations neuves susceptibles d'intéresser les ménages est en cours d'étude.

En faveur du public sénior, les bailleurs sociaux en charge du relogement peuvent être amenés à proposer des logements adaptés en termes d'équipements intérieurs (WC accessible, etc.), ou à adapter le logement visé avec la mise en place de ces équipements.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole et des formes d'accompagnement proposées. La mise en œuvre de ces mesures sont de nature à répondre aux besoins exprimés par certains habitants.

*Concernant l'immeuble **Messageur** les personnes qui y ont encore leur résidence, outre la question de demande de justifications sur le choix de démolir l'immeuble, dénoncent fortement les conditions de vie à l'intérieur de cet habitat avec un état très dégradé, une lourdeur des charges tels chauffage, éclairage des parties communes,... où s'ajoutent incivilités, vols, trafics, agressions,...*

Il est également dénoncé le manque d'explication pourquoi il n'est pas présenté d'étude sur la possibilité de réhabiliter l'immeuble (incohérence et incompréhension), pourquoi le coût de la démolition est désormais annoncé de l'ordre de 7,5 M€ soit 2 fois moins qu'en 2017 ?

Q2.7. : Quelles réponses le porteur de projet peut-il apporter à ce jour sur la situation dénoncée sur cet immeuble ? Justification du choix de démolition et d'absence d'étude sur la réhabilitation ?

Réponse du porteur de projet :

La démolition de la copropriété l'immeuble Messageur est une opération complexe. Il s'agit d'une opération mixte, composée de 175 logements locatifs sociaux et de 85 logements privés, située dans un quartier qui présente de très importantes problématiques de sécurité, dont l'échéance de démolition a été plusieurs fois reportée suite à des procédures qui n'ont pas pu aboutir.

En effet, la convention Reynerie-Bellefontaine a été signée le 6 mars 2007 dans le cadre du Programme national de Rénovation Urbaine (PNRU 2003-2016). Au terme de l'échec du plan de sauvegarde de cette copropriété menée entre 2008 et 2014, cette démolition a été entérinée par le Comité de Pilotage partenarial du Grand Projet de Ville du 12 novembre 2012, et validée via l'avenant 5 en date du 19 mars 2015.

Depuis 2014, date à laquelle le Groupe des Chalets a été désigné porteur de projet/gestionnaire aux côtés de Toulouse Métropole, les opérations de relogement des locataires des logements dont la SA des Chalets est propriétaire ont été effectuées : 1 seul foyer reste à reloger à ce jour. Par ailleurs, sur les 85 logements privés, 68 logements ont déjà été achetés par la SA des Chalets et leurs occupants ont été relogés.

Depuis cette date, le Groupe des Chalets assure le portage financier et humain dans ce contexte particulièrement difficile, au bénéfice de ce projet d'intérêt général. Le Groupe des Chalets effectue un travail très complexe de gestion de l'attente et gestion du vide. Dans ce contexte, il s'efforce de maintenir au mieux le cadre de vie des habitants, selon les trois axes suivants : hygiène et propreté, maîtrise des charges, et sûreté.

1) Axe Hygiène et propreté :

- Prestation quotidienne (WE compris) de nettoyage des parties communes par l'entreprise Mandek
- Prestation mensuelle d'enlèvement des encombrants par la société Mandek (inclue dans la prestation de nettoyage)

- Opérations de dératisation par la société SME Sarp (les dernières ont eu lieu le 09/04/2021 et le 04/05/2021)
- Opérations de désinsectisation par la société SME Sarp (la dernière a eu lieu le 04/11/2020)

2) Axe Maîtrise des charges :

- Concernant le chauffage, il a été tenu compte des préconisations techniques de la société CORIANCE, gestionnaire du réseau de chauffage urbain, afin d'essayer de réduire les coûts de chauffage. En effet, l'installation actuelle de chauffage ne permet pas d'individualiser les logements à chauffer. Afin de remédier à cette situation, la SA des Chalets a proposé à la copropriété lors de l'AG du 26 novembre 2020 de prendre en charge l'installation de convecteurs électriques dans tous les logements légalement occupés, ainsi que leur consommation, selon les conditions suivantes :
 - Passage d'un diagnostiqueur qui déterminera le nombre de kWh nécessaires pour chauffer chaque logement à 20°C, et le convertira en euros en vue de rembourser chaque résident.
 - Cette proposition est valable sous réserve de la faisabilité technique, et sous condition de la rentabilité de ces travaux par rapport à la situation présente
 Cette résolution a été adoptée. L'étude de rentabilité est en cours.
- Concernant l'éclairage des parties communes : les luminaires sont régulièrement vandalisés. Pour des raisons de sécurité, il est procédé à leur réparation systématique dans les meilleurs délais, ce qui génère des frais récurrents.

Pour la SA des Chalets, copropriétaire totalisant 6 925 / 9790 tantièmes de copropriété, le paiement de ces charges représente un montant de près de 400 000 € annuels (année 2019).

3) Axe sûreté :

- Afin de garantir la sécurité des habitants, une opération exceptionnelle a été organisée en septembre 2020. En effet, à cette date, une quarantaine de logements qui n'étaient plus en état d'habitation du fait de la perspective de démolition, étaient occupés de manière illégale, avec des branchements électriques sauvages présentant une insécurité pour les occupants de la copropriété. Par ailleurs, une première ordonnance autorisant l'expulsion de ces squats avait été obtenue quelques jours avant le début du premier confinement du 17 mars 2020, qui n'a pu être mise en œuvre de ce fait et est devenu caduque. La SA des Chalets a engagé une seconde procédure et obtenu l'ordonnance rendue par le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Toulouse en date du 26 juin 2020, avec un délai d'exécution courant au plus tard jusqu'au 25 septembre. Ainsi, une opération d'ordre public a été organisée afin de récupérer ces logements et les sécuriser. Le Groupe des Chalets a été aux côtés de l'Etat et des collectivités pour proposer des solutions pour une prise en charge sociale la plus adaptée possible à chaque situation rencontrée.
 Ensuite, à partir d'octobre 2020 jusqu'à janvier 2021 : une prestation spécifique d'une société de sécurité a été mise en place pour éviter de nouveaux squats : présence d'agents cynophiles régulant les entrées et sorties du bâtiment en semaine et le week-end (prestation exclusivement financée par la SA des Chalets)
- Suite à la stabilisation de la situation : il est actuellement effectué un passage quotidien (week-end compris) pour vérifier l'absence de logements squattés par la société AS Nettoyage (exclusivement financé par la SA des Chalets)
- Sécurisation (plaque soudée sur la porte et démontage des équipements de confort sanitaire à l'intérieur des logements) et mise sous alarme dès la libération d'un logement

Ainsi sur l'ensemble des thématiques, tout est mis en œuvre pour assurer le meilleur cadre de vie possible pour les derniers habitants de l'immeuble.

Toutefois, il ne reste plus que 20 logements occupés sur les 262 que compte ce bâtiment. La nature ayant horreur du vide, les dysfonctionnements constatés ailleurs dans le quartier se trouvent amplifiés ici par cette situation particulière.

Par ailleurs, la justification du choix de démolition a fait l'objet d'explications dans le dossier d'enquête publique réalisé par Toulouse Métropole (Cf. document C page 39 ; document EIII page 21 ; document EP1 page 3).

En synthèse, le porteur de projet rappelle que le Plan de Sauvegarde initié en 2008 sur la copropriété Messenger avait bien comporté une étude sur les travaux de réhabilitation à mener pour tenter de revaloriser cette copropriété. Ces études ont éclairé les travaux d'urgence à mener, travaux réalisés dans la foulée, et les travaux dits « conservatoires » de l'immeuble qui auraient permis d'endiguer la déqualification du bâti et sa perte d'attractivité. Ces travaux n'ont pu être menés faute d'accord trouvé avec l'ensemble des copropriétaires, qui pour certains n'avaient pas les moyens nécessaires pour financer cette revalorisation. En 2014, la Préfecture de Haute-Garonne a mis fin au Plan de Sauvegarde, actant de l'impossibilité à engager l'ensemble des actions nécessaires à la sauvegarde de cette résidence, chiffré à 72k€ par logement hors aides publiques (étude du PDS Messenger de décembre 2010 Urbanis/Beterem). Les partenaires du PRU Reynerie ont alors trouvé un accord pour l'intégration de l'opération de démolition de la résidence au Programme National de Rénovation Urbaine conduit sur le quartier Reynerie.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans cette réponse le porteur de projet rappelle clairement « l'historique » de cet immeuble notamment sur la démolition qui est la suite d'un long processus juridique, technique et social et la situation à ce jour en termes d'occupation après des opérations de relogement. Sur les conditions de vie à l'intérieur de cet immeuble les derniers occupants (20 logements occupés) il est énoncé les 3 « axes de cadre de vie ».

Q2.8. : Quelles mesures sont prises pour s'assurer que ces derniers résidents puissent vivre dans des conditions de vie avec un minimum de sécurité et de salubrité ?

Réponse du porteur de projet :

Cf. éléments de réponse apportés au point R2.7 ci-dessus.

Au cours du processus de relogement, le bailleur maintient la qualité de service du bâtiment jusqu'au départ du dernier locataire. Si le besoin s'en fait sentir, la mise en place de diagnostics en marchant permet de faire un point sur les éventuels dysfonctionnements techniques, ainsi que sur les problèmes d'intranquillité résidentielle dans ou autour du bâtiment. Le bailleur engage si besoin les réparations nécessaires. En cas d'intranquillité résidentielle, les services de droit commun sont sollicités. Les logements vendus et inoccupés sont désormais déconstruits et fermés ce qui empêche les intrusions d'éventuels squatteurs.

En qualité de syndic de la copropriété, la SA HLM des Chalets s'occupe également de la gestion de la copropriété. Tout dysfonctionnement doit lui être rapporté, et il est réglé dans les meilleurs délais. De plus, au regard des nombreuses tentatives d'occupation illégale des logements vacants ou des parties communes entraînant des problèmes d'insécurité et d'insalubrité, le syndic a mis en place un gardiennage de l'immeuble. Lorsque le gardiennage n'a pas suffi à empêcher les squats, le syndic a systématiquement fait appel aux services de l'Etat et aux services sociaux compétents pour procéder aux évacuations dans les plus brefs délais, avec l'accompagnement social dû aux personnes (solutions d'hébergement d'urgence).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole concernant les mesures qui sont prises.

Q2.9. : comment s'explique la différence importante du coût de démolition de cet immeuble entre 2017 et aujourd'hui ?

Réponse du porteur de projet :

Cf. document EIII - page 21, le « coût de démolition » de 17,2 M€ correspond aux frais de démolition « physique » de l'immeuble, mais aussi aux frais d'acquisition de l'ensemble des logements privés, de relogement des ménages des parcs privé et social, et des frais de gestion pour le bailleur social SA HLM des Chalets. Ce montant global avait été calculé pour éclairer le choix entre une démolition et une réhabilitation

lourde (dont le montant global avait été estimé à 27,8M€ - cf. étude Urbanis/Beterem). Le montant de 7,5 M€ affiché document C – page 40 correspond uniquement au montant estimatif des travaux de démolition « physique » de l'immeuble, opération conduite par la SA HLM des Chalets, auxquels s'ajoutent les frais d'acquisition des 17 derniers logements privés par Toulouse Métropole intégrés aux frais d'acquisitions immobilières portés par Toulouse Métropole (cf. document C – page 40 « estimation sommaire des dépenses »).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par Toulouse Métropole.

Concernant la période de travaux, celle-ci pourrait avoir un impact négatif sur l'activité de plusieurs professionnels.

Q2.10. : Comment seront prises en compte les éventuelles pertes d'exploitation pour les commerces et autres professionnels impactés par les travaux ?

Réponse du porteur de projet :

Les commerçants et détenteurs de locaux d'activités se trouvant au sein des dalles vouées à la démolition (dalle Abbal et dalle Jean Gillès) seront rencontrés individuellement pour que les indemnités dues à chacun, selon qu'il s'agira de procéder à un transfert de l'activité ou à son éviction, soient mises en œuvre.

Sauf exception non identifiée à ce jour, il n'y aura pas de perte d'exploitation pour un professionnel, hors trouble commercial lié au transfert ou à l'éviction qui sera pris en charge par Toulouse Métropole.

Les occupants de locaux d'activités ont les mêmes droits que les occupants de logements selon les dispositions du code de l'urbanisme (article L314-1 et suivants du code de l'urbanisme) : droit de priorité, indemnités de transferts ou d'éviction, etc.

Le porteur de projet rappelle que l'indemnité d'éviction n'est pas à payer au locataire dans l'un des cas suivants:

- Au jour du congé, le locataire ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la propriété commerciale.
- L'immeuble est en état d'insalubrité reconnu par l'autorité administrative et doit être totalement ou partiellement démoli ou il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.
- Le bailleur justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire. Par exemple, si le locataire refuse d'exécuter une obligation de réparation prévue dans le contrat.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a un droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole rassurante sur les craintes émises pendant l'enquête publique.

3) Sur le thème « C- sociologie » - Questions 3.

Sont exprimées les difficultés rencontrées par les habitants du quartier en matière d'offre d'emploi insuffisante, de discrimination. L'insécurité, les nuisances nocturne (nuisances sonores, musique forte, rodéos motorisés,..), l'absence d'ordre, de respect des règles, la délinquance, le marché clandestin, sont mises en avant.

Q3.1. : Quelles mesures volontaires en parallèle au PRU sont ou seront mises en pratique pour réinstaurer la sécurité et le bien-vivre pour les habitants de Reynerie, mesures indispensables et urgentes pour redonner une image positive et attractive au quartier ? Quelles mesures pour rompre le marché clandestin ?

Réponse du porteur de projet :

Au-delà des passages renforcés dans le quartier des équipages de la police municipale et de la police nationale, des actions de médiation complémentaires sont développées sur le territoire de la Reynerie.

Depuis décembre 2020, 3 médiateurs sociaux ont été recrutés et viennent en complément des équipes de la prévention spécialisée déjà présentes sur le territoire. Ces équipes font du travail d'« aller vers », de médiation sur l'espace public, en allant directement rencontrer les jeunes que l'on retrouve régulièrement au pied des immeubles. Le but de ce travail est de rentrer en contact avec des jeunes qui sont souvent déscolarisés, sans lien avec aucune institution et de pouvoir leur donner les informations nécessaires pour qu'ils puissent se construire un avenir. Ce travail permet aussi de créer du lien avec la mission locale qui a mis en place un suivi spécifique de ces jeunes pour lesquels des réponses immédiates doivent être trouvées.

Ces actions seront prochainement complétées, avec des éducateurs et médiateurs supplémentaires déployés auprès des clubs de prévention et de certaines associations de quartier qui œuvrent déjà pour la médiation sociale, toujours dans l'optique de remettre du lien entre les jeunes et les services. Le dispositif de l'Etat en cours de déploiement « les cordées de la prévention » vont permettre de recruter 8 éducateurs spécialisés sur le Grand Mirail et 4 médiateurs supplémentaires placés auprès des structures associatives.

C'est dans ce cadre que des actions spécifiques sont aussi proposées, chaque fin de semaine, à ces jeunes autour du sport et/ou d'ateliers d'art urbain.

Concernant l'occupation de l'espace public, ce sont plus de 40 manifestations prévues chaque année, grâce à un tissu associatif très riches et très actifs. Une commission animation en présence de tous les partenaires du quartier se tient très régulièrement afin que ce travail de collaboration et de co-construction se développe. De plus, des appels à projets sont proposés régulièrement et viennent enrichir et diversifier l'offre territoriale chaque année.

Pour tenter d'endiguer le marché clandestin, des interventions conjointes des services de police nationale et municipale ont lieu régulièrement afin de ne pas le laisser se développer. Des actions sont déjà engagées auprès des populations présentes sur le marché illégal ; des associations œuvrant dans le champ de l'aide sociale ont aussi été sollicitées.

Ce quartier a été classé par le gouvernement en Quartier de Reconquête Républicaine (QRR) pour garantir des effectifs de police nationale complémentaires sur ce territoire en proie à du trafic.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole qui précise les actions récentes et les actions envisagées prochainement.

Q3.2. : Peut-il être conçu des actions en faveur des plus démunis, du développement et de la connaissance de l'offre d'emploi et d'évitement de la discrimination ?

Réponse du porteur de projet :

Les questions liées à l'emploi sont une des priorités du Contrat de Ville à l'œuvre depuis 2014 sur le quartier Reynerie, avec de multiples acteurs et actions développées sur le territoire.

Pour favoriser l'accès aux informations liées à l'emploi, des permanences avec des conseillers emploi sont organisées sur l'espace public tous les premiers mardis de chaque mois sur le territoire correspondant aux quartiers Reynerie / Basso Cambo / Mirail Université / Pradettes dans le cadre des "Aprem'pro". Des partenaires de l'emploi (mission local, plateforme emploi entreprise, pôle emploi, CIDFF, école de la deuxième chance, Apprentis d'Auteuil, trajectoire vers l'emploi, CD31, proximité, Fondation Face, le Mouvement Associatif,... nous accompagnent "hors de leurs murs" afin d'aller à la rencontre des publics. Tout récemment, le Point Info Jeunesse a réalisé un totem mobile, constitué d'un ordinateur connecté à internet et d'une imprimante, qui sera mobilisé sur ces Aprem' pro ; cet équipement va permettre au public de pouvoir consulter son statut sur les différentes plateformes emploi, et de constituer puis mettre à jour en temps réel son CV et sa lettre de motivation.

En 2020, ces actions n'ont pas pu être menées du fait des mesures gouvernementales de lutte contre la pandémie de COVID-19 ; elles redémarrent dès le mois de juin 2021.

Des commissions emploi sont aussi organisées afin que les structures puissent se rencontrer et échanger ; à terme, un annuaire de l'emploi permettra à tous les acteurs de connaître les champs d'action de chacun de nos partenaires et ainsi de faciliter l'accompagnement et l'orientation des publics.

Pour lutter contre les phénomènes de discrimination à l'embauche, des dispositifs spécifiques au quartier sont à l'œuvre :

- Club jeune proposé par le pôle emploi de Bellefontaine : accompagnement renforcé dans la recherche d'emploi
- Coup de pouce 31 proposé par la Préfecture : accompagnement, coaching
- Pep's proposé par le centre social de Reynerie : parcours coordonné de pré-insertion sociale à visée professionnelle
- PASS'EMPLOI jeunes proposé par la MCEF (Maison Commune Emploi Formation) : accompagnement par un coach dans la recherche d'emploi et aide à la levée des freins

Ces dispositifs locaux renforcent les nombreux dispositifs nationaux :

- #1jeune#1solution proposé par l'Etat
- Emplois francs proposé par l'Etat
- PACEA (parcours d'accompagnement contractualisé vers l'emploi et l'autonomie) proposé par la mission locale
- PLIE (plan local d'insertion à l'emploi) proposé par l'UCRM

Avis du commissaire enquêteur :

Les dispositifs en place et les actions menées et projetées sont nombreux. Il s'agit bien de considérer ce sujet comme une priorité sur le quartier Reynerie et il se doit d'être mis en œuvre l'information sur ces dispositifs et toute mesure qui pourrait favoriser l'adhésion de la population du quartier.

4) Sur le thème « D- la mixité sociale » - Questions 4.

Quelques personnes qui se sont exprimées ne croient pas à l'atteinte des objectifs de mixité sociale pour le quartier, s'appuyant sur l'exemple de la dernière construction en bord de place Abbal qui n'aurait pas trouvé de candidats à l'accession. Plus encore la conception même du projet d'Est en Ouest est jugée contraire à favoriser cette mixité sociale.

Q4.1. : Comment rassurer les craintes de ces habitants pour justifier plus précisément que le projet de renouvellement urbain entend favoriser la mixité sociale ? Comment rejeter ce sentiment que l'objectif du projet est d'éloigner les locataires sociaux ?

Réponse du porteur de projet :

Le PRU Reynerie recherche une plus grande mixité sociale sur le quartier Reynerie via plusieurs leviers du programme partenarial global :

- 1) Les démolitions de logements sociaux à l'est du quartier permettront la construction sur le foncier libéré de 845 nouveaux logements, avec un objectif de grande diversité des statuts d'occupation et donc des types de ménages qui occuperont ces nouveaux logements : 371 logements en accession libre, 224 logements en accession sociale, 114 logements en locatif conventionné (contreparties dues à Foncière Logement au regard de la participation de cette organisme au financement du NPNRU à l'échelle nationale), 136 logements en locatif social ;
- 2) La construction de nouveaux logements aux statuts d'occupation variés sur le cœur de quartier (avec 49 logements sociaux sur l'îlot 10, 23 logements en accession libre et 22 logements en locatif social sur l'îlot 13, et 32 logements en locatif conventionné sur l'îlot 17) poursuit ce même objectif ;
- 3) Le programme de requalification des immeubles d'habitat social voués à être conservés dans le périmètre de projet vise à revaloriser ces résidences et favoriser leur attractivité pour des ménages plus aisés (même s'ils restent éligibles au logement social) ou pour un public spécifique (cf. colocations étudiantes solidaires créées à l'occasion de la réhabilitation de la résidence Varèse)

Lorsque la commercialisation en accession libre ou sociale des nouveaux logements ne trouve pas son public, le promoteur et la collectivité peuvent demander aux services déconcentrés de l'Etat d'accorder les agréments pour la transformation de ces logements en logements sociaux de type PLS ou PLUS. Leur attribution

conditionnée à un niveau de ressources supérieur au PLAI pourra ainsi participer à la stratégie de développement de la mixité sociale à l'échelle du quartier. Ce sont notamment ces règles qui ont régi l'attribution des logements de la résidence Les Balcons du Lac livrés en 2017 en cœur de quartier.

Alors même que le PNRU n'autorisait pas la reconstruction sur site de logements sociaux, cette interdiction a été levée à titre dérogatoire aux partenaires de la convention NPNRU de Toulouse. C'est à la demande des partenaires locaux que 207 logements sociaux seront reconstruits sur le quartier Reynerie dans le cadre du PRU, correspondant à la volonté de pouvoir reloger sur site des ménages du parc social démoli qui le souhaiteraient, et plus globalement à ne pas nier la vocation d'accueil sur le quartier de ménages défavorisés mais à rechercher une cohabitation avec des populations plus diversifiées.

Globalement, le PRU sur la Reynerie a pour objectif de permettre aux habitants qui souhaitent quitter le quartier d'aller vers une mobilité résidentielle choisie, et à ceux qui souhaitent y demeurer de le faire grâce à une mobilisation accrue de l'interbailleurs par le porteur de projet Toulouse Métropole. En effet, les faibles taux de rotation constatés sur les résidences sociales du quartier n'autorisent parfois pas le relogement d'un ménage vers une résidence du quartier ciblé par un ménage.

Son objectif est également de permettre à tout un chacun de résider sur ce quartier comme dans tout autre quartier de la ville, en créant les conditions en termes d'urbanisme et d'habitat pour que cela soit réalisable.

Il constitue donc une opportunité pour les habitants du quartier de parcours résidentiels choisis et pour les personnes extérieures au quartier de s'y projeter : c'est cela l'objectif de mixité sociale attendu.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de Toulouse Métropole résume clairement ce qui constitue l'objectif de mixité sociale tel qu'il est effectivement attendu.

Q4.2. : Comment l'objectif de ramener à 50% la part de logements sociaux sur le quartier Reynerie, donc ménages, catégories de population, etc... pourra-il être tenu ?

Réponse du porteur de projet :

Les objectifs de diversification des statuts d'occupation sur le périmètre de projet seront tenus numériquement si les prévisions de commercialisation de l'offre de logements neufs sont respectées, avec 764 logements en diversification proposés sur les 971 logements reconstruits dans le cadre du projet.

Pour y parvenir, Toulouse Métropole devra :

- Développer l'attractivité du quartier, en mettant en avant les atouts de Reynerie (présence d'espaces verts généreux, du lac, du patrimoine historique, métro ligne A, proximité rocade toulousaine,...) et en communiquant massivement sur le changement d'image architecturale induit par le programme de démolition-reconstruction (actions de marketing territorial)
- œuvrer en parallèle sur les actions à conduire avec l'Etat et les acteurs de la médiation pour assurer une plus grande sécurité des habitants, actifs et visiteurs du quartier
- Poursuivre le développement d'un agenda évènementiel, culturel et sportif, sur le site du lac et du château Reynerie, mais aussi sur la place Abbal, ces évènements favorisant la fréquentation du quartier par les habitants de la métropole toulousaine, voir les touristes venus visiter Toulouse, contribuant ainsi à véhiculer une image plus positive du quartier basée sur ses atouts patrimoniaux et paysagers.
- Encadrer la commercialisation des logements en accession libre, qui ne sera pas ou peu ouverte aux investisseurs, cela afin de privilégier l'attribution des logements neufs à des propriétaires occupants

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que les objectifs, certes à long terme, que s'est fixé Toulouse Métropole sont ambitieux, basés sur des prévisions hautes incertaines de commercialisation de l'offre de logements neufs. Il s'agit effectivement de tendre vers cet objectif de 50% et de s'en rapprocher au mieux.

5) Sur le thème « E- l'aménagement paysager/ Biodiversité » - Questions 5.

Quelques habitants sont préoccupés par à la fois le projet et les conditions d'entretien des espaces paysagers.

Q5.1. : L'aménagement paysager dans son ensemble (espaces verts, plantations, ..) fera-t-il l'objet d'études spécifiques notamment dans le choix des espèces d'arbres et végétaux et comment sera assuré l'entretien de ces espaces ?

Réponse du porteur de projet :

L'aménagement des espaces verts suit les préconisations des services de la Mairie de Toulouse (Direction Jardins et Espaces Verts), ainsi que les orientations précisées dans la palette végétale des espaces publics élaborée par l'expert paysagiste du PRU Reynerie, en concertation avec l'écologue en charge du suivi des mesures ERC mises en exergue par l'étude d'impact environnemental du projet.

Les essences sont sélectionnées en concertation avec la Mairie et par l'expert paysagiste du projet. Ils respectent les critères suivants : privilégier des essences locales, adaptées au climat, aux conditions de développement du site et aux logiques d'usages.

Les principes d'entretien suivants sont retenus : procéder à une préparation soignée des sols (ex : fosses d'arbres) et anticiper sur les modalités de gestion nécessaires à la bonne installation des espèces (ex : mise en place de système d'arrosage automatisé). Pour chaque tranche de travaux, des prestations de confortement/parachèvement des espaces végétalisés pendant 3 ans sont intégrées aux marchés de travaux, afin de garantir la bonne prise des végétaux nouvellement plantés. L'ensemble de ces principes cumulés permettent ensuite de limiter les interventions d'entretien.

Un guide des bonnes pratiques sur la bonne conception-gestion des espaces publics a été édité par la collectivité pour les quartiers ANRU et joint en annexe à la convention NPNRU. Il rappelle notamment l'abandon de l'utilisation de pesticides par la Mairie de Toulouse depuis 2014, la politique « zéro phyto » engagée dès 2018, et prône une gestion raisonnée des espaces verts.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Q5.2. : Pour répondre à une question posée, les arbres dits « remarquables » ou des alignements particuliers existants sur le quartier seront-ils identifiés pour pouvoir faire l'objet de leur conservation ?

Réponse du porteur de projet :

Les opérations d'aménagement de l'espace public, de construction ou de démolition intégreront dans leur analyse préalable un diagnostic phytosanitaire permettant :

1/ d'identifier les sujets remarquables sur le périmètre du projet d'aménagement (exemples : aménagement des abords d'une nouvelle construction, création d'une nouvelle voirie, requalification d'un tronçon d'une voirie existante, requalification d'une berge du lac, ou encore requalification d'un espace vert) en vue d'évaluer la possibilité de leur conservation, au regard de leur état sanitaire et de la possibilité ou non de mettre en place les mesures de protection adéquates durant la phase travaux ;

2/ d'évaluer l'état sanitaire des sujets ;

3/ de déterminer, en cas de nécessité d'abattre un ou plusieurs arbres, un plan de replantation adapté, dans une logique de compensation.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Q5.3. : Quel aménagement en termes de végétation pour la nouvelle Place Abbal ?

Réponse du porteur de projet :

L'aménagement de la Place Abbal devra intégrer les contraintes d'usages de ce site :

- Le flux piéton intense lié à la présence du métro, mais également la nécessité de disposer d'espaces larges et dégagés permettant l'installation du marché et/ou d'animations de quartiers d'importances,

interdisent un traitement des espaces circulés en pelouse qui subiraient un piétinement trop important empêchant leur pérennité,

- la dalle de la station de métro Reynerie interdit la plantation d'arbres ou de végétaux au système racinaire trop important

Aussi, dans le cadre du projet d'aménagement de la place Abbal, la plantation d'arbres ne pourra se faire sur la partie ouest de la place correspondant à la dalle de la station de métro. La végétalisation sur ce secteur pourra cependant être réalisée sous forme de pelouses et/ou par le biais de jardinières paysagères.

La plantation d'arbres de haute tige, dans la continuité de l'alignement de la Rue de Kiev notamment, pourra être intégrée sur la partie centrale et la partie est de la future place, afin d'amener l'ombre à cet espace.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Q5.4. : Plusieurs habitants émettent le souhait de création de jardins partagés. Peut-il être confirmé que ces créations seront étudiées ?

Réponse du porteur de projet :

La concertation réglementaire organisée en 2018 pour accompagner l'élaboration du schéma directeur du PRU Reynerie a été l'occasion de co-construire le projet d'aménagement de l'espace dit "Allée Dubarry". A cette occasion, certains participants à l'atelier de co-construction dédié ont manifesté le souhait d'y implanter de nouvelles parcelles de jardins partagés. Comme indiqué document C page 25 du dossier d'enquête, Toulouse Métropole a retenu cette proposition dans le projet et étudiera à ce titre cet élément de programme de l'aménagement de l'Allée Dubarry, en concertation avec les habitants et acteurs impliqués du quartier.

Ces jardins partagés viendront renforcer les parcelles d'ores et déjà en exploitation aux abords de la résidence Satie.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Quelques interrogations ont été émises concernant la biodiversité.

Q5.5. : L'augmentation des activités nautiques sur le lac ne risquent-elles pas de freiner la biodiversité ?

Réponse du porteur de projet :

Même si les études faunistiques et floristiques relatives au Parc de Reynerie n'ont pas identifié d'intérêt majeur sur le lac lui-même (cf. document EII du dossier d'enquête - pages 37 à 57 « contexte faunistique et floristique du site d'étude »), l'augmentation des activités nautiques au cœur du lac et sur la berge nord sera compensée par la renaturation d'autres berges et une densification des espaces naturels (roselières sur la partie Nord par exemple, et sur le « bras mort du lac » correspondant à la partie en eau à l'ouest de la Résidence du Lac).

Enfin, une meilleure appropriation du site permettra de lutter contre les usages négatifs du site, en limitant par exemple les problématiques de pollution telles que les jets d'ordures et d'objets en tout genre dans l'eau ou sur les espaces verts. Ainsi, dans un esprit de prévention situationnelle, et compte tenu du contexte très urbain de ce parc, la mise en œuvre d'usages positifs sera de nature à valoriser le site dans son ensemble.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Q5.6. : Quelles mesures seront prises pendant les travaux pour ne pas procéder à l'abattage d'arbres et défrichements pendant la période de reproduction des espèces identifiées sur le site ?

Réponse du porteur de projet :

Les travaux d'aménagement des espaces publics intégreront les contraintes environnementales nécessaires à la préservation des espèces et se conformera aux codes de bonnes pratiques : les abattages d'arbres, si

nécessaires, seront ainsi réalisés hors période de nidification des espèces répertoriées (sauf en cas de danger imminent). Un contrôle des périodes de travaux d'abattage et de dessouchage sera effectué une fois par an (cf. document EIV du dossier d'enquête – page 69).

Le projet n'impactant pas le patrimoine arboré de zones type Espaces Boisés Classés, il n'y a pas de procédure de défrichement nécessaire pour la mise en œuvre du projet.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

6) Sur le thème « F- activités et services » - Questions 6.

En termes de commerce, il a été demandé la diversification de l'offre commerciale en s'appuyant notamment sur l'implantation d'un nouveau centre commercial.

Q6.1. : Des commerces nouveaux qui n'existent pas aujourd'hui dans le quartier Reynerie, donc une nouvelle offre commerciale souhaitée, donnerait plus de rayonnement et d'attractivité au quartier. Sont-ils des objectifs que le projet de renouvellement urbain peut favoriser ?

Réponse du porteur de projet :

Un des axes d'intervention du projet de renouvellement urbain Reynerie est la requalification de la centralité Abbal, avec :

- la construction au nord de la place d'un nouveau centre commercial, d'une maison de santé et de logements sociaux neufs (ilot 10-10bis),
- la démolition des dalles Abbal libérant le foncier pour la construction de nouveaux bâtiments au sud de la place (îlots 13 et 14)
- la requalification de la place Abbal (aménagement des espaces publics).

Cette requalification de la centralité de quartier intègre donc la production d'une offre de locaux commerciaux et d'activités attractifs, bénéficiant d'une meilleure accessibilité que l'offre actuelle du fait par exemple de la création de stationnements publics tout autour de la place Abbal, et de l'implantation de ces locaux sur des rez-de-chaussée actifs privilégiant une grande visibilité depuis les voies d'accès et l'espace public.

La nouvelle offre commerciale au sein de locaux neufs et adaptés sera gérée durant une période de 15 ans par un investisseur commercial parapublic : l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires. Cette gestion permettra d'agir sur la qualité et la diversité de l'offre commerciale future, avec notamment l'objectif d'une offre commerciale rééquilibrée constituée d'une boulangerie, d'une boucherie, de restaurants, d'une alimentation générale, et de services (coiffeur, etc.), correspondant au cahier des charges de constitution d'une offre commerciale de proximité. Cette offre devra répondre aux besoins et attentes du plus grand nombre. L'ANCT, investisseur commercial, sera ainsi garant de la qualité et de la diversité de l'offre commerciale, en partenariat avec Toulouse Métropole et la Ville de Toulouse.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Concernant le projet de maison de santé il est souhaité des informations sur ce futur équipement ?

Q6.2. : Quel est l'avancement à ce jour du projet de maison de santé et comment sera-t-il concerté avec les professionnels qui pourraient y travailler ? En complément, quelles seront les conditions de transfert de professionnels qui exercent à l'heure actuelle dans des locaux destinés à la démolition ?

Réponse du porteur de projet :

Le projet de maison de santé Reynerie émane d'une initiative portée par les professionnels de santé constitués en SISA depuis 2015. Afin d'accompagner ce projet vertueux, et pour enrayer la désertification médicale observée dans les QPV toulousains, Toulouse Métropole Habitat et Toulouse Métropole se sont accordés pour accueillir ce projet sur l'îlot 10bis du PRU Reynerie dans un bâtiment dédié. La conception du bâtiment a été faite en étroite collaboration avec les professionnels de santé impliqués dans ce projet, avec 1620 m² de locaux

dédiés aux professionnels de santé concernés. Le permis de construire de ce futur bâtiment sera déposé au 2^{ème} semestre 2021, sur l'îlot 10bis du PRU Reynerie.

La plupart des professionnels de santé impliqués dans ce projet sont des ayants droits (propriétaires, détenteurs d'un bail emphytéotique ou locatif) de locaux d'activité situés sur les dalles Abbal. A ce titre, ils bénéficieront des indemnités dues dans le cadre du transfert de leur activité par Toulouse Métropole au regard de leurs droits (variables selon qu'ils sont propriétaires, détenteurs d'un bail emphytéotique ou locatif).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

En termes d'équipement il a été exprimé les besoins en terrain de sport et en offre culturelle à l'intérieur du quartier Reynerie et également le futur vis-à-vis des écoles et collège.

Q6.3. : Peut-il être confirmé un repositionnement et l'accès libre d'un terrain de sports à l'intérieur du quartier après suppression de l'existant ?

Réponse du porteur de projet :

Le terrain de sports en accès libre situé à l'est de la résidence Satie est un équipement construit à l'origine pour répondre notamment aux besoins du collège Badiou. La fermeture du collège en juillet 2020 a questionné le maintien ou non de cet équipement au sein du quartier. Les études internes ont démontré un usage exogène au collège, avec un équipement prisé de tous (des enfants, adolescents, jeunes adultes et familles avec enfants du quartier pratiquant le sport ou simplement se rassemblant dans l'enceinte de cet espace de convivialité y ont été rencontrés). Aussi, Toulouse Métropole propose dans le cadre du projet de reconstituer cette offre de terrains de sports (terrain de football, et piste d'athlétisme utilisée également comme piste de vélos, rollers et trottinettes par les plus jeunes) à proximité immédiate du COSEC Reynerie (gymnase municipal), sur l'emprise foncière libérée par la démolition de la résidence Gluck, soit à l'horizon 2023.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Q6.4. : Le nouveau collège dont il est fait état dans le dossier positionné au Nord du quartier St Simon sont-ils bien en position d'accueillir des collégiens résidents dans le quartier Reynerie ? En ce qui concerne le primaire, l'offre d'accueil est-elle suffisante pour les enfants du quartier Reynerie ?

Réponse du porteur de projet :

Ce sont 2 nouveaux collèges qui ouvriront à la rentrée 2022, l'un le long de l'avenue Eisenhower, l'autre sur le quartier de Guilhermy. Pour poursuivre l'objectif d'amélioration de la mixité sociale dans les collèges de la métropole, les adolescents de Reynerie seront scolarisés, pour une part dans ces 2 nouveaux collèges, et pour une autre part dans d'autres collèges toulousains. Pour préciser les collèges concernés ainsi que la répartition des adolescents de Reynerie dans les différents collèges, un travail de re-sectorisation des collèges de l'ouest toulousain sera mené par le Département de la Haute-Garonne, en lien avec ses partenaires institutionnels, au cours du 2^{ème} semestre 2021 pour une mise en œuvre opérationnelle à la rentrée 2022.

Avec 4 groupes scolaires s'occupant de l'accueil des élèves en primaire (pour un total de 19 classes maternelles et 31 classes élémentaires), le quartier Reynerie est doté d'une offre suffisamment étoffée pour répondre aux besoins des habitants du quartier. Le nouveau groupe scolaire Simone Veil a récemment remplacé numériquement l'ex école élémentaire Gallia, permettant également de répondre au contexte de réduction des effectifs par classe suivant la mise en place du dispositif REP+. La programmation habitat dans le cadre du PRU, avec un solde positif de 10 logements supplémentaires à terme, n'appelle pas de besoin complémentaire.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Q6.5. : Peut-il être précisé le contenu du projet sur le thème de l'offre culturelle ?

Réponse du porteur de projet :

Le PRU Reynerie propose le développement de l'offre culturelle sur le quartier via deux actions. L'implantation en cœur de quartier sur l'îlot 14 d'un nouvel équipement culturel dédié aux pratiques de la danse, rayonnant à l'échelle de la métropole toulousaine, vise à offrir un lieu de pratiques de la danse aux habitants du quartier et de toute la métropole toulousaine. L'offre culturelle de cet équipement fait actuellement l'objet d'études programmatiques associant en première phase la DRAC, le CDCN sous le pilotage de la Mairie de Toulouse. Dans une deuxième phase, l'ensemble des acteurs de la Danse sur la métropole toulousaine pourront être rencontrés, et les habitants et acteurs du quartier Reynerie seront consultés pour définir le contenu culturel de ce futur équipement.

Le PRU Reynerie propose également un développement des animations et événements culturels sur le site du lac et du château Reynerie. La réhabilitation en cours du château et de son parc historique vise le développement d'événements de découverte de ce patrimoine d'exception sous l'impulsion de la Mairie de Toulouse et du tissu associatif local. L'aménagement en cours des abords de la nouvelle base nautique permettra notamment l'accueil sur une plateforme dédiée de concerts, spectacles et autres animations festives qui se dérouleront dans le respect du voisinage (horaires et volume sonore adaptés notamment).

Pour rappel, deux structures implantées sur le quartier Reynerie proposent d'ores et déjà des activités culturelles aux habitants et au-delà : la médiathèque Grand M et le centre culturel de quartier de Reynerie. Leur offre est consultable sur le site internet de la Mairie de Toulouse et les supports de communication largement diffusés sur le quartier sont réalisés 6 mois en amont, permettant d'anticiper la prise de connaissance des événements organisés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

7) Sur le thème « G- requalification des voies et espaces » - Questions 7.Les connexions

Outre les reconnexions qui sont contenues dans le dossier il est souhaité des compléments de connexion vers l'extérieur.

Q7.1. : Les rues A. Mailhol et Babinet dites « parallèles » aux avenues se développent sur le périmètre du PRU Reynerie. Ce positionnement ne pourrait-il pas favoriser un remodelage des accès et des connexions nouvelles pour ces 2 rues, ce qui libérerait des espaces à réaffecter soit dans le cadre du PRU soit dans un projet concomitant avec le PRU ?

Réponse du porteur de projet :

Dans le cadre du PRU Reynerie, l'avenue de Reynerie sera requalifiée : recalibrage de la voirie pour accueillir les modes doux de type pistes cyclables et trottoirs ou allées piétonnes, les transports en commun, une offre en stationnement public. Les carrefours et les interfaces avec le secteur de la Zone Babinet et du Milan, au nord-ouest du quartier de Lafourguette, seront revus afin de faciliter les traversées pour les piétons et la circulation pour les véhicules. Dans le cadre de cette étude d'aménagement des espaces publics et de la voirie, le devenir des contre-allées telles que la rue Jacques Babinet sera interrogée (possibilité de suppression ou d'aménagement).

Le PRU Mirail Université prévoit la requalification en coulée verte du tronçon sud de la rue Mailhol (depuis la frange Nord du Parc de la Coulée Verte jusqu'au croisement avec la rue du Doyen Jules Marsan). Cet axe "renaturé", et exclusivement dédié aux modes actifs à l'horizon 2025, a pour objectif de créer une circulation privilégiée vers le métro et initier la reconnexion avec le quartier Reynerie.

Par ailleurs, des travaux d'espaces publics sont en cours au niveau du giratoire Claudius Petit pour assurer les traversées cycles et piétons des avenues Bazerque et Tabar. A ce titre, un franchissement large et sécurisé de l'avenue de Tabar est prévu, sous réserve de faisabilité technique, entre cette future coulée verte et le chemin de Lestang.

Enfin, des études sont actuellement menées dans le cadre du PRU Reynerie pour explorer la reconfiguration du tronçon central de l'Avenue de Tabar, avec la potentialité d'intégrer des Transports Communs en Site Propre. Ces études, complémentaires à la mise en œuvre des aménagements du PRU Mirail Université, visent, à terme, à pacifier l'Avenue de Tabar, et recoudre les tissus urbains de Reynerie et Mirail Université.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Le stationnement

L'association des habitants de Lafourquette demande une prise en compte d'un besoin important pour le stationnement lié à la construction de la mosquée secteur de Milan. Il s'agit d'un réel besoin affirmé.

Q7.2. : Des propositions de création de parc pour véhicules peuvent-elle être avancées dans le cadre du PRU ou dans un autre projet concomitant pour répondre à ce besoin réel de stationnement ? Comment sera facilité la liaison entre le quartier Reynerie et le secteur de Milan évoqué du fait de la construction de cet équipement culturel ?

Réponse du porteur de projet :

Le projet d'extension de la mosquée As-Salam au sein du secteur de Milan prévoit à la demande de Toulouse Métropole 65 places de stationnement en sous-sol et 47 places en extérieur (soit 112 places au total). De plus, l'association de la mosquée As-Salam réalise un travail de sensibilisation auprès de ses adhérents pour favoriser le covoiturage ou le déplacement par transport en commun ou vélo.

Pour répondre à court terme à l'afflux de véhicules lors des pics d'activité de la mosquée, Toulouse Métropole renvoie au stationnement possible des véhicules sur des poches de stationnement public sous-utilisées à proximité (parkings au pied des immeubles Messenger et Grand d'Indy notamment). En parallèle, Toulouse Métropole étudiera l'aménagement de places de stationnement longitudinal sur le profil de l'avenue de Reynerie requalifié dans le cadre du PRU Reynerie. Et, pour répondre aux difficultés de circulation et notamment réduire les situations d'engorgement, Toulouse Métropole étudiera une ouverture de la rue de Londres sur l'avenue de Reynerie dans le cadre de la réalisation du futur schéma directeur du secteur Milan.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole et précise avoir ressenti pendant l'enquête publique un besoin d'information pour les habitants du secteur Milan.

Q7.3. : Une attention particulière sera-elle portée sur le positionnement et la requalification des espaces de stationnement pour ne pas renouveler des exemples décriés ?

Réponse du porteur de projet :

Le PRU Reynerie propose une offre de stationnement publique et privée adaptée aux besoins identifiés lors de l'élaboration du plan directeur du projet (habitants actuels et futurs, visiteurs, clientèle des commerces, usagers des équipements et espaces publics, etc), en cohérence avec les règles d'urbanisme en vigueur qui tiennent notamment compte de l'influence des réseaux structurants de transports en commun (ligne A du métro toulousain notamment).

Les parkings privés sous dalle, peu attractifs et donc sous-occupés (dalles Jean Gilles, Abbal et Cambert), seront remplacés par une offre de stationnement recalibrée au regard, par exemple, d'études de motorisation des ménages concernés, et revalorisée dans leurs formes (parkings aériens sécurisés ou boxés).

Le stationnement résidentiel privé sera traité en rez-de-chaussée des futurs immeubles d'habitat, pour éviter les sous-sols peu attractifs et très coûteux à créer.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

La passerelle

Parmi les observations émises il est souhaité la conservation de la passerelle qui mène vers la Poste et l'Université.

Q7.4. : La conservation de ladite passerelle peut-elle être confirmée ?

Réponse du porteur de projet :

L'aménagement du tronçon central de l'Avenue de Tabar intégré au programme d'interventions global poursuit une logique plus inclusive du piéton, au travers d'un boulevard apaisé et d'une voirie partagée. La pérennisation de cette passerelle n'est à ce titre pas recherchée.

La passerelle piétonne mentionnée relie l'espace vert situé à l'ouest de l'école primaire Didier Daurat (Reynerie) au 2ème niveau de la dalle commerciale présente au pied du métro Mirail Université. La conservation de la passerelle est également remise en cause par les signes de fragilité donnés depuis plusieurs années par cette dalle (fort déclin de l'attractivité commerciale, obsolescence de la structure vis-à-vis des normes d'accessibilité notamment). Des études sont en cours afin d'éclairer les potentialités de mutation de la dalle Mirail Université, incluant le maintien des services de la Poste et d'une polarité commerciale de proximité.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Circulation/Les modes doux

La réalisation du projet induit une redistribution des circulations avec la définition des places respectives pour la voiture, le vélo et le piéton.

Il est souhaité un besoin de développer les modes doux et d'afficher clairement le positionnement des divers modes de déplacements.

Q7.5. : Le dossier n'affiche pas clairement le réseau attendu de voies mode doux, réseau qui permettra les circulations à l'intérieur du quartier mais aussi en connexion avec les quartiers voisins et notamment des équipements publics (écoles, collèges,..). Est-il envisagé d'élaborer un véritable plan de circulation qui fera apparaître les voies de circulation dédiées et notamment pour les vélos et piétons (en séparation, en espace partagé, en bord de voie de chaussée,..) ? A titre d'exemple, où est la place du vélo sur le projet d'axe Nord-Sud (non précisé dans le profil-type) ? Peut-il être confirmé que tous les éléments pour une sécurité maximum seront pris en considération dans l'élaboration du plan définitif de circulation ?

Réponse du porteur de projet :

Le dossier d'enquête donne à voir les études de circulation qui ont nourri l'élaboration du schéma directeur du PRU Reynerie : cf. document C pages 16 et 17, et document EIII page 41 à 45.

L'ensemble du quartier Reynerie est classé en Zone 30 ce qui, conformément aux stipulations du Code de la Voirie Routière, permet un positionnement des cycles sur les mêmes espaces circulés que les véhicules légers. Par ailleurs, les trottoirs de larges dimensions permettent la circulation des cyclistes en bas-âges au sein du flux piéton.

Le maillage inter-quartier relève du schéma directeur du réseau cyclable de Toulouse Métropole. Les choix techniques de connexion font l'objet d'échange à ce titre avec les services dédiés. Les axes périphériques, tels que l'Avenue de Reynerie ou l'Avenue de Tabar, disposeront de pistes cyclables dédiés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole. Toutefois il estime que concernant l'axe Nord-Sud, au regard de sa configuration, même situé en zone 30, une chaussée de 6m de

largeur ouverte aux véhicules et aux cyclistes avec un stationnement latéral de chaque côté est d'une largeur insuffisante pour des déplacements en sécurité.

La place Abbal

Il est réitéré le souhait de halle couverte sur la place Abbal (espace abrité de la pluie et du soleil) et d'éviter une minéralisation de cette place.

Q7.6. : L'avant-projet d'aménagement de cette place Abbal ne semble pas totalement appréhendé par plusieurs habitants. Peut-il être rappelé les principales caractéristiques du projet concernant cette place ?

Réponse du porteur de projet :

Les principes d'aménagement de la place Abbal sont décrits dans le dossier d'enquête : cf. document C page 18, et document EIII page 29.

En synthèse, la place publique sera réaménagée, végétalisée sur sa partie ouest avec un projet d'extension du parc du lac sur la « façade urbaine du lac », rafraîchie en son cœur par des alignements d'arbres de haute tige, des bassins et fontaines, ouverte sur les commerces et fonctions actives des rez-de-chaussée sur sa partie est.

Les objectifs recherchés sont une plus grande convivialité de cet espace central au quartier, avec des aménités offertes aux usagers (assises notamment), une plus grande fraîcheur l'été à l'ombre des futures alignements d'arbres de haute tige ou amenée par la présence de l'eau au cœur de la place avec l'installation de bassins et fontaines. La berge du lac côté place Abbal sera également requalifiée, avec la création proposée d'embarquement sur la berge du lac côté place Abbal permettant aux usagers de réellement s'approcher de l'eau et d'en profiter au mieux les beaux jours. Pour autant, la baignade restera interdite.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Q7.7. : Le projet de halle a semble-t-il été abandonné. Quelles raisons ont conduit à son abandon ?

Réponse du porteur de projet :

Le projet de halle commerciale proposé par Toulouse Métropole dans le schéma directeur du PRU Reynerie de 2016 a fait l'objet depuis d'une étude de commercialité conduite par un cabinet indépendant. Cette étude a démontré la non pertinence d'un tel programme dans un contexte de difficultés économiques pour les commerces de proximité, accentués ici par une concurrence accrue (l'offre commerciale projetée était de l'ordre de 2500 m² de surfaces de plancher) et un positionnement en centralité de quartier ne permettant pas de capter une clientèle extra-quartier suffisante à leur pérennité. Une spécialisation "ethnique" de l'offre, envisagée dans le cadre de cette étude, ne permettait pas de répondre aux exigences d'une partie des habitants du quartier d'une offre de proximité généraliste. L'alternative d'une offre commerciale linéaire en rez-de-chaussée des bâtiments construits sur les îlots 10 et 13 est apparue comme plus adaptée à la demande locale et à la nécessité de donner plus de visibilité et d'accessibilité aux futurs commerces.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

La dalle Maison de la Justice

Le projet de démolition de cette dalle est déploré par les propriétaires et occupants des garages et donc la suppression de ces lieux de parkings même si une proposition de transfert existe.

Q7.8. : Ce projet de démolition est justifié pour créer une perspective vers le château et le parc de Reynerie. Toutefois compte tenu de leur niveau d'implantation n'y aurait-il pas une possibilité de conservation des seuls garages en étudiant une intégration paysagère sans grande incidence sur la mise en perspective retenue dans le projet ?

Réponse du porteur de projet :

Toulouse Métropole prend bonne note du refus de certains propriétaires de garage boxé sous la dalle Maison de la Justice. La démolition de cette offre de stationnement sécurisée qualifiant les logements associés (pour les garages détenus par des propriétaires occupants) ne se fera pas sans leur accord, soit pour la reconstitution d'un garage équivalent à proximité de leur habitation, soit pour une indemnité correspondant à la valeur de leur bien.

En parallèle, Toulouse Métropole étudiera la solution proposée de maintien de la dalle (et donc de ces garages boxés), avec l'enjeu de son intégration paysagère au corridor vert proposé depuis le parc du château de Reynerie à l'ouest, jusqu'au parc Messenger à l'est (cf. parti d'aménagement de l'allée Dubarry). Cette solution pourra être mise en œuvre si Toulouse Métropole ne parvient pas à trouver un accord avec les propriétaires de garage habitant le quartier.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole et de la décision d'étudier la solution préconisée de maintien des garages.

Le lac

Plusieurs habitants n'appréhendent pas exactement les caractéristiques concernant le projet de rénovation du lac dans le cadre de la valorisation du site émettant la crainte d'un remblaiement important et néfaste.

Q7.9. : Peut-il être confirmé l'abandon du remblaiement important qui était dans un projet précédent et être rappelé les principes de renaturation des berges tel qu'envisagé aujourd'hui et plus largement le cadre de valorisation de ce site ?

Réponse du porteur de projet :

Suite à la concertation de 2018, et aux remarques émises concernant le projet de reprise des berges du lac, Toulouse Métropole confirme que le projet a été révisé pour limiter les espaces de remblaiement à la seule partie en contact avec le métro (dite « façade est du Lac », côté Place Abbal) et à une partie de la berge nord en lien direct avec la base nautique.

Les remblais initialement envisagés autour de la presqu'île du pigeonier ont été abandonnés. D'autres méthodes de reprise des berges y seront mises en œuvre pour pallier aux dégradations structurelles constatées (effondrement des dalles de couronnement des palplanches).

Par ailleurs, un des principes fondateurs de ce projet consiste en une renaturation des berges. A titre d'exemple, la roselière existante côté Ouest sera confortée, et une zone végétale aquatique sera ajoutée à l'est de la base nautique.

Enfin, ce projet de reprise des berges du lac vient répondre à un besoin de sécurisation du site (l'ouvrage étant vieillissant) mais également au souhait de conforter le Parc de Reynerie dans son ensemble comme partie intégrante de la Margelle de Garonne et donc d'un corridor écologique majeur.

Sur le secteur dit « bras mort du lac », à l'ouest de la Résidence du Lac, la sécurisation du site induit un traitement en remblai de la berge à l'est du plan d'eau. Celui-ci sera limité à son strict minimum, l'objectif poursuivi ici étant également de pérenniser et mettre en valeur la faune et la flore de ce secteur, l'une des plus riches du site (notamment avec des mesures de conservation de l'île au centre de ce plan d'eau).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Le marché

Q7.10. : Comment sera repositionné le marché de plein air pendant les travaux puis au terme du projet ?

Réponse du porteur de projet :

Durant les travaux, le marché sera amené à se déplacer sur la Rue de Kiev ou d'autres axes de voirie afin de permettre son maintien au maximum. Un phasage des opérations pourra également être étudié dans cet objectif.

Au terme du projet, le marché pourra être repositionné en centralité, à cheval sur la Place Abbal et la Rue de Kiev.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

L'Allée Dubarry

Q7.11. : Quelques justificatifs peuvent-ils être confirmés sur le choix du type d'aménagement pour l'Allée Dubarry ?

Réponse du porteur de projet :

Le dossier d'enquête publique décrit les principes d'aménagement retenus par Toulouse Métropole pour cet espace : cf. document C pages 25 et 26, et document EIII pages 36 et 37. Ces principes ont été établis en cohérence avec les attentes et besoins exprimés lors de l'atelier de co-construction organisé lors de la phase de concertation de 2018 sur le PRU Reynerie.

Il s'agit en priorité de créer un espace d'agrément pour les riverains, avec une offre d'équipements de proximité (aires de jeux, assises, parcelles de jardins partagés, promenade arboré) ; elle pourra attirer les promeneurs sillonnant le parc du château ou les bords du lac Reynerie qui désirent poursuivre leur déambulation sur cet espace paysager.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

8) Sur le thème « H- la conception du projet » - Questions 8.

Des craintes ont été exprimées sur les formes d'urbanisation à venir, du type de bâti (succession de cubes alignés et proches, forte densité), sur un resserrement néfaste des constructions sur le secteur Sud-Est, sur en conséquence une imperméabilisation des surfaces avec des références à des réalisations non satisfaisantes.

Q8.1. : Si la reconstruction sera en partie en rupture totale avec l'urbanisme de grands ensembles peut-il être assuré que les formes de bâti y compris en intérieur feront l'objet d'une recherche d'architecture de qualité pour l'ensemble des types de résidences nouvelles et que ce qualitatif concernera aussi les espaces environnants ?

Réponse du porteur de projet :

La recherche de qualité des futurs logements dictera l'élaboration des cahiers des charges constructifs réalisés par Toulouse Métropole, qui s'imposeront aux constructeurs des futurs logements.

Les principes de l'urbanisme bioclimatique seront affirmés, avec notamment la recherche d'un confort thermique optimisé par la bi-exposition des logements (logements traversants ou en angle), favorisant l'aération naturelle de ceux-ci, les écrans végétaux de feuillus protégeant les façades sud de l'ensoleillement en été, ou encore les cœurs d'îlot verts.

Les surfaces des pièces ne devront pas être exiguës et les espaces extérieurs privatifs seront généreux.

Les coûts de construction devront être maîtrisés pour offrir des biens immobiliers accessibles au plus grand nombre.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Plusieurs contributeurs estiment que ce projet ne prévoit pas la création d'un véritable centre cœur de quartier avec magasins, bars, halle, ...

Q8.2. : Au terme du projet comment sera marqué ce qui devrait constituer le centre, le cœur du quartier Reynerie ?

Réponse du porteur de projet :

La requalification de la centralité Abbal est un des axes prioritaires d'intervention du projet de renouvellement urbain Reynerie. La future place, desservie par la ligne A du métro toulousain et des axes structurants viaires aménagés dans le cadre du PNRU, se veut un secteur urbain animé par :

- la nouvelle offre commerciale implantée sur les rez-de-chaussée des îlots 10 (commerces de proximité diversifiés) et 13 (offre de restauration qualitative tournée vers le lac) ; cette offre constituera un des 64 cœurs de quartier de la Ville de Toulouse bénéficiant d'une exposition et d'un soutien particulier à l'échelle du territoire communal
- la maison de santé pluridisciplinaire proposant des services médicaux et paramédicaux, et accueillant une pharmacie en rez-de-chaussée sur l'îlot 10bis,
- un équipement d'envergure métropolitaine tournée vers la pratique de la danse sur l'îlot 14,

Les nouveaux logements projetés sur les îlots 10 et 13 conforteront la fonction résidentielle de la place, avec ses flux associés.

La place publique sera réaménagée, végétalisée sur sa partie ouest avec un projet d'extension du parc du lac sur la « façade urbaine du lac », rafraîchie en son cœur par des alignements d'arbres de haute tige, des bassins et fontaines, ouverte sur les commerces et fonctions actives des rez-de-chaussée sur sa partie est.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Concernant la Maison de la Danse outre un positionnement jugé pas judicieux il a été émis le souhait d'élargir cet équipement à des activités de type culturel ouvert avec salles associatives mutualisées.

Q8.3. : Ce projet de Maison de la Danse à vocation métropolitaine sera-t-il exclusivement dédié à la pratique de la danse et peut-il être justifié le choix de son emplacement ?

Réponse du porteur de projet :

Le projet Maison de la Danse a vocation à devenir un équipement métropolitain spécialisé sur la pratique de la danse et le développement chorégraphique. Cet équipement vise quatre fonctionnalités principales : lieu d'accueil et de ressource, lieu de création et de recherche, lieu de programmation et diffusion, lieu de formation.

Son positionnement sur Reynerie lui permettra de profiter des nombreux atouts du quartier. En premier lieu, sa desserte en transport en commun le place à 12 minutes du Capitole. Cette desserte est d'autant plus efficace pour un équipement de cette envergure qu'il sera positionné sur la place Abbal (îlot 14), bénéficiant ainsi de la requalification en cours de la centralité de quartier (construction d'une maison de santé, construction d'un nouveau centre commercial, ...). A cette transformation de la centralité de quartier, s'adosse la valorisation du site du lac et du château Reynerie, visant à créer une nouvelle destination "loisirs" sur le territoire métropolitain. En second temps et au-delà de cet environnement immédiat, ce positionnement favorisera les interactions avec des équipements culturels et d'animation existants à proximité : médiathèque Grand M, tiers-lieu des Imaginations Fertiles, centres culturels de Bellefontaine, Reynerie et Bagatelle, campus universitaire Jean Jaurès et ses 30 000 étudiants.

Enfin, la construction d'un équipement public à rayonnement métropolitain est un véritable levier pour le retournement d'image souhaitée et l'attractivité recouvrée du Grand Mirail, premier enjeu poursuivi par les investissements publics réalisés depuis 10 ans.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

9) Sur le thème « I- le foncier » - Question 9. Outre le besoin de foncier pour création de stationnement du fait de la construction de la mosquée secteur Milan ci-dessus évoqué, il est demandé un échange de terrain (environ 750 m² à Bellefontaine) entre la collectivité et le diocèse pour que soit mis à disposition au-devant de l'église un terrain constructible pour un bâti d'environ 200m² au sol à usage de presbytère et de salles de rencontre.

Q9. : Cette demande peut-elle être satisfaite sans qu'il y ait de conséquences néfastes sur le projet de renouvellement urbain et notamment dans le secteur de l'église ?

Réponse du porteur de projet :

Le projet proposait d'ores et déjà de léguer au Diocèse (via l'échange foncier évoqué) un terrain périphérique à l'église Saint Paul des Nations, correspondant à une partie de l'aplat vert de l'îlot 14 visible sur le plan directeur du projet. Le projet d'extension de l'Eglise Saint Paul des Nations exprimé durant cette enquête publique pourra donc naturellement s'inscrire sur ce foncier, selon des règles d'implantation et d'épannelage communiquées récemment au Diocèse, cela afin de préserver la faisabilité du projet de construction de l'équipement culturel dédié aux pratiques de la danse sur ce même îlot. Le porteur de projet Toulouse Métropole se tient à la disposition du Diocèse pour des échanges futurs sur un projet d'extension plus abouti (études architecturales).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

10) Sur le thème « J- le périmètre »-Question 10.

Le secteur Nord-Ouest contenu entre la rue Daniel Faucher, l'avenue Tabar et le parc du château de Reynerie n'a pas été intégré dans le périmètre du PRU.

Q10. : Comment peut-il être justifié qu'il n'était pas nécessaire d'intégrer ce secteur dans le périmètre du présent projet de renouvellement urbain ?

Réponse du porteur de projet :

Le rapport d'enquête publique de 2017 pointait une incohérence entre le périmètre de projet indiqué dans le dossier et le programme d'interventions qui se concentrait sur la partie est du quartier correspondant aux grands ensembles accueillant l'offre de logements sociaux de Reynerie. Attentif à cette remarque, Toulouse Métropole a resserré le périmètre de projet pour qu'il corresponde au secteur d'intervention du Projet de Renouvellement Urbain de Reynerie, incluant le secteur est et le parc de Reynerie. Toulouse Métropole complète cet éclairage en indiquant que la non intégration de ce secteur dans le périmètre d'intervention du PRU Reynerie ne signifie pas que la collectivité se désintéresse de ce secteur résidentiel de Reynerie constitué majoritairement de copropriétés. En effet, des dispositifs particuliers comme le Plan Initiatives Copropriétés, la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, ou encore des dispositifs de droits communs comme les budgets de proximité attribués à chaque secteur de démocratie locale sur la commune de Toulouse sont à l'oeuvre.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

11) Sur le thème « K-thèmes divers » - Questions 11.

Urbanisme

Le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par le tribunal administratif de Toulouse le 30 mars 2021 sans effet suspensif immédiat.

Q11.1. : Quelles seraient les conséquences vis-à-vis du projet de renouvellement urbain de Reynerie si l'annulation était confirmée ?

Réponse du porteur de projet :

L'annulation du PLUih de la métropole de Toulouse, prononcée le 30 mars 2021 par le juge du tribunal administratif de Toulouse (TA), a été confirmée en deuxième instance en date du 20 mai 2021. La demande par Toulouse Métropole de modulation dans le temps de l'effet de cette annulation a été rejetée à l'occasion de cette deuxième instance. De fait, l'annulation du PLUih prend effet immédiatement, et le PLU antérieur de la Ville de Toulouse est réhabilité dans l'attente de l'élaboration et l'approbation d'un nouveau PLUih.

A l'issue de cette décision, Toulouse Métropole a saisi la Cour d'Appel Administrative (CAA) de Bordeaux dans l'objectif d'obtenir la suspension de l'exécution du jugement du TA. Toulouse Métropole souhaite que soit reconsidéré l'enjeu fort à maintenir les règles du PLUih le temps de l'approbation d'un nouveau document métropolitain, au regard des conséquences très négatives de cette annulation immédiate du PLUih pour la dynamique socio-urbaine de la métropole toulousaine.

Toulouse Métropole n'est pas en mesure d'éclairer précisément la date de la décision de la CAA de Bordeaux quant à sa demande de suspension de la décision d'annulation du PLUih par le TA de Toulouse. Considérant les affaires semblables, Toulouse Métropole estime que cette décision sera rendue à l'automne 2021. Or, d'après son expertise juridique, Toulouse Métropole considère que la décision de la CAA de Bordeaux sera décisive quant à la bonne poursuite de la procédure de DUP en cours sur le PRU Reynerie.

En effet, comme indiqué d'une part par le code de l'urbanisme et d'autre part par le code de l'expropriation, une opération d'aménagement faisant l'objet d'une DUP doit être compatible avec les dispositions d'urbanisme en vigueur. En l'espèce, Toulouse Métropole confirme que le PRU Reynerie a été élaboré en étroite concertation avec l'élaboration du PLUih de la métropole de Toulouse, et qu'à ce titre, le projet est parfaitement compatible avec ce document comme indiqué dans le dossier d'enquête (cf. document C pages 37 et 38 ; document EIV pages 24 et 25).

Les expertises en cours tendent à démontrer que le projet n'est pas entièrement compatible avec le PLU de la commune de Toulouse de 2018. Deux graphiques de détail « espaces verts » à l'est du quartier n'avaient pas été conservés lors de l'élaboration du PLUih, les parcs Messenger et d'Indy ne revêtant pas d'intérêt écologique majeur. Le retour au PLU de 2018 réhabilite ces graphiques de détails, interdisant :

- l'aménagement du tronçon est de la voirie longeant l'Allée Dubarry
- l'aménagement de la voirie de desserte des îlots 23 et 25
- une partie de la constructibilité sur les îlots de reconstruction 20, 21 et 25

La quasi-totalité du projet reste donc réalisable dans le cadre des règles d'urbanisme du PLU de la commune de Toulouse. Le parti d'aménagement n'est pas remis en cause par l'annulation du PLUih.

Comme cela a été rappelé dans les réponses précédentes et comme le soulignent les habitants, la situation sur le quartier Reynerie est très critique et requiert une action rapide des collectivités et de Toulouse Métropole. L'annulation du PLUih et le retour au PLU n'ont pas pour effet de remettre en cause l'utilité publique du projet. Le projet PRU Reynerie doit être réalisé pour répondre aux demandes des habitants et respecter les engagements pris lors de la signature de la convention NPNRU.

Aussi, deux scénarii se dessinent quant à la procédure DUP en cours sur le projet :

- 1^{er} scénario : si la CAA de Bordeaux suspend la décision du TA de Toulouse d'annulation du PLUih, et au regard des conclusions de l'avis du commissaire enquêteur, Toulouse Métropole poursuivra la procédure de DUP en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet portée par délibération au Conseil Métropolitain fin 2021, considérant que la Préfecture de Haute-Garonne prendra en suivant l'arrêté de DUP relatif au projet.
L'arrêté de DUP permettra à Toulouse Métropole de demander au préfet les arrêtés de cessibilité. Le Préfet transmettra au juge de l'expropriation les dits arrêtés pour qu'il prononce les ordonnances

d'expropriation pour les parcelles privées déclarées cessibles du fait de l'utilité publique du projet (parcelles pour lesquelles aucun accord amiable n'aura été trouvé auparavant).

Dans le même temps à défaut d'accord amiable, Toulouse Métropole engagera la phase judiciaire de l'expropriation et présentera les offres. La procédure d'expropriation sera conduite à son terme.

- 2^e scénario : si la CAA de Bordeaux ne suspend pas la décision du TA de Toulouse d'annulation du PLUiH, Toulouse Métropole procédera à la suspension de la procédure de DUP en cours en procédant alors à la mise à jour du dossier de demande de DUP relative au PRU Reynerie, complété par une demande de mise en compatibilité du PLU en vigueur permettant la mise en œuvre du projet. Ce nouveau dossier sera soumis au Conseil Métropolitain qui l'adoptera et autorisera son président à engager la procédure d'expropriation et solliciter auprès du préfet l'ouverture d'une nouvelle enquête préalable à la DUP pour la réalisation du PRU Reynerie et d'une nouvelle enquête parcellaire conjointe.

Avis du commissaire enquêteur :

La confirmation de l'annulation du PLUi-H de Toulouse Métropole prononcée par le Tribunal Administratif de Toulouse le 20 mai 2021, annulation avec effet immédiat, est postérieure à la clôture de l'enquête (4 mai 2021 à 17h).

En ce qui concerne un retour au PLU de Toulouse de 2018, la quasi-totalité du projet de renouvellement urbain Reynerie est compatible avec ce PLU ; seuls 2 « espaces verts » à l'Est du quartier présents dans le PLU de 2018 ne sont plus présents dans le PLUi-H de Toulouse Métropole. Dans le cadre du PRU Reynerie ces espaces permettent de réaliser les aménagements d'un tronçon Est de la voirie longeant l'allée Dubarry et de la voirie de desserte des îlots 23 et 25 ainsi qu'une partie de constructibilité sur les îlots reconstruits 20, 21 et 25.

Bien que ces différences soient de faible importance il n'en demeure pas moins que les dispositions du projet de renouvellement urbain qui ont fait l'objet de la présente enquête publique ne sont pas en compatibilité avec les dispositions d'urbanisme du PLU 2018 de Toulouse.

En conséquence, la poursuite de la procédure de DUP est bien dépendante des 2 scénarii décrits ci-dessus dans la réponse de Toulouse Métropole, scénarii que valide le commissaire enquêteur.

Cette situation fera l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur (cf C.1.9. « Avis final du commissaire enquêteur » ci-après).

Démocratie

Q11.2. : Le maintien d'une maison du projet à l'intérieur du quartier Reynerie peut-il être confirmé ?

Réponse du porteur de projet :

La maison du projet est actuellement installée dans les locaux de la mairie de quartier, au rez-de-chaussée de l'équipement municipal "espace du lac" situé au 4 rue de Kiev 31100 Toulouse. Ces locaux étant voués à être démolis dans le cadre du projet (démolition des dalles Abbal), les services publics, dont la maison du projet, seront prochainement transférés au sein de l'équipement municipal "maison de la citoyenneté" en cours de construction sur l'îlot 8 du PRU Reynerie. Ils ouvriront leurs portes au public à partir de septembre 2021 à cette nouvelle adresse, 1 place Conchita Ramos Grange 31100 Toulouse.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Vie associative

Q11.3. : Pendant la longue durée prévisible des travaux de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain y aura-t-il des incidences et gênes pour la continuité de la vie associative du quartier ?

Réponse du porteur de projet :

Certaines associations du quartier vont en effet être directement impactées par la démolition de par la perte de leur local. A ce titre, les études relatives à leur relogement ont été engagées dès l'année dernière, en lien

avec les services du renouvellement urbain, du contrat de ville, en concertation avec les associations elles-mêmes, afin de faire le point sur leurs besoins et attentes tant en termes de localisation que de surfaces à restituer. A ce jour, toutes les associations impactées par les démolitions sur les 5 prochaines années ont été rencontrées. Les associations concernées sont donc d'ores et déjà informées et ont des échanges réguliers avec les services pour aboutir à un projet de relogement concerté. Pour les associations impactées au-delà de 2025, les premières rencontres spécifiques à cette situation restent à mener. L'objectif pour Toulouse Métropole est que les travaux liés au renouvellement urbain n'aient pas d'impact sur les activités intra-muros des associations, ou sur les animations prévues sur l'espace public.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

Avis du commissaire enquêteur sur les réponses du porteur de projet : *J'estime que le porteur du projet a répondu à l'ensemble des questions posées dans le cadre de la remise du procès-verbal de synthèse, rappelant des éléments contenus dans les pièces du dossier d'enquête mais apportant aussi des précisions complémentaires.*

J'estime que les explications et les justifications avancées sont correctes et considère que sont apportées réponses et précisions aux interrogations émises par le public pendant l'enquête publique unique, que la mise en œuvre des actions, mesures, propositions ... indiquées seront de nature à concrétiser les objectifs ambitieux pour ce projet de renouvellement urbain.

C1-7 L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

A l'origine, c'est-à-dire dans les années 60, selon un contexte spécifique propre à cette décennie, le quartier Reynerie faisait partie de trois quartiers composant le Mirail, celui-ci destiné à accueillir 100 000 habitants pour répondre à l'explosion démographique de l'agglomération toulousaine. Le projet d'urbanisation proposé par l'architecte Candilis correspondait au concept de l'époque, linéaire d'immeubles de grande hauteur, dont certains en forme de tripodes, alors considérés comme particulièrement modernes et agréables.

Rapidement des modifications seront apportées au quartier, la conception est critiquée, l'image du quartier devient négative, les logements délaissés par les classes moyennes deviennent occupés par des ménages plus pauvres.

Régulièrement retenu dans les programmes et dispositifs mis en place par l'Etat (Développement Social des Quartiers en 1985, programme national des Grands Projets de Ville en 2000, ANRU en 2003,..) ces dispositifs devaient conduire à la mise en œuvre d'une politique de requalification de ce quartier, le réinsérer dans le dynamisme d'une agglomération et à l'élaboration d'un projet urbain en partenariat avec l'ANRU en 2014. Le lancement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) acte la prise en compte des nouvelles orientations pour résoudre les problématiques urbaines et sociales auxquelles le quartier Reynerie est aujourd'hui confronté comme nombre d'autres quartiers en France.

Ainsi, le projet qui fait l'objet de la présente enquête publique présente, selon nous, à la fois des inconvénients et des avantages que nous énonçons ci-après :

C1-7.1 : les inconvénients

-une remise en question d'un urbanisme des années 60, concept de projet de ville dont les habitants les plus anciens se sont appropriés;

- le constat d'échec des politiques de la ville successives ;
- des éventuelles difficultés pour procéder au relogement des ménages notamment des ménages vieillissants et présents sur le quartier depuis de nombreuses années rajouté la crainte de nouveaux loyers plus élevés;
- le cas échéant des expropriations nécessaires de copropriétaires occupants ou bailleurs sur les immeubles démolis ;
- des démolitions d'immeubles mal ressenties par les défenseurs de la réhabilitation ;
- la démolition de logements sociaux existants non reconstruits sur le site ;
- la déception de quitter les lieux pour les habitants relogés à l'extérieur du quartier ;
- la destruction de lieux qui sont ceux de l'enfance ou de plusieurs décennies de vie pour un nombre important d'habitants ;
- l'abandon pour quelques habitants de logement et d'environnement familiaux ;
- un coût élevé d'opération d'environ 170 millions d'euros ;
- une destruction de dalles abritant les garages de copropriétaires défavorables à la solution de remplacement proposée ;
- une période longue de travaux ;
- des nuisances riveraines et des gênes durant les travaux (bruit, poussière, perturbation des déplacements,..) ;
- une légère diminution de la proportion globale des espaces verts sur l'ensemble du site ;

C1-7.2 : les avantages

- un projet qui entend répondre à une évolution des formes urbaines et permettre à différentes catégories de population de trouver place dans le quartier (familles, personnes âgées, étudiants, nouveaux profils de ménages avec des revenus plus élevés,..) ;
- une amélioration de la desserte du quartier en le désenclavant et en le connectant à son environnement et les quartiers voisins (réduction de l'emprise des avenues ceinturant le quartier, meilleure lisibilité globale, redistribution du trafic sur le réseau viaire,..) ;
- une recomposition du quartier pour favoriser la mixité sociale et urbaine par la diversification de l'offre de nouveaux logements (accession à la propriété, locatif, accession sociale, locatif social) et en endiguant les phénomènes de ségrégation territoriale ;
- une requalification des espaces publics aujourd'hui dégradés avec renforcement d'équipements publics et de commerces ou la plantation d'environ 1100 arbres en compensation d'environ 780 arbres supprimés ;
- un renouvellement du parc immobilier après démolition et construction de logements avec des nouvelles résidences plus attractives (de la maison individuelle avec jardin à l'immeuble 5/6 étages maximum) offrant ainsi des nouveaux logements sociaux, privés libres ou en accession sociale ;
- une valorisation du site du lac et du château de la Reynerie pour permettre le développement d'activités culturelles, sportives et ludiques ouvertes à tous les Toulousains ;
- une remise en sécurité et perspective paysagère propre au lac de Reynerie ;
- une valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager en veillant à des continuités écologiques et la valorisation de la biodiversité ;
- le réaménagement de la place Abbal rendue plus conviviale après démolition des dalles et la construction de nouveaux bâtiments ;
- la démolition des immeubles Messenger et Grand d'Indy qui donnent une image défavorable du quartier ;

- des actions d'accompagnement dans le cadre du relogement des familles issues des opérations de démolition ;
- des dispositifs dont certains spécifiques au quartier sur les questions liées à l'emploi ;
- un développement de l'offre culturelle sur le quartier ;
- la construction de 971 nouveaux logements en remplacement des 961 logements démolis ;
- des constructions neuves qui vont accroître la qualité du parc immobilier avec plus de confort (thermique, consommation énergétique,..) ;
- un développement de l'offre commerciale de proximité (mutation de l'existant, arrivée de nouveaux commerces,..) ;
- la promotion des modes de déplacements doux et la sécurisation des usagers ;
- une nouvelle gestion du stationnement ;
- une contribution à l'amélioration de la sécurité et du sentiment de sûreté dans le quartier ;
- la convention NPNRU contractualisée avec l'ANRU et ses partenaires permet une aide majeure au financement du projet ;
- le schéma directeur du PRU Reynerie est en conformité avec les documents SCoT, PLU et PLH ; *(Nota : le 30 mars 2021 le Tribunal Administratif de Toulouse a annulé la délibération de Toulouse Métropole du 11 avril 2019 approuvant le PLUi-H avec sursis à statuer sur la date d'effet de cette annulation mais le 20 mai 2021 ce même Tribunal Administratif a annulé définitivement sans délai cette délibération du 11 avril 2019)*

Le coût

Dans un montant TTC estimé selon le dossier présenté à 170 millions d'euros pour l'ensemble des maîtrises d'ouvrages soit Toulouse Métropole, la Ville de Toulouse et les bailleurs du parc social (SA HLM des Chalets, Toulouse Métropole Habitat et Patrimoine) les principaux postes de dépenses concernent :

- l'aménagement des espaces publics pour plus de 70 millions d'euros ;
 - les acquisitions immobilières (dalles et Messenger) pour plus de 19 millions d'euros ;
 - les démolitions de Gluck (plus de 14 millions), Grand d'Indy (plus de 12 millions), Poulenc (plus de 10 millions), Messenger (plus de 7 millions) Cambert (plus de 6 millions) ;
 - la création de l'équipement culturel Danse pour 9 millions d'euros pour la Ville de Toulouse.
- Le total des recettes portées par Toulouse Métropole est indiqué à 23 326 263 € dont le cofinancement ANRU (18 357 500 €) et les recettes foncières (4 968 763 €).

>l'estimation sommaire et globale pour l'acquisition des emprises foncières ont fait l'objet d'un avis de la DGFP –service du Domaine- en date du 10 octobre 2019, confirmé par lettre valant avis en date du 3 décembre 2020.

>le coût du projet est important, le commissaire enquêteur n'est pas apte à apprécier la globalité des sommes engagées et nécessaires à l'élaboration du projet. Le phasage de cette opération sur plus d'une décennie rend encore plus difficile toute appréciation.

Les comparaisons entre inconvénients et avantages

Tout d'abord, Il est indéniable que le quartier tel qu'il se présente aujourd'hui ne correspond plus aux attentes des habitants, que le cadre de vie n'est pas satisfaisant, que les espaces publics se dégradent. Un projet de renouvellement urbain ne peut avoir que des impacts positifs sur le plan économique, environnemental et social.

Les objectifs ambitieux de ce projet en rupture partielle avec les immeubles de grande hauteur donc avec l'urbanisme caractéristique du Mirail, répondent à des impératifs de développement durable, amélioreront sans contestation les conditions d'existence et la qualité de vie des habitants.

Au regard des mesures et procédures qui sont prises pour réduire les contraintes et nuisances et de l'ensemble des composantes du projet j'estime que les avantages que présentent la réalisation du projet d'aménagement l'emportent sur les inconvénients qu'il génère.

L'utilité publique doit veiller à améliorer les conditions d'existence et de logement pour tous. Ce projet présente bien un intérêt public en renouvellement urbain et en développement du quartier.

C1-8 LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant le dossier, nous avons rappelé le caractère complet de celui-ci ; nous l'avons analysé, et vérifié que les pièces et avis exigés par la législation faisaient bien partie du contenu. Notre analyse n'était toutefois pas de remettre en question la régularité des documents produits par le porteur de projet au service instructeur de l'Etat, auquel il appartient d'apprécier sa régularité au regard des textes en vigueur.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique regroupe bien l'ensemble des documents nécessaires, pièces requises au R123.8 du code de l'environnement et R112.4 du code de l'expropriation.

Nous avons constaté la qualité de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain Reynerie, l'intérêt de la réflexion menée en partage avec le public, les réponses qui ont été apportées par le porteur du projet.

Les observations émises par le public pendant la durée de l'enquête publique ont été toutes analysées.

Le projet de renouvellement urbain fait partie des projets d'aménagement soumis à l'article L300.1 de code de l'urbanisme dont l'intérêt général doit être démontré afin d'opérer son développement. A l'avis de l'Ae et aux recommandations émises, le maître d'ouvrage a apporté des réponses cohérentes et de nature à conforter des mesures pour supprimer, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement.

Les recommandations, précisions ou conditions énoncées par les personnes publiques et organismes concernés peuvent être satisfaites par le maître d'ouvrage sans la moindre remise en cause du projet.

->les intérêts environnementaux- naturels et humains- sont-ils acceptables ? Les mesures nécessaires pour éviter, réduire ou compenser les effets de ce projet sont-elles suffisantes ?

L'autorité environnementale dans son avis reconnaît que « l'étude d'impact est globalement satisfaisante et permet d'identifier les principaux impacts du projet ainsi que les mesures environnementales générales visant à y répondre » tout en appelant que soient apportées quelques précisions et compléments sur différents sujets auxquels le maître d'ouvrage a répondu.

Je considère que :

- les différentes étapes de construction du projet de renouvellement urbain ont permis d'obtenir une bonne cohérence de l'ensemble du projet ainsi qu'une bonne insertion des aménagements projetés dans le milieu physique, naturel et humain ; le maître d'ouvrage pourra garder la maîtrise des choix essentiels tout au long des diverses phases de réalisation du projet.

- les préconisations des personnes publiques associées et services concernés, les contributions portées pendant la procédure de concertation préalable, qui ont été examinées par le porteur de projet et qui devront être prises en compte et mises en application au fur et à mesure de l'avancement des phases de l'opération bonifient la qualité du projet.

-il s'agit d'un projet réfléchi en matière de renouvellement urbain pour redonner une qualité de vie au quartier en respectant grâce à des mesures spécifiques les intérêts environnementaux.

->peut-il être admis la démolition d'immeubles conduisant au relogement des occupants au profit d'un projet de renouvellement urbain nécessaire pour apporter une solution aux problématiques urbaines et sociales auxquelles le quartier est aujourd'hui confronté ?

La démolition de 701 logements sera compensée par la reconstruction de 971 logements. La démolition concerne des immeubles de grande hauteur qui de par leur conception ancienne contribuent à donner une image dure et dépréciée du secteur et présentent des défauts importants (acoustique, accessibilité, ..), des surfaces importantes pour les logements et parfois le surpeuplement de logements caractérisent ces immeubles. La résidence Messenger a aujourd'hui une vacance de plus de 90% suite aux acquisitions et relogements réalisés depuis la décision de démolition en 2014, ce qui génère des surcoûts de gestion et des problématiques de sécurité. Les autres résidences dont il est prévu la démolition (Grand d'Indy, Poulenc) sont des tripodes de grande hauteur à l'image dépréciée pour lesquels une réhabilitation s'avèrerait très lourde sans forcément garantir une attractivité améliorée.

Les démolitions vont libérer un foncier important permettant effectivement de développer une nouvelle offre résidentielle en rupture avec l'urbanisme de grand ensemble à l'image aujourd'hui dégradée ;

L'argumentation des opposants à la démolition s'appuie majoritairement sur le désir de conserver leur appartement, de ne pas quitter le quartier dans lequel ils se sentent bien et où ils ont tous leurs repères.

Je considère qu'une évolution sociale non maîtrisée a saboté le concept d'un urbanisme qui se voulait innovant, nous considérons nécessaires aujourd'hui les démolitions projetées pour structurer les espaces qui seront libérés pour accueillir de nouveaux logements répondant aux objectifs d'un projet de renouvellement urbain et de mixité sociale.

->le projet est-il compatible avec les documents d'urbanismes existants ?

Comme indiqué dans le dossier et répété dans la réponse de Toulouse Métropole à la Direction Départementale des Territoire le projet est compatible avec :

-les principes et orientations du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine bien que la densité globale envisagée sur le périmètre du projet (59 logements à l'hectare) ne réponde pas exactement à l'objectif de 70 logements à l'hectare du SCoT (toutefois densité prévue de 77 logements /ha sur le secteur Est fortement recomposé). Certaines poches constructibles pourront éventuellement selon la demande en logement permettre la densification du quartier) ;

-le règlement et le plan de zonage du PLUi-H de Toulouse Métropole approuvé le 11 avril 2019 (zones constructibles UM4 et zonages NI et UICI pour le parc et le lac).

Nota : le PLUiH voté en avril 2019 a fait l'objet le 30 mars 2021 d'une décision d'annulation par le Tribunal Administratif de Toulouse; cette décision était sans effet suspensif mais le 20 mai 2021 le Tribunal Administratif a annulé définitivement sans délai la délibération du 11 avril 2019. Cette situation fait l'objet d'une réserve dans l'avis final du commissaire enquêteur.

->les expropriations envisagées sont elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet ?

Des résidences et dalles sont dégradées et posent des difficultés sur le plan urbain au regard de leur hauteur, de leur dégradation ou de l'image négative qu'elles donnent. La résidence Messenger qui est concernée par l'enquête parcellaire a fait l'objet d'un plan de sauvegarde en 2008 mais un arrêté préfectoral de 2014 a mis fin à ce dispositif en raison du constat d'échec du dispositif. Des études menées ont démontré l'absence d'opportunité de procéder à la rénovation du fait de sa dégradation et donc des coûts engendrés. Le processus de relogement des logements sociaux et d'acquisitions des logements privés alors démarré a progressivement vidé l'immeuble de ses occupants (plus de 90% de vacance aujourd'hui). La démolition est indispensable pour réaliser les composantes du projet de renouvellement notamment permettre la constitution de plusieurs îlots de logements neufs adaptés aux modes de vie et aux exigences actuelles attendues.

Concernant les dalles Abbal, cet ensemble particulièrement dégradé est ni attractif ni convivial et la transformation de la centralité Abbal est un axe prioritaire d'intervention dans le projet de renouvellement urbain proposé.

Le commissaire enquêteur juge de la nécessité de ces interventions de démolitions.

Je juge :

- la nécessité d'interventions de démolitions ;

- que Toulouse Métropole et les bailleurs concernés ont été et restent en mesure d'entretenir un dialogue constructif avec les propriétaires et occupants concernés tout au long du projet et de proposer des compensations satisfaisantes dans le cadre des relogements ;

- les acquisitions sont suffisantes pour réaliser le projet et elles n'excèdent pas le besoin.

->les atteintes à la propriété privée sont-elles justifiées ?

J'estime que cette opération telle qu'elle est conduite dans le respect des procédures ne porte pas une réelle atteinte à la propriété privée et le coût financier et les inconvénients d'ordre social ne sont pas excessifs.

->le coût financier de l'opération poursuivi est-il supportable ?

Sur ce point il nous est très difficile de se prononcer compte tenu des incertitudes sur les aides et des incertitudes notamment économiques autant en dépenses qu'en recettes sur une période aussi longue que la réalisation du projet.

J'estime que le maître d'ouvrage devra exercer un suivi financier rigoureux au fur et à mesure du lancement des opérations afférentes à la réalisation du projet.

->les atteintes à la santé publique sont-elles acceptables ?

J'estime satisfaisant et adapté le développement des mesures en vue de limiter les nuisances potentielles en matière de bruit et contexte sonore, de qualité de l'air, d'hygiène et de sécurité, de risques,.. que ce soit en phase chantier ou en phase projet réalisé.

->le bilan inconvénients et avantages penche t il en faveur de la réalisation du projet ?

Nous avons considéré ci-dessus que sur ce projet de renouvellement urbain de Reynerie, le bilan s'avère positif, les avantages sont nettement plus importants que les inconvénients qui en résultent. Pendant l'enquête publique moins de 1°/° des habitants du quartier Reynerie se sont dits défavorables ou plutôt défavorables au projet ou aux conditions de mise en œuvre dudit projet.

J'estime ou je justifie in fine que même s'il n'existe pas une cité idéale, hors du temps:

-le quartier Reynerie bénéficie de véritables atouts avec une bonne desserte (voirie, transports en commun,..) ;

-il existe une richesse patrimoniale remarquable sur le site (parc de Reynerie, château) et à proximité (espaces verts, coulée verte de Négogousses, château et pigeonnier du Mirail,..) que le projet prévoit de valoriser et de développer ;

-le quartier est bien situé avec la présence ou la proximité d'équipements structurants et de zones d'activités (écoles, médiathèque, centre social, Maison de Justice et du Droit, Université Toulouse Jean Jaurès, centre culturel Alban Minville à Bellefontaine, zones de Basso Cambo et Babinet,...) que le projet se doit de prendre en compte ;

J'acte des choix très positifs :

-dans le secteur Nord la pacification de l'avenue de Tabar, la requalification de la rue Faucher et l'aménagement de l'allée Dubarry pour relier le parc du château à l'avenue de Reynerie via le parc bordant l'école Faucher sont bien de nature à la connexion au quartier Mirail Université ;

-dans le secteur Ouest la démolition des dalles Abbal, les constructions du futur centre commercial du quartier, de la maison de santé, d'un équipement culturel dédié à la danse et de logements sociaux, le réaménagement de la place Abbal avec la valorisation du site du lac et du château Reynerie ce qui va transformer très positivement la centralité du quartier ;

- dans le secteur Est la démolition des immeubles de grande hauteur, la requalification de l'avenue de Reynerie, la construction de nouveaux logements aux typologies variées plus en réponse à la demande locale développant ainsi une nouvelle offre résidentielle en rupture totale avec l'urbanisme de grand ensemble ;

- dans le secteur Sud la poursuite du renouvellement urbain issu du premier PNRU encore inachevé avec des démolitions de résidences (Gluck, Cambert) et constructions nouvelles complétées de requalification d'espaces publics ;

- le principe de fonctionnalité du bâti avec la conservation de la fonction résidentielle dans le quartier avec les nouvelles constructions de logements à l'Est et le long d'un axe Nord-Sud, une mixité à l'intérieur du même bâtiment principalement autour de la centralité (logements, commerces, locaux associatifs et pour professions libérales) ;

- l'introduction de nouvelles typologies de construction se substituant aux ensembles collectifs de grande hauteur qui seront démolis (hauteurs limitées à R+4 à 6 étages maxi et petits collectifs) ;

- la réorganisation des circulations et des accès avec l'amélioration de la desserte des bâtiments, la hiérarchisation des voies, l'organisation de stationnement, tout cela répondra à une meilleure lisibilité ;

- la sécurisation avec l'affectation d'espaces spécifiques pour les modes doux (vélos, piétons) et pour les véhicules, des dispositions particulières à proximité des écoles et espaces de convivialité, la connexion de Reynerie vers l'extérieur du quartier ;

- le plan de renouvellement urbain proposé peut :

- enrayer la spirale de dévalorisation du quartier ;

- donner l'espoir d'une phase à venir de revalorisation traduit par l'association démolition-reconstruction-renouvellement et diversification de l'offre de logement ;

- redonner l'envie d'habiter, faire venir et revenir les gens et redonner à ce quartier, aux atouts indéniables, une place méritée au sein de l'agglomération ;

- permettre de gagner le pari de la mixité sociale et redonner une vraie vie urbaine.

Outre ce bilan favorable pour la réalisation du projet je considère donc que ce projet de renouvellement urbain répond à l'impératif d'utilité publique :

- sur la finalité de veiller à améliorer les conditions d'existence et de logement pour tous ;

- sur son fondement juridique et sociologique : je considère que les conditions juridiques de mise en œuvre de l'opération ont été respectées, elles n'ont d'ailleurs pas été véritablement contestées pendant l'enquête. Il appartient bien à la collectivité locale de conduire l'évolution de son territoire et particulièrement du quartier Reynerie de façon à répondre aux besoins actuels et futurs ;

- sur l'existence d'intérêts particuliers qui auraient pu prévaloir sur l'intérêt général : je n'ai décelé aucun conflit d'intérêt susceptible de remettre en cause l'utilité publique du projet ;

- sur le bilan « coût/avantage » pour la société civile même si des données concrètes font encore défaut le projet devrait s'avérer équilibré en bilan « Recettes/Dépenses » sur la durée de l'opération ;

In fine le projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie répond au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en proposant une nouvelle approche de l'aménagement des territoires intégrant l'ensemble des fonctions économiques et sociales d'un quartier.

C1-9 : L'AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir examiné le dossier mis à sa disposition, visité les lieux, pris connaissance et analysé les documents et pièces écrites du dossier d'enquête estimé complet, les avis des personnes publiques associées et des services concernés, s'être tenu à la disposition du public et analysé l'ensemble des contributions du public, échangé sur le projet avec le maître d'ouvrage qui a apporté des réponses aux interrogations qui sont de nature à pallier les inquiétudes émises,

Après avoir confirmé qu'il a été totalement respecté et la procédure et les modalités obligatoires dans le déroulement de l'enquête publique unique entre le 29 mars 2021 et le 4 mai 2021,

Compte tenu de l'analyse bilancielle et des conclusions motivées exprimées ci-avant :

Considérant ainsi que le projet mis à enquête publique unique présente concrètement un caractère d'intérêt général,

J'émet un avis favorable au dossier de Déclaration d'Utilité Publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain Reynerie sur la commune de Toulouse tel qu'il a été présenté à l'enquête publique unique du 29 mars 2021 au 4 mai 2021 assorti de la réserve et des recommandations ci-après :

Réserve : la poursuite de la procédure de DUP sur le projet de renouvellement urbain Reynerie est dépendante des décisions de la CAA de Bordeaux :

Option n°1 : si la CAA de Bordeaux suspend la décision du Tribunal Administratif de Toulouse d'annulation du PLUi-H, la procédure de DUP peut se poursuivre au regard des conclusions de la présente enquête publique.

Option n°2 : si la CAA de Bordeaux ne suspend pas la décision du Tribunal Administratif de Toulouse d'annulation du PLUi-H, la poursuite de la procédure de DUP demandera obligatoirement la mise à jour du dossier de demande de DUP relative au PRU Reynerie comprenant la demande de mise en compatibilité du PLU de Toulouse en vigueur de façon à permettre la mise en œuvre du projet.

Recommandation n°1 : le Maître d'Ouvrage se doit de donner suite aux engagements contenus dans le Mémoire-Réponse du 22 juin 2021 remis au commissaire enquêteur en réponse aux contributions du public et interrogations du commissaire enquêteur.

Recommandation n°2 : le Maître d'Ouvrage se doit de donner suite aux engagements contenus dans les réponses données aux recommandations, remarques et observations de l'Autorité Environnementale et des Services et Organismes (Chambre d'Agriculture, Direction des Affaires Culturelles –Service Régional de l'Archéologie et Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine-, Direction Départementale du Territoire, Agence Régionale de Santé, Conseil Départemental de la Haute-Garonne, Tisséo Collectivités).

Il s'agit bien de notamment satisfaire aux engagements en termes de développement des énergies renouvelables, de sobriété énergétique ou d'approche bioclimatiques des bâtiments, de réduction des gaz à effet de serre, de suivi de la qualité de l'air, de réduction des nuisances sonores ainsi que du suivi de ces nuisances (y compris en phase chantier), de gestion des déchets, d'application de la charte technique sur l'accessibilité, de lutte contre l'implantation du moustique tigre et de la prolifération des ambrosies, de développement de surfaces dédiées à de l'agriculture urbaine,..

Recommandation n°3 : il est indispensable que l'avancement du projet dans le détail des aménagements qui le concrétiseront soit réalisé en concertation continue avec les habitants du quartier. Il conviendra au préalable de définir les formes de participation, de les faire connaître, de les mettre en œuvre et de les évaluer.

Recommandation n° 4 : Compte tenu des incertitudes sur les aides et des incertitudes notamment économiques autant en dépenses qu'en recettes sur une période aussi longue que la réalisation du projet, le maître d'ouvrage devra exercer un suivi financier rigoureux au fur et à mesure du lancement des opérations afférentes à la réalisation du projet.

Recommandation n°5 : Poursuivre les négociations amiables avec les propriétaires impactés par les démolitions de Messenger et des dalles Abbal en proposant une juste et équitable indemnisation.

Nota : les recommandations correspondent à des préoccupations très vivement souhaitées et le commissaire enquêteur invite fortement le porteur de projet à les prendre en considération.

Le 29 Juin 2021

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal line extending to the right.

Claude OLIVIER

C2 - CONCLUSIONS AU TITRE DE LA DETERMINATION DES PARCELLES A DECLARER CESSIBLES DANS LE CADRE D'UNE PREMIERE TRANCHE D'ACQUISITIONS

SOMMAIRE

C2.1/RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	58
C2.2/RAPPEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN REYNERIE	58
C2.2.1.la localisation du site	58
C2.2.2.le projet de réalisation de renouvellement urbain	58
C2.3/LES ASPECTS SPECIFIQUES DU PROJET ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA DETERMINATION DES PARCELLES A DECLARER CESSIBLES	59
C2.3.1.le cadre juridique de l'enquête publique	59
C2.3.2.les aspects du projet concernés par l'enquête publique	60
C2.4/LA QUALITE DU DOSSIER	61
C2.5/LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET DES FORMALITES	68
C2.6/LA SYNTHESE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PROPRIETAIRES	69
C2.7/L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION	69
C2.8/LES CONCLUSIONS ET L'AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	70

C2-1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le présent rapport concerne les conclusions et l'avis de la Commission d'enquête à propos de **l'enquête parcellaire pour la détermination des parcelles à déclarer cessibles dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions**, suite à l'enquête unique qui s'est déroulée du 29 mars au 4 mai 2021 pour **la réalisation du projet de renouvellement urbain de Reynerie sur la commune de Toulouse**.

Cette enquête unique qui regroupe :

La déclaration d'utilité publique du projet d'une part et la détermination des parcelles à déclarer cessibles dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions d'autre part a fait l'objet d'un rapport unique d'enquête de la part du commissaire enquêteur en date du 29 juin 2021.

C2-2. RAPPEL DE LA PRESENTATION DU PROJET

C2-2.1. Localisation du site :

Le projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie concerne une emprise d'une centaine d'hectares, délimitée approximativement par :

- l'avenue de Tabar au Nord, sur la section allant du rond-point Christian Fabre au Nord-Est, au croisement avec la rue Faucher au Nord-Ouest,
- l'avenue de Reynerie à l'Est et au Sud,
- le parc de Reynerie à l'Ouest.

C2-2.2 : Le projet de réalisation de renouvellement urbain

Le projet propose, outre le renouvellement urbain global du quartier, de rompre l'isolement et d'apporter une mixité sociale et fonctionnelle (commerces, activités, équipements, logements,..). Les objectifs principaux sont :

>Une mutation urbaine profonde de la moitié Est de Reynerie

constitué aujourd'hui de 85 % de logements sociaux concentrés dans de grands immeubles dégradés, peu accessibles pour les personnes à mobilité réduite et souffrant de l'image négative des grands ensembles ; la démolition de 961 logements correspondant à 6 résidences de grande hauteur permettra la reconstruction de 971 logements, de la maison individuelle au petit collectif pour rompre avec l'urbanisme de grands ensemble stigmatisant le Mirail, et diversifier les statuts d'occupation.

>La requalification de la centralité de quartier Abbal,

vitrine du quartier très dégradée à la sortie du métro Ligne A traversant Toulouse d'Est en Ouest, avec la construction d'une maison de santé qui accueillera des professionnels de santé du quartier et de ses environs, la construction d'un nouveau centre commercial au pied de nouveaux logements sociaux, la démolition des dalles Abbal permettant la construction de 2 îlots au sud de la place et le réaménagement de la place Abbal qui sera notamment végétalisée à l'Ouest dans le prolongement du parc du lac de Reynerie.

>La valorisation du site du lac et du château Reynerie

visant la la création d'une nouvelle destination dédiée aux loisirs sur la métropole toulousaine via le développement des usages ludiques, sportifs et culturels sur site, la création de nouveaux équipements et d'animations tous publics et la requalification du patrimoine historique du site en vue de la création d'un parcours de découverte de ce patrimoine

il s'agit par le projet d'améliorer la qualité de la vie des habitants actuels et en attirer de nouveaux, de tisser des liens à l'intérieur et à l'extérieur du quartier, d'affirmer une centralité ouverte sur le parc et le lac.

Le projet de renouvellement urbain

Il est prévu un programme global de construction d'environ 75 000 m² de surface de plancher (SdP) répartis en :

- 971 logements soit environ 67 000 m² SdP
- 3 000 m² SdP environ de surface de plancher d'activités
- 1 500 m² SdP environ de surface de plancher de commerces
- 3 500 m² SdP environ de surface de plancher d'équipements.

Le projet prévoit l'aménagement d'environ 470 000 m² d'espaces publics, dont 210 000 m² de jardins et espaces verts, 260 000 m² d'espaces minéralisés (places publiques, voiries, cheminements, stationnements).

Il est prévu la démolition de :

- 961 logements, dont 701 logements correspondant à 4 résidences d'habitat social (Gluck, Grand d'Indy, Poulenc et Cambert). L'immeuble Messenger (260 logements dont 234 inoccupés avant début de l'enquête) est également prévu à démolition dans le cadre du premier programme contractualisé avec l'ANRU (processus de rachat à l'amiable des appartements privés en cours)
- 4 dalles portant du stationnement, des activités, commerces et équipements publics (dalles Abbal Est, Abbal Ouest, Jean Gilles et Maison de la Justice et du Droit)
- 3 équipements publics majeurs (collège Badiou, ex école élémentaire Galia, terrain multisports Satie).

Le parc social conservé sera réhabilité (238 logements concernés sur la résidence Jean Gilles) et/ou résidentielisé (836 logements sur les résidences Jean Gilles, Petit Varèse, Auriacombe, Petit d'Indy et Satie).

Le projet découpe le quartier en quatre secteurs opérationnels et propose des opérations réalisées à court ou à plus long termes

>sur le secteur Nord (au Nord de la Place Abbal et des bâtiments le long de la future allée Dubarry) avec la pacification de l'avenue Tabar, la requalification de la rue Faucher, l'aménagement de l'allée Dubarry qui reliera le parc du château à l'avenue de Reynerie via le parc bordant l'école Faucher.

>sur le secteur Sud (entre la centralité et l'avenue de Reynerie) qui comprend des îlots de logement et des équipements à l'interface entre les deux quartiers de Reynerie et de Bellefontaine.

>sur le secteur Ouest qui comprend la centralité Abbal avec la démolition des dalles, la construction du futur centre commercial du quartier, d'une maison de santé, d'un équipement culturel dédié à la pratique de la danse et de nouveaux logements sociaux dans lequel le site du lac et du château Reynerie sont fortement valorisés.

>sur le secteur Est qui comprend la démolition des immeubles de grande hauteur, le repositionnement en cours des équipements publics, la requalification de l'avenue de Reynerie et la construction de nouveaux logements aux typologies variées et adaptées aux demandes locales.

C2-3. LES ASPECTS SPECIFIQUES DU PROJET ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

C2-3.1. Cadre juridique de l'enquête publique

Cette enquête est réalisée concomitamment avec l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP), conformément aux dispositions des articles L131-1 et R131-1 et suivants du Code de l'expropriation.

L'enquête parcellaire a pour but d'établir la mise à jour de l'identité complète des propriétaires des parcelles concernés devant faire l'objet d'une acquisition pour pouvoir réaliser les travaux envisagés. Elle doit permettre aux propriétaires de signaler les erreurs ou omissions que pourrait comporter le plan ou l'état parcellaire.

C2-3.2. Les aspects du projet concerné par l'enquête publique :

Le quartier Reynerie fait l'objet du projet de renouvellement urbain avec parmi les objectifs :

- recomposer le quartier en favorisant la mixité sociale et urbaine ;
- renouveler le parc de logements avec un programme de démolition et de reconstruction de logements ambitieux ;
- améliorer la desserte du quartier ;
- affirmer une centralité ouverte sur le lac et le parc de Reynerie ;
- intégrer les enjeux de durabilité par la valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager.

Pour mener à bien ce projet des démolitions sont indispensables, des résidences et dalles sont dégradées et posent des difficultés sur le plan urbain.

Pour réaliser ce projet Toulouse Métropole sollicite une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur l'ensemble du périmètre du projet et à ce titre le dossier de DUP identifie l'ensemble des parcelles impactées par le projet.

La présente enquête parcellaire est liée aux urgences et contraintes identifiées pour la mise en œuvre du projet et il s'agit donc d'une Tranche 1 portant sur la copropriété Messenger et les dalles Abbal.

La résidence Messenger est une copropriété de 15 étages constituée de 260 logements dont 175 logements locatifs sociaux propriété de la SA HLM Les Chalets et 85 logements privés. Alors que la résidence avait fait l'objet d'un plan de sauvegarde en 2008, un arrêté préfectoral a mis fin à ce dispositif en raison du constat de son échec en particulier :

- des résultats satisfaisants sur la réalisation des travaux urgents de mise en sécurité de l'immeuble mais insuffisants sur les travaux conservatoires qui n'ont pu être réalisés par le refus des propriétaires d'engager de nouveaux investissements ;
- des objectifs sociaux partiellement atteints notamment avec les enquêtes ménages et une analyse des situations difficiles incomplètes par le refus de collaboration de familles et propriétaires occupants.

La dégradation importante engendrerait aujourd'hui des coûts de rénovation très importants, non supportables par les copropriétaires en grande situation de fragilité économique. Un accord entre partenaires (Toulouse Métropole, ANRU, Conseil Départemental et SA HLM Les Chalets) a été trouvé autour de la démolition de la résidence dans le cadre de l'avenant n°5 à la convention PNRU.

Le processus de relogement des logements sociaux et d'acquisition des logements privés a été largement engagé. Aujourd'hui (avant le début de la présente enquête publique) seuls 25 logements restent occupés sur 260 dont 18 logements privés à acquérir et 7 locataires du parc social.

La démolition du bâtiment permettra la constitution de plusieurs îlots de logements neufs et l'implantation d'activités économiques le long de l'avenue de Reynerie.

Les dalles ABBAL est un ensemble immobilier constitué de 2 dalles à l'occupation diversifiée.

Les équipements publics (centre d'animation, mairie de quartier, maison du projet, bureaux de la Direction de l'Action Territoriale de Toulouse Métropole) seront transférés dans des locaux neufs. Les autres activités présentes seront relocalisées dans la mesure du possible sur Reynerie soit vers le futur centre commercial sur l'îlot 10, soit vers la future maison de santé, soit dans d'autres locaux. C'est pour éviter un effet de concurrence préjudiciable entre commerces actuels et nouveaux commerces et pour permettre la construction de l'équipement de rayonnement métropolitain dédié à la Danse en 2^{ème} phase d'intervention de la centralité Abbal que Toulouse Métropole a besoin d'assurer la démolition de cet ensemble immobilier vétuste en première phase de projet, de ce fait une première tranche d'enquête parcellaire est menée sur ces dalles en vue d'expropriation des derniers occupants.

Le service du Domaine de la DGFP a émis un avis en date du 10 octobre 2019, confirmé par lettre valant avis du 3 décembre 2020, relatif à l'estimation des dépenses d'acquisition des biens :

-pour les appartements de l'immeuble Messenger, un prix moyen de vente autour de 1 000 €/m² SHAB ;

-pour les îlots à reconstruire, 30€/m² par convention pour les opérations de restructuration urbaine dans le cadre de l'ANRU sur le secteur ;

-pour les stationnements, une valeur de 3 000 € par emplacement de parking aérien, de 6 000€ pour les boxes sous dalle en bail emphytéotique ainsi que les boxes mis à disposition des sociétés HLM, et à 11 000 € pour les boxes appartenant à des propriétaires privés ;

-pour les bureaux une valeur de 1 300 €/m² (avec abattement de 15% pour les locaux du laboratoire d'analyses médicales et ceux de la MJD, de 40% pour les locaux municipaux et associatifs compte tenu de leurs spécificités ou de leur vétusté) ;

-pour les commerces (murs) et locaux abritant des activités lucratives, une valeur de 950 €/m² ;

-pour les fonds de commerce des pourcentages (variant de 30 à 110% selon l'activité) sont applicables au chiffre d'affaire.

Sur ces bases, les indemnités effectives résulteront d'évaluations détaillées.

Le maître d'ouvrage étant en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, une enquête dite parcellaire est menée dans le cadre de l'enquête unique.

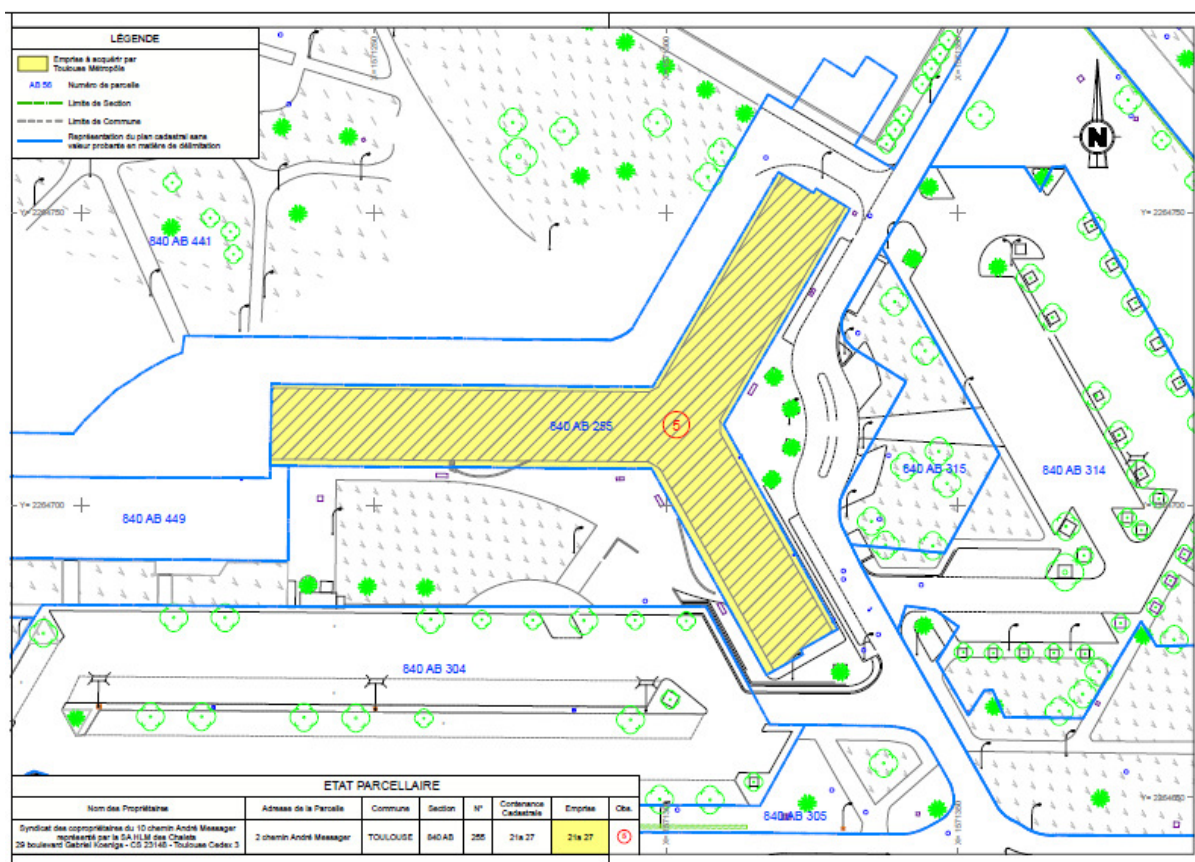
Enfin il convient de noter que des biens pourraient ne pas avoir de propriétaires formellement identifiés et que certains propriétaires ont pu ne pas être contactés, en raison d'une adresse inexacte, ou du fait qu'ils ne soient pas déplacés pour retirer la lettre recommandée adressée par Toulouse Métropole, le maître d'ouvrage opérateur public, ou qu'ils n'aient pas répondu à la lettre.

C2-4. LA QUALITE DU DOSSIER

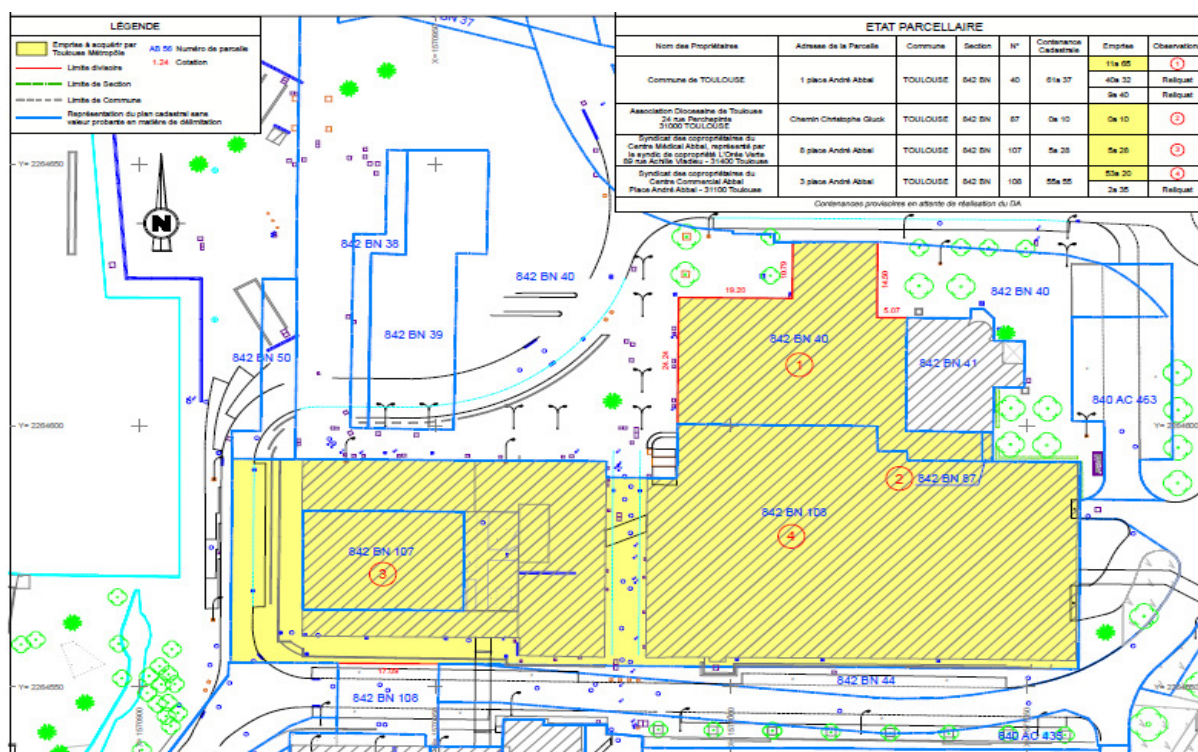
Le dossier est constitué en application de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation :

- **d'un plan parcellaire** régulier des terrains et bâtiments concernés par les acquisitions. Ce plan parcellaire permet de vérifier que les acquisitions portent bien sur des terrains destinés au besoin pour la réalisation du projet ;

L'immeuble Messenger



Les dalles ABBAL



- **d'un état parcellaire** établi à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

ci-après exemples de tableaux et états parcellaires contenus dans le dossier :

Liste des propriétaires/ayants droits par ordre alphabétique suivant l'ordre des opérations suivant :

- AAS10 : copropriété Messenger
- AAS11 : copropriété du centre médical Abbal (parcelle 842BN 107)
- AAS12 : copropriété du centre commercial Abbal (parcelle 842BN 108)
- AAS13 : parcelles hors copropriété

PRU REYNERIE COPROPRIETE MESSENGER AAS10		
Noms et Prénoms des propriétaires réels	N° DE PLAN PARCELLAIRE	N° Propriété
AHEBOUNE Bassou	5	00005
BALBUENA Mercedes	5	00014
BAZINI Batha	5	00018
BAZINI Fatma	5	00018
BAZINI Hafid	5	00018
BAZINI Halima	5	00018
BAZINI Lakhdar	5	00018
BAZINI Mohammed	5	00018
BAZINI Naçna	5	00018
BAZINI Raoufha	5	00018
BELLEMARE Anne-Marie	5	00009
BELLEMARE Marie	5	00009
BOUNOUR Abdallah	5	00017
DU BOIS DE GAUDUSSON Philippe	5	00010
EL ARJACUI Alexandre	5	00003
EL ARJACUI Ali	5	00003
EL ARJACUI Amina	5	00003
EL ARJACUI Chayma	5	00003
EL ARJACUI Mhamed	5	00003
EL ARJACUI Mohamed	5	00003
EL-IMRANY Khadija	5	00003
EVANO Anne	5	00012
FAYEK Mohamed	5	00007
GARDES Victor	5	00004
GHENNOU Sefia	5	00018
KASSAR Wafid	5	00008
LACROIX Michel	5	00011
LASCOURS Michèle	5	00003
LOUNIS Djamel	5	00015

MARWA Benen	5	00019
NACIR Lhoussaine	5	00013
REBO - ASSOCIATION RESILIENCE OCCITANIE Service S.P.M.	5	00018
SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES CHALETS	5	00002
SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES CHALETS Représentant le SDC du 10 cheminement André Messenger	5	00001
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 10 CHEMIN ANDRE MESSENGER Représenté par son Président ou sa Présidente	5	00001
TAHIR Mouloud	5	00008
TASAR Adel	5	00018
ZEMZANI Khaled	5	00008

PRU REYNERIE COPROPRIETE DU CENTRE MEDICAL ABBAL AA\$11		
Noms et Prénoms des propriétaires réels	N° DE PLAN PARCELLAIRE	N°Propriété
BROU Roger	3	00004
CARANICOLAS Jacques	3	00008
CLORE INVESTISSEMENT Représentée par Monsieur Renaud DEFOUR, Gérant	3	00009
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	3	00005
DEFOUR Renaud	3	00009
DLP FINANCE Représentée par son gérant, M. DURAND LAJOINIE Adrien	3	00008
DURAND LAJOINIE Adrien	3	00008
L'ORÉE VERTE Représentant le SDC du centre médical Abbal	3	00002
LEFEVRE Jean-Claude	3	00003
OBERLE Sébastien	3	00010
SCARLETT Représenté par Monsieur BROU Roger, Gérant	3	00004
SCI LES TOITS Représentée par son gérant, la SASU DLP FINANCE	3	00008
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JACQUOT Représentée par Monsieur CARANICOLAS Jacques, Gérant	3	00008
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU CENTRE MEDICAL ABBAL Représenté par Madame la Présidente ou Monsieur le Président	3	00002
TOULOUSE METROPOLE Représentée par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Président	3	00007

PRU REYNERIE COP DU CENTRE COMMERCIAL REYNERIE AAS12		
Noms et Prénoms des propriétaires réels	N° DE PLAN PARCELLAIRE	N°Propriété
AOUADI Hatem	4	00003
BARHOUMI Amor	4	00004
BERET Danièle	4	00007
BRAGATO Alain	4	00009
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00002
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00003
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00004
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00005
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00006
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00007
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00008
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00009
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00010
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00011
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00012
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00013
COMMUNE DE TOULOUSE Représentée par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	4	00001
DELSAHUT Brigitte	4	00006
GOUTAY Eric	4	00006
HALLAK Mohamed	4	00005
KENAI Abdelkader	4	00013
KENAI Hamza	4	00013
KENAI Laldja	4	00011
KENAI Laldja	4	00013
KENAI Sebiha	4	00013
KENAI Said	4	00013
KENAI Youcef	4	00013
KENZA IMMOBILIER Représentée par Monsieur REBEHI Boubekour, Gérant	4	00006
KHATTAB Mohamed	4	00010
MTG PHARMA Représentée par ses Gérants	4	00006
OTLACAN Joan	4	00012
REBEHI Boubekour	4	00006
S.C.I. SAB2F Représentée par Monsieur BARHOUMI Amor, Gérant	4	00004
SCI YAYANACI Représentée par Monsieur AOUADI Hatem, Gérant	4	00003
SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES CHALETS Représentée par Monsieur Pierre FRONTON, Président du C.A.	4	00002
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA GERBOISE Représentée par M. et MME KHATTAB, Gérants	4	00010
SOCIETE GASCONNE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER Représentée par Monsieur BRAGATO Alain, Président	4	00009
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU CTRE CIAL DE REYNERIE Représenté par Madame la Présidente ou Monsieur le Président	4	00001

TOULOUSE METROPOLE-REYNERIE PARCELLES 842BN40-842BN87 AAS13		
Noms et Prénoms des propriétaires réels	N° DE PLAN PARCELLAIRE	N°Propriété
ASSOCIATION DIOCESAINE DE TOULOUSE Représenté par son Archevêque	2	00002
COMMUNE DE TOULOUSE Représenté par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Maire	1	00001
DLP FINANCE Représentée par son gérant, M. DURAND LAJOINIE Adrien	4	00008
DURAND LAJOINIE Adrien	4	00008
SCI LES TOITS Représentée par son gérant, le SASU DLP FINANCE	4	00008

ETAT PARCELLAIRE

AAS10 / 00002

PRU REYNERIE - COPROPRIETE MESSENGER

Désignation du lot					
Nature	Etage	Bâtiment	Superficie En m ²	Numéro de lot	Tantièmes en 10 000èmes
Appartement de Type T5	7	P	90	13	45
Appartement de Type T3	8	P	71	14	35
Appartement de Type T5	8	P	90	15	45
Appartement de Type T1	9	P	45	16	22
Appartement de Type T2	9	P	54	17	27
Appartement de Type T3	10	P	71	18	35
Appartement de Type T5	10	P	90	19	45
Appartement de Type T3	11	P	71	20	35
Appartement de Type T5	11	P	90	21	45
Appartement de Type T3	12	P	71	22	35
Appartement de Type T5	12	P	90	23	45
Appartement de Type T2	13	P	54	25	27
Appartement de Type T3	14	P	70	26	35
Appartement de Type T5	14	P	90	27	45
Appartement de Type T3	15	P	70	28	35
Cellier	1	P	4	30	0,5
Cellier	1	P	4	31	0,5
Cellier	2	P	4	32	0,5
Cellier	2	P	4	33	0,5
Cellier	3	P	4	34	0,5

ETAT PARCELLAIRE

AAS10 / 00002

PRU REYNERIE - COPROPRIETE MESSEGER

Désignation des propriétaires réels ou présumés tels

PROPRIETAIRE

- SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES CHALETS
Société anonyme à conseil d'administration immatriculée au R.C.S. de Toulouse
Inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 660 802 844
29 boulevard Gabriel Koenigs CS 23148 - TOULOUSE CEDEX 3 (31027)

Assiette de copropriété

Département de la Haute-Garonne (31)

Commune TOULOUSE

Référence(s) cadastrale(s)					N° plan	Acquisition		Reliquat	
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit	Surf. m ²		N°	Surf. m ²	N°	Surf. m ²
840AB	255	S	2 chemin André Messager	2 127	5	255	2 127		0
Total en m ²							2 127		

Nature de terrain cadastrale : S = sol

Désignation des lots

Désignation du lot					
Nature	Etage	Bâtiment	Superficie En m ²	Numéro de lot	Tantièmes en 10 000èmes
Appartement de Type T3	1	P	71	1	35
Appartement de Type T5	1	P	90	2	45
Appartement de Type T3	2	P	71	3	35
Appartement de Type T5	2	P	90	4	45
Appartement de Type T3	3	P	71	5	35
Appartement de Type T5	3	P	90	6	45
Appartement de Type T2	5	P	58	8	27
Appartement de Type T6	4 et 5	P	129	9	63
Appartement de Type T3	6	P	71	10	35
Appartement de Type T5	6	P	90	11	45
Appartement de Type T3	7	P	71	12	35

L'état parcellaire pour la copropriété Messenger fait ressortir les biens propriété de la SA HLM Les Chalets et les biens pour la propriété privée avec indication des propriétaires réels ou présumés tels et ayants droits.

L'état parcellaire pour les dalles Abbal fait ressortir les lots, propriétaires et ayants droits (en SCI, collectivités ou individuel) et les lots propriété de la commune de Toulouse mais avec détenteurs de droits (bail emphytéotique ou droit d'utilisation) et 1 lot propriété d'une association.

Avis du commissaire enquêteur : Il s'agit d'un bon dossier, le projet (contexte et justifications) est exposé succinctement mais avec clarté et facilement compréhensible par tout public, les plans à une échelle correcte et états parcellaires sont bien présentés et lisibles.

C2-5. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET DES FORMALITES

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 15 janvier 2021 Monsieur Claude OLIVIER est désigné commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique unique.

Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête unique :

Le 26 février 2021, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique, prend l'arrêté fixant les modalités de celle-ci sur une période de 37 jours du lundi 29 mars 2021 au mardi 3 mai 2021.

Cet arrêté fixe notamment le siège de l'enquête publique unique au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc 31505 Toulouse Cedex 5 et le lieu de l'enquête à la mairie de quartier de Reynerie - Bellefontaine, 5 rue de Kiev, 31100 Toulouse. Il détermine les lieux, dates et heures des six permanences en présence du commissaire enquêteur et des deux permanences téléphoniques avec le commissaire enquêteur, les mesures de publicité et les mesures d'accès au dossier et de formalisation des observations pour le public.

L'enquête s'est déroulée du 29 mars au 3 mai 2021 sans le moindre incident.

Les permanences du commissaire enquêteur, les rendez-vous téléphoniques se sont déroulés les jours et heures fixés par l'arrêté préfectoral.

Aucun habitant et aucun propriétaire de bien exproprié ne s'est présenté au commissaire enquêteur, lors de ses permanences.

En mairie dans le dossier d'enquête les documents relatifs au « parcellaire » ont été très peu consultés par le public.

En plus de la publicité fixée règlementairement, des actions complémentaires ont été réalisées notamment :

- une distribution pendant la durée de l'enquête de prospectus au format A5, un recto-verso couleur précisant la période d'enquête et comment s'informer et s'exprimer sur le projet.
- un petit livret de 12 pages couleur contenant la synthèse des 3 axes d'intervention prioritaire du projet, le projet en chiffres, le plan du quartier après réalisation du projet et pourquoi une enquête publique, comprendre le dossier d'enquête et comment donner son avis a été mis à disposition dans les lieux publics.
- un encart dans le journal des habitants « Reynerie Miroir » de Printemps 2021 informait de l'enquête.
- un article d'information sur le site internet www.toulouse-metropole.fr

Le lecteur intéressé trouvera les modalités détaillées du déroulement de l'enquête au chapitre II « Organisation et déroulement de l'enquête publique » du rapport joint aux présentes conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur.

Enfin aucune des 68 contributions et des observations recueillies durant l'enquête unique ne concerne l'enquête parcellaire pour la détermination des parcelles à déclarer cessibles.

Les formalités accomplies par le Maitre d'ouvrage :

Dès le 3 mars avant le démarrage de l'enquête publique Toulouse Métropole a notifié par LRAR aux propriétaires le courrier règlementaire accompagné du questionnaire à remplir et retourner.

A l'examen des tableaux de suivi après notification il ressort que 115 ayants droits ont été destinataires de cette notification dont 56 concernant l'immeuble Messenger et 59 concernant les dalles Abbal.

Les tableaux de suivi outre les éléments de référence du propriétaire (nom, adresse,..) comportent la date de notification, le numéro de recommandé, la date de réception de l'accusé de réception, si propriétaire avisé et non réclamé, l'état de suivi la Poste, si preuve de distribution suite à réclamation la Poste, si demande de renseignements, si affichage en mairie.

Comme souvent le cas des destinataires ont été avisés mais n'ont pas retiré le pli, l'accusé de réception n'a pas été reçu en retour ; quelques propriétaires étaient décédés. Les certificats d'affichage établis par la mairie de Toulouse font état des notifications de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire affichés du 29 mars au 4 mai 2021 pour cause d'Accusé de Réception non reçu ou dont le propriétaire n'habite pas à l'adresse connue ou si le propriétaire est décédé. Ainsi 56 notifications ont fait l'objet de l'affichage.

Les propriétaires ont donc été identifiés correctement.

En conclusion l'enquête parcellaire s'est convenablement déroulée, avec une collaboration efficace des services de Toulouse Métropole dans la communication des informations nécessaires.

C2-6. LA SYNTHÈSE des AVIS et des OBSERVATIONS du PUBLIC et des PROPRIÉTAIRES

Aucun avis et observation de la part du public et des propriétaires ayants droits concernés n'ont été formulés vis-à-vis de l'enquête parcellaire.

C2-7. L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Avant d'aborder les conclusions du commissaire enquêteur et l'avis final du commissaire enquêteur, il est important d'exposer son avis vis-à-vis de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de rappeler ses réserves et recommandations éventuelles qui pourraient avoir un impact sur le projet et générer une réserve appropriée dans l'enquête parcellaire.

Dans son avis du 29 juin 2021 le commissaire enquêteur a émis un AVIS FAVORABLE assorti des réserves et recommandations suivantes :

Réserve : la poursuite de la procédure de DUP sur le projet de renouvellement urbain Reynerie est dépendante des décisions de la CAA de Bordeaux :

Option n°1 : si la CAA de Bordeaux suspend la décision du Tribunal Administratif de Toulouse d'annulation du PLUi-H, la procédure de DUP peut se poursuivre au regard des conclusions de la présente enquête publique.

Option n°2: si la CAA de Bordeaux ne suspend pas la décision du Tribunal Administratif de Toulouse d'annulation du PLUi-H, la poursuite de la procédure de DUP demandera obligatoirement la mise à jour du dossier de demande de DUP relative au PRU Reynerie comprenant la demande de mise en compatibilité du PLU de Toulouse en vigueur de façon à permettre la mise en œuvre du projet.

Recommandation n°1 : le Maître d'Ouvrage se doit de donner suite aux engagements contenus dans le Mémoire-Réponse du 22 juin 2021 remis au commissaire enquêteur en réponse aux contributions du public et interrogations du commissaire enquêteur.

Recommandation n°2 : le Maître d'Ouvrage se doit de donner suite aux engagements contenus dans les réponses données aux recommandations, remarques et observations de l'Autorité Environnementale et des Services et Organismes (Chambre d'Agriculture, Direction des Affaires Culturelles –Service Régional de l'Archéologie et Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine-, Direction Départementale du Territoire, Agence Régionale de Santé, Conseil Départemental de la Haute-Garonne, Tisséo Collectivités).

Il s'agit bien de notamment satisfaire aux engagements en termes de développement des énergies renouvelables, de sobriété énergétique ou d'approche bioclimatiques des bâtiments, de réduction des gaz à effet de serre, de suivi de la qualité de l'air, de réduction des nuisances sonores et de leur suivi (y compris en phase chantier), de gestion des déchets, d'application de la charte technique sur l'accessibilité, de lutte contre l'implantation du moustique tigre et de la prolifération des ambrosies, de développement de surfaces dédiées à de l'agriculture urbaine,...

Recommandation n°3 : il est indispensable que l'avancement du projet dans le détail des aménagements qui le concrétiseront soit réalisé en concertation continue avec les habitants du quartier. Il conviendra au préalable de définir les formes de participation, de les faire connaître, de les mettre en œuvre et de les évaluer.

Recommandation n° 4 : Compte tenu des incertitudes sur les aides et des incertitudes notamment économiques autant en dépenses qu'en recettes sur une période aussi longue que la réalisation du projet, le maître d'ouvrage devra exercer un suivi financier rigoureux au fur et à mesure du lancement des opérations afférentes à la réalisation du projet.

Recommandation n°5 : Poursuivre les négociations amiables avec les propriétaires impactés par les démolitions de Messenger et des dalles Abbal en proposant une juste et équitable indemnisation.

Seule la recommandation n°5 concerne l'enquête parcellaire.

C2-8. LES CONCLUSIONS ET L'AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'analyse de l'objet de l'enquête conduit le commissaire enquêteur à mettre en balance les inconvénients et avantages :

Les inconvénients :

-l'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation : « Nul ne peut être contraint à céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité » (art. 545 du code civil) ;

-les impacts des acquisitions sur des habitants résidents de longue date dans les immeubles concernés ou commerçants et autres, installés depuis longtemps avec la crainte de ne pas recevoir une juste et préalable indemnité visant à couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ;

-la crainte de l'insuffisance de l'indemnité perçue pour réemployer à l'acquisition de biens similaires ;

-les nuisances pendant les phases de travaux de démolition notamment ;

-la justification de la démarche parfois mal connue ou mal perçue par les propriétaires ou copropriétaires des expropriations potentiellement envisagées.

-le coût élevé des postes de démolition (>10 millions €) et d'acquisitions immobilières des dalles et Messager et acquisitions foncières (>22 millions €).

Les avantages :

-la perspective d'un renouvellement urbain d'un quartier issu d'un urbanisme des années 60 dont l'image s'est détériorée au fil des années ;

-une démolition de bâti qui donne une image défavorable pour Reynerie et Le Mirail ;

-des démolitions pour permettre de renouveler le parc de logement avec un programme ambitieux sur le secteur Est et en centralité de quartier avec de nouvelles formes bâties et des typologies de logements adaptées à des populations variées et à des modes de vie et aux exigences actuelles (confort, respect de l'environnement, accessibilité,..), une diversification de l'offre en logements ;

-favoriser la maîtrise du bâti pour la collectivité publique ;

-favoriser les objectifs de recomposer le quartier en favorisant la mixité sociale et urbaine, en requalifiant les espaces publics, en améliorant la desserte du quartier, en agissant sur les modes de déplacement doux ;

-prévenir la sécurité des personnes et leur santé ;

-favorisant le renforcement de l'offre d'équipements publics et de commerces ;

-aider à affirmer une centralité ouverte sur le lac de Reynerie ;

-permettre la construction dans de bonnes conditions de l'équipement de rayonnement métropolitain dédié à la danse ;

-un soutien à l'activité économique et à l'emploi ;

-des mesures de prises en charge pour l'aide au relogement ;

-un programme bénéficiant du soutien de l'ANRU.

Le bilan inconvénients-avantages :

Le commissaire enquêteur considère que le projet génère effectivement des inconvénients mais ceux-ci peuvent être maîtrisés et fortement atténués par la volonté de la maîtrise d'ouvrage alors que les avantages sont indéniablement supérieurs pour permettre un projet d'aménagement du quartier Reynerie ambitieux mais qui répond à un besoin constaté d'amélioration de la qualité de vie des habitants.

J'estime que l'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive compte tenu des emprises envisagées.

Le projet de renouvellement urbain présente à ce stade un intérêt public indéniable.

CONSIDERANT:

-que le dossier relatif à l'enquête parcellaire présenté au public a été établi conformément à la réglementation en vigueur ;

- que la notification individuelle du dépôt de dossier en mairie a été faite par l'expropriant sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires concernés dans les délais réglementaires ;

-que les notifications afférentes aux situations Accusé de réception non reçu, propriétaire décédé ou n'habitant plus à l'adresse indiquée ont été affichées en mairie du 29 mars au 4 mai 2021 ;

-que l'enquête publique s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident ;

- que les plans parcellaires figurant dans le dossier d'enquête parcellaire correspondent bien au projet tel qu'il est décrit dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

- que les terrains à acquérir figurent bien dans le périmètre du site retenu pour le projet de renouvellement urbain de Reynerie et qu'ils n'excèdent pas les limites ;
- l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, avec les recommandations énoncées au chapitre C2.7 ci-dessus ;
- l'absence d'inconvénients non résolubles d'ordre social ou environnemental ;
- de la présentation de la balance du bilan inconvénients-avantages ;

PRENANT EN COMPTE :

- la nécessité d'acquérir les biens concernés, opération indispensable pour mener à bien le projet de renouvellement urbain du quartier de Reynerie ;
 - le constat qu'ils sont suffisants pour réaliser le dit projet et qu'ils n'excèdent pas les besoins ;
 - l'identification des propriétaires concernés ;
 - l'absence d'observation, avis et demande par les personnes concernées et le public ;
- J'estime que ni les enjeux analysés dans le présent rapport notamment en termes de requalification urbaine et sociale du quartier, ni le coût des acquisitions, ni les atteintes à la propriété privée ne présentent d'inconvénients supérieurs aux avantages attendus de ce projet soutenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

En conséquence de tout ce qui précède j'émet un **avis favorable** à la poursuite de la procédure de la présente enquête publique parcellaire pour la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie sur la commune de Toulouse et qu'ainsi les parcelles entrant dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions concernant les copropriétés Messenger et les dalles Abbal peuvent être déclarées cessibles,

Avis favorable assorti de la recommandation suivante :

Recommandation :-Poursuivre les négociations amiables avec les propriétaires impactés par les démolitions de Messenger et des dalles Abbal en proposant une juste et équitable indemnisation.

Le 29 Juin 2021

Le commissaire enquêteur



Claude OLIVIER