

+

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de renouvellement urbain (PRU) Reynerie sur le territoire de la commune de Toulouse

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse (MECDU)

Détermination des parcelles à déclarer cessibles pour une première tranche portant la copropriété Messenger et les Dalles Abbal.

DEUXIEME PARTIE

Table des matières

1 Avis sur la régularité de l'enquête.....	4
Le dossier.....	4
Modalités de l'enquête.....	5
Réglementation.....	5
Déroulement de l'enquête.....	5
2 Avis sur le projet objet de l'enquête.....	6
Les enjeux.....	6
Analyse des motivations.....	7
L'inadaptation aux besoins actuels.....	7
L'insécurité.....	8
L'environnement.....	10
La qualité de vie des habitants.....	10
Densification, stationnement, mixité.....	11
Les démolitions.....	13
L'acceptabilité.....	14
Au regard de l'utilité publique.....	15
Le parcellaire.....	16
Avis sur les contributions des propriétaires.....	17
La mise en compatibilité du document d'urbanisme.....	17
Le bilan.....	19
les points négatifs.....	19
Les points positifs.....	19
3 Les Avis motivés.....	20
3-1 Avis sur la déclaration d'utilité publique.....	20
Réserves.....	21
Recommandation.....	22
3-2 Avis motivé sur le projet parcellaire.....	22
3-3 Avis motivé sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme.....	24
Réserve.....	25

conclusions motivées

sur

La Déclaration d'Utilité Publique

l'Enquête Parcellaire

la Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme

1 Avis sur la régularité de l'enquête

Le dossier

Il est ancien la première Enquête Publique (EP) remonte à 2017, avec un dossier prioritaire en annexe 5 de la circulaire du 6 septembre 2010. Repris dans l'arrêté du 29 avril 2015, relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville, présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Le dossier a été mis à jour après l'avis défavorable de la première enquête publique de DUP de 2017. Avis motivé par l'absence de concertation sur le projet de démolition/reconstruction et l'absence d'étude d'une réhabilitation de l'immeuble Messenger par la SA les Châlets. La mise à jour intègre la concertation préalable réalisée du 15 octobre au 15 décembre 2018. Durant laquelle une présentation a été faite du projet lors d'une réunion publique rassemblant 1 % de la population du quartier, « 40 participants sur une population estimée à 3540 habitants en 2015 par l'INSEE ». Cette réunion a été suivie par plusieurs ateliers, stands, distributions de plaquettes d'informations et de 7 permanences totalisant 155 participants et 54 contributions.

La mise à jour n'intègre pas d'étude comparative sur une rénovation réhabilitation des bâtiments. La présentation justifie le choix de la démolition en conformité avec le souhait exprimé lors de la concertation.

« les habitants de ces immeubles (notamment ceux du Grand d'Indy très mobilisés) se sont projetés majoritairement vers un nouveau logement plus adapté à leurs besoins et souhaits ».

Ce dossier mis à jour et approuvé le 21 octobre 2019 a été mis à l'enquête publique du 29 mars au 4 mai 2021. Il a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur, sous réserve de l'infirmité par la cour d'appel administratif de Bordeaux, de l'annulation du PLUiH de la métropole par le tribunal administratif de Toulouse. L'annulation a été confirmée postérieurement à la clôture de l'EP plaçant une partie du projet en incompatibilité avec le Plan local d'Urbanisme (PLU) opposable de Toulouse.

Le dossier a été complété le 22 octobre 2022 par l'ajout d'un volet de Mise en Compatibilité Du Document d'Urbanisme,(MECDU) le PLU de Toulouse approuvé le 4 décembre 2018. Le projet revient à l'enquête publique pour la troisième fois accompagné des addenda de 2019 et 2022.

La demande de mise en compatibilité du PLU est un complément au dossier de demande de DUP approuvé par le conseil métropolitain du 21 novembre 2019, comme le précise le libellé de la délibération du 20 octobre 2022 approuvant le dossier d'enquête.

Il est regrettable pour la bonne gestion de l'argent public que ce dossier soit mis à l'enquête à trois reprises en raison d'une insécurité juridique évitable lors de la préparation du dossier à l'instruction.

Dans le but de sa complète information du sujet et, outre le dossier présenté à l'enquête, le commissaire a pris connaissance des deux précédents rapports d'enquêtes aux conclusions opposées.

Le commissaire enquêteur estime le dossier d'enquête publique unique conforme aux dispositions légales. Il a été mis à la disposition du commissaire enquêteur deux mois avant l'enquête. Le projet

a été présenté en détail par les services de Toulouse Métropole, au commissaire enquêteur qui a obtenu les compléments d'information ou d'amélioration du dossier souhaités.

Modalités de l'enquête

Réglementation

Le projet présenté doit répondre aux exigences :

- Du code de l'expropriation concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Du code de l'environnement concernant l'étude d'impact.
- Du code de l'urbanisme concernant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Le commissaire estime le dossier conforme à la réglementation dans sa présentation et sa composition.

Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été désigné le 8 mars 2023 par décision n° 023000035/31, du tribunal administratif de Toulouse. Pour conduire l'enquête publique unique relative au projet de renouvellement urbain du quartier de Reynerie, sur le territoire de la commune de Toulouse afin d'obtenir:

- la déclaration d'utilité Publique,
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse,
- la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour une première tranche portant sur la copropriété Messenger le centre médical Abbal et les dalles Abbal et Jean-Gilles.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique en date du 4 avril 2023 du préfet de Haute-Garonne , autorité organisatrice, cette enquête s'est déroulée durant 37 jours consécutifs, du 23 mai 2023 au 28 juin 2023 inclus. L'avis d'enquête a été publié:

- Par voie de presse dans deux journaux différents.
- Par voie d'affiches aux lieux habituels d'affichage de la commune de Toulouse.
- Dans les locaux de Toulouse Métropole.
- Dans de nombreux points d'affichage du quartier Reynerie.

Le dossier est resté consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le lieu des permanences en mairie de quartier de Reynerie, au siège de l'enquête à Toulouse métropole ainsi qu'en version numérique sur le site internet du registre dématérialisé. Le public a pu déposer ses observations sur les registres d'enquête mis à disposition, sur le registre dématérialisé, par courrier, ou oralement auprès du commissaire lors des permanences. Le commissaire a tenu cinq permanences en mairie de quartier de Reynerie. Aucun incident n'est à signaler, la procédure a été respectée.

Le CE estime que la métropole n'a pas été suffisamment réactive aux difficultés d'accès internet à la mairie de quartier «maison de la citoyenneté». Si ce type de dysfonctionnement ne saurait remettre en cause le déroulement réglementaire de la procédure, il ne favorise pas l'adhésion de la population au projet.

L'enquête publique s'est achevée, le mercredi 28 juin 2023. Le commissaire enquêteur a récupéré clos et signé les registres d'enquête. Le registre électronique a été clos le 28 juin 2023 à 17h. Le

procès verbal des observations du public a été remis à Toulouse Métropole par courrier électronique le 5 juillet 2023.

Le mémoire en réponse de la métropole a été reçu avec retard le 2 août 2023, ce qui a nécessité l'autorisation par monsieur le préfet de Haute-Garonne, d'un report de la remise du rapport au 14 août 2023 au lieu du 28 juillet 2023, (cf annexe 10)

Le commissaire enquêteur estime que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2 Avis sur le projet objet de l'enquête

Les enjeux

Le renouvellement urbain présenté au dossier concerne la reconstruction d'un quartier après la démolition d'immeubles plus ou moins anciens et ou dégradés. S'agissant ici d'un ensemble des années 1970, le qualificatif d'ancien est relatif. Il s'agit d'un ensemble urbanisé de grande qualité lors de sa réalisation. Encore considéré comme moderne il y a 25 ans, il fait l'objet d'un intérêt certain et d'études de plusieurs écoles d'architectures. Les enjeux sont importants et dépassent le simple renouvellement urbain.

Il s'agit:

- De détruire et remplacer des bâtiments dégradés, reconstruire un autre modèle d'urbanisation, censé dissiper le caractère inquiétant, voir menaçant d'un quartier marginalisé par la délinquance.
- D'améliorer les conditions de vie des habitants, enjeu paraissant atteignable par la suppression des sources d'angoisse des occupants. Lesquelles seraient causées par le modèle architectural, d'immeubles comportant un grand nombre d'appartements, privilégiant les grandes hauteurs. Une distribution par coursives avec un unique et vaste accès aux cages d'escaliers. Ce fonctionnement réputé favorable aux dégradations et occupations illégales des lieux communs par les voyous et les auteurs de trafics notamment de drogue.
- De supprimer certains dysfonctionnements de composition urbaine nuisant à la vitalité du quartier.
- D'ouvrir le quartier par la recomposition et la requalification des espaces et des bâtiments conservés, afin qu'ils ne représentent plus des endroits à éviter.
- D'attirer une nouvelle population plus aisée permettant une plus grande mixité sociale.
- De faire un véritable atout du parc et du lac par la mise en valeur de ce site exceptionnel en milieu urbain, d'apporter des espaces de loisirs, culturels et sportifs.
- De créer des espaces et des services sensés changer la mauvaise image de l'ensemble et repousser la délinquance et les trafics notamment de drogue hors du quartier.
- De définir les parcelles à déclarer cessibles en première phase du PRU Reynerie, et rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et les autres personnes intéressées.
- De mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme applicable à la commune de Toulouse afin de supprimer les espaces verts au pied d'immeubles à détruire, pour permettre la libération du foncier nécessaire à la reconstruction.

Le projet PRU prévoit la démolition de 970 logements sur les résidences Gluck, Grand d'Indy, Poulenc, Cambert en habitat social et Messenger, dont une petite partie reste en propriété privée. Ainsi que l'ensemble des 5 dalles Abbal Ouest et Est, Jean-Gilles, Cambert, Maison de la Justice et du Droit. L'opération comporte la suppression des espaces verts dédiés aux immeubles à détruire pour une surface de 3,7 ha, et de 780 arbres dont beaucoup ont l'âge du quartier. En contre partie il serait reconstruit 972 logements en habitat social à 50 % et en accession à la propriété, en étalement sur le foncier récupéré, par l'édification d'un nombre important d'immeubles, de tailles plus petites variées et de maisons individuelles.

Le dossier parcellaire objet de cette enquête concerne la première tranche comportant les dalles Abbal et Jean-Gilles le centre médical Abbal et l'immeuble Messenger.

La déclaration d'utilité publique est demandée alors que les immeubles Messenger et Gluck sont déjà pratiquement vides à plus de 90 %. La décision de démolition a déjà été prise par le porteur de projet qui n'envisage pas de réhabilitation pour les immeubles concernées, au motif qu'il est le souhait exprimé par la population lors de la concertation de 2018. Notamment les habitants du Grand d'Indy très mobilisés. L'immeuble Gluck a fait l'objet d'un arrêté de permis de démolir 1er décembre 2021 du maire de la commune de Toulouse. Arrêté objet d'un référé en suspension devant le tribunal administratif de Toulouse, qui a rejeté cette demande par ordonnances du 12 avril 2023.

La DUP étant destinée à permettre l'expropriation des derniers propriétaires, particulièrement de l'immeuble Messenger, mais la demande est déposée pour l'ensemble du projet. Ce périmètre très large non justifié dans le dossier est vu par le CE comme un effet levier excessif de la procédure issue du code de l'expropriation.

L'étendue de ce périmètre sera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

Durant l'enquête le CE constate dans les contributions l'affrontement de deux camps radicalement opposés, la démolition reconstruction ou la réhabilitation. Le dossier mis à l'enquête ne présente que la première solution déjà fortement engagée.

Analyse des motivations

L'inadaptation aux besoins actuels

Elle découle d'un type d'immeuble très haut desservi par des coursives dont l'accès n'est pas possible par ascenseur à tous les étages. La distribution des logements s'opérant par ce schéma, parvenir par ascenseur à chaque étage reste compliqué. Il pourrait être réalisé:

- par l'intérieur avec le sacrifice d'une pièce de logement par étage pour la réalisation de la cage d'ascenseur;
- par l'extérieur avec le risque réel dans ce quartier, de dégradations coûteuses. Solution pourtant adoptée sur certaines rénovations déjà réalisées.

Quelques structures semblent souffrir de défauts constructifs difficilement curables tout particulièrement les dalles. A contrario les bâtiments tripodes ne souffrent d'aucune défaillance structurelle rendant ceux-ci inaptés aux besoins de la population. Lors de l'enquête plusieurs

habitants ont mis en avant la résistance des immeubles sans la moindre fissure après l'explosion de l'usine AZF toute proche.

Le modèle d'urbanisme est décrit comme ne répondant plus aux besoins, les bailleurs préfèrent de petits immeubles avec des espaces verts privatisés. La métropole souhaite l'ouverture de plusieurs voies à la circulation routière découpant les espaces permettant une plus grande fluidité du quartier sur la ville. C'est ce modèle qui se développe dans les communes de la métropole. Il y a une contradiction à vouloir privatiser les espaces autour des immeubles et prétendre s'ouvrir sur la ville, mais la sécurité des bâtiments et des occupants plaident en partie pour cette solution.

Il n'est pas certain que le modèle d'urbanisation Candilis soit inadapté aux besoins, c'est ce qui ressort souvent des observations du public. Les habitants ne se plaignent pas de la typologie, de la hauteur ou de la distribution des logements. Ainsi une dame très âgée habitant au 11ème étage alors que son ascenseur s'arrête au 10ème ne souhaite pas déménager. Ils se plaignent de l'état général d'abandon du quartier, ce qui est vrai et faux à la fois, selon les immeubles et les occupants.

La métropole et les bailleurs engagent beaucoup d'argent sur l'entretien, les résultats ne sont pas toujours au rendez-vous, ou ils peuvent être anéantis par le comportement d'individus nuisibles à la cohésion sociale.

Le CE estime que certains bâtiments existants pourraient parfaitement répondre aux besoins actuels de la population lorsqu'ils n'ont pas encore atteint un niveau de dégradations difficilement réversible. En ce qui concerne le réseau viaire, il semble toujours possible de l'améliorer sans les destructions, lesquelles bien évidemment facilitent le réaménagement géographique de l'ensemble pour les opérateurs.

L'insécurité

Bien que n'étant pas mise en avant comme la cause principale du projet, il n'en demeure pas moins qu'elle représente le premier motif d'absence d'attractivité du quartier. Elle découle des dégradations sur le bâti et le mobilier urbain. De la présence de trafics de drogue avec ses comportements violents, la présence au grand jour pratiquement tous les matins d'un marché illégal de type Africain sur la place Abbal, le tout offrant une image déplorable du quartier.

S'ajoute la présence dominante d'une criminalité et d'une délinquance violente au bas de certains immeubles et dans les communs 'privatisés' par les trafiquants.

Cette situation s'est installée sur plusieurs décennies avec le départ des classes moyennes, pour un accès au pavillon individuel dans les communes alentours. Elles ont été remplacées par une population moins riche souvent issue de l'immigration accentuant encore le départ des classes moyennes pour aboutir à 90 % de logements sociaux. Parmi cette population seul un petit nombre cause les désordres, ce noyau est suffisamment dangereux et agressif pour empêcher les bailleurs sociaux de maintenir un fonctionnement normal des résidences. Les agents de sécurité dépourvus de moyens de coercition et d'autorité ne sont pas en mesure de contrer les voyous. L'argumentation de la démolition nécessaire pour lutter contre l'insécurité, ne fait que masquer l'impéritie de l'autorité au traitement de la délinquance du quartier, laissant les bailleurs se débrouiller du problème. Les habitants du quartier sont les premières victimes de cette situation explosive. Le combat contre cette insécurité relève en premier lieu des services de l'État, mais aussi de l'éducation, dont la responsabilité incombe aux parents. Quelques aménagements architecturaux et urbanistiques peuvent aider mais cela reste epsilon.

Les responsables de l'insécurité agissent au grand jour pratiquement assurés d'une quasi impunité. Les services de police font ce qu'ils peuvent, efforts dérisoires en raison de l'absence de sanctions. Le terme générique de quartier défavorisé est ici totalement inapproprié, tant il dispose d'atouts (espaces, moyens de transports publics, services et proximité d'une ville dynamique associations nombreuses et subventionnées).

Pour l'ensemble de ces raisons le CE estime nécessaire d'aider la population vivant sous cette menace permanente de la violence, mais ne croit pas que la solution vienne des urbanistes ou des bailleurs. Il estime les enjeux importants et y souscrit entièrement. Il s'agit de garantir la sécurité, la tranquillité, le cadre de vie et de confort normal des habitants ainsi que le bon fonctionnement des services publics. Ces garanties étant actuellement gravement dégradées.

La démolition des immeubles les plus atteints par les trafics déplacera probablement le problème sur un autre immeuble. Il n'est pas certain qu'un autre modèle d'architecture attire une population nouvelle dans un quartier où les trafics auront migré deux rues plus loin. Les expériences récentes dans les quartiers alentours montrent le retour des mêmes populations.

L'enjeu de redynamisation du quartier est atteignable et nécessaire. Pour autant les problèmes bien réels de criminalité et de délinquance sont du ressort de la justice pénale et non des urbanistes. L'actualité démontre tous les jours que les trafics gangrèment toutes les villes petites ou grandes et toutes les formes d'urbanisation.

Le modèle d'urbanisme et d'architecture actuel du quartier ne facilite pas le travail des services de police dans cette ambiance criminogène. A cet égard le commissaire enquêteur tient compte de l'étude de Sûreté et de Sécurité Publique(SSP) de 2017, document confidentiel ne figurant pas au dossier, dont il a pris connaissance à sa demande. Mais ce modèle d'urbanisation et d'architecture n'est pas la cause de la dépréciation et de la mauvaise image du quartier. Il est notable que l'étude de SSP qualifie de réhabilitation pertinente des tripodes conservés.

Le combat contre l'insécurité et la délinquance ne relève pas seulement de plus de subventions. Les milliards d'euros déversés dans les banlieues n'ont même pas servi à acheter le calme. Les quartiers prioritaires sont les plus touchés, selon un rapport du ministère de l'Intérieur. Les pillages de cet été en sont la preuve, il ne s'agit pas d'un problème d'investissement financier ou d'habitat, mais d'une culture de la violence comme seule loi, lorsque qu'un quartier est éthnisé et territorialisé.

Le CE estime que l'insécurité peut être contenue en partie non seulement par des démolitions reconstructions mais aussi :

-Par la commune de Toulouse ou la métropole avec la mise en service sur place d'un bureau de police municipale permanent et étoffé.

-Par les bailleurs avec la mise en place d'une conciergerie par immeuble ou résidence en plus des systèmes passifs de protection et de surveillance.

-Par une diminution importante du nombre de logements sociaux qui est de 90 % actuellement.

L'occupation du terrain est primordial ceci fera l'objet d'une réserve et d'une recommandation dans l'avis final.

L'environnement

La perte de 3,7 ha d'espaces verts comprenant la disparition de 780 arbres sur l'ensemble du projet dont la majeure partie devant l'immeuble messager, n'est pas neutre. La compensation par replantation 1 100 arbres jeunes et création d'espaces diffus paraît peu bénéfique dans l'immédiat pour la qualité de l'air et la fraîcheur ambiante voir la santé publique. La majorité des arbres est replantée en alignement des voies de circulation. Il manque des espaces de fraîcheur type petit bois de quelques centaines de m² alors que les espaces sont disponibles. Le bénéfice des nouveaux emplacements et surtout des arbres de hautes tiges n'interviendra que dans le temps long. Le commissaire note l'estimation d'une augmentation de 32 % de la surface globale des espaces verts en 2030, et déplore qu'il ne s'agisse que d'une estimation sans obligation de résultat. Aucun inventaire ne permet dans le dossier de confirmer ou d'infirmer cette estimation. A l'heure d'une alerte anxiogène des pouvoirs publics sur le réchauffement climatique nécessitant plus d'arbres et moins d'artificialisation, cette opération n'est pas une garantie de meilleure qualité de l'air.

L'impact sur la faune et la flore reste acceptable, l'intérêt se situant principalement dans la zone du parc et du lac. Le commissaire regrette l'absence d'un projet ambitieux d'ombrage végétalisé de la place face au lac qui à ce jour représente une dalle de chaleur insupportable. Il n'est prévu que quelques arbres bien insuffisant à rafraîchir ce grand espace artificialisé. En l'état du projet le commissaire enquêteur estime que la perte n'est compensée que par une estimation à terme très aléatoire et non démontrée.

Il est nécessaire de diviser par deux le nombre d'arbres abattus et pour un arbre abattu au moins cinq doivent être replantés. Il s'agit de tenter de garantir le même effet bénéfique de fraîcheur et de qualité de l'air. L'espace non artificialisé du projet permet largement de recevoir plusieurs milliers d'arbres notamment aux abords des écoles sur les espaces dédiés aux bâtiments Gluck et Cambert. Les replantations doivent faire l'objet d'un suivi afin d'éviter que les jeunes arbres replantés ne meurent faute de soins.

Ceci fera l'objet d'une réserve dans l'avis final

La qualité de vie des habitants

La qualité de vie des habitants est aujourd'hui dégradée pour toutes les raisons déjà évoquées, causées par des agissements inacceptables. Alors qu'ils bénéficient d'un environnement naturel exceptionnel pour une ville importante. Le quartier est extrêmement favorisé avec des services publics de première qualité en ce qui concerne les transports publics métro et bus. Mais également de cheminements piétons et pistes cyclables facilitant les déplacements et les accès aux voies structurantes de la métropole. Des services sociaux et un soutien très important aux multiples associations. S'y ajoute les sommes d'argent importantes engagées dans ce quartier depuis des décennies. Il est ultra favorisé en comparaison des petites villes de campagne de la Lozère ou de l'Aveyron. Malgré le déversement de cette manne, il reste un repoussoir en raison de la délinquance et des dégradations qui semblent le mode de vie d'une minorité.

Le potentiel est assez extraordinaire, le lac apporte un îlot de fraîcheur très appréciable, bien que dévalorisé par la présence de cette grande place bitumée devant lui, qui remonte une chaleur suffocante en été.

La qualité des appartements notamment des tripodes est très supérieure aux immeubles récents en terme de surface de volume et d'éclairage naturel. Ils nécessitent néanmoins une mise aux normes environnementales et techniques actuelles. Le remplacement de l'existant par des constructions récentes ne constitue en rien une certitude de plus de qualité de vie. L'exemple du dernier immeuble construit «les balcons du lac» n'emporte pas l'adhésion des habitants ayant un avis sur le sujet.

Le projet peut répondre aux attentes de la métropole si l'exigence d'excellence prime sur le bénéfice de la promotion. Le CE estime que le projet doit comporter une ambition forte de qualité des constructions nouvelles en favorisant l'accès au chauffage urbain, de vastes pièces de vie lumineuses et une isolation thermique et acoustique performante. Le maintien de grands espaces verts arborés et le développement d'un centre de services proche du métro, agréable et sécuritaire vidés de ses commerces sauvages et illégaux.

Densification, stationnement, mixité

La nécessité de densification, « reconstruire la ville sur la ville ». Densifier pour résorber la pénurie de logements en économie de consommation d'espace. Cet impératif figure dans toutes les directives de l'État, les textes législatifs et réglementaires en matière d'urbanisme depuis de nombreuses années. Il constitue un intérêt public de première importance pour éviter de poursuivre l'étalement urbain. Il est étonnant de ne pas en trouver la moindre trace dans le projet du PRU. Il n'est reconstruit que nombre pour nombre (*2 logements de plus*) en étalement du bâti en partie sur des zones non encore artificialisées du quartier.

Selon le dossier d'étude d'impact, en 2015, la population de Toulouse est estimée à 472 000 habitants, pour une densité moyenne 3 990 habitants au km², contre plus de 5 000 à Bordeaux et Marseille ou encore 10 000 à Lyon. La métropole estime son besoin de logements à plusieurs milliers par an. Le potentiel de densification de la commune de Toulouse reste important.

Cette opération de rénovation dans le cadre du PRU, devrait s'inscrire dans une démarche de densification à minima de prise en compte des derniers textes législatifs en matière d'urbanisme et de gestion économe de l'espace. Un tel projet devrait permettre de redonner vie à un quartier en perte de population en attirant une population plus diversifiée. Mais aussi répondre au moins en partie aux besoins exprimés de la métropole en matière d'accueil de nouveaux habitants (9000 par an). Le potentiel du quartier est exceptionnel ne pas densifier est contraire à toute logique. Détruire près de 1000 logements à un coût environnemental et financier non négligeable. N'en reconstruire qu'un nombre identique sur une emprise au sol plus importante constitue un gaspillage d'espace et une gestion surprenante et désinvolte de l'argent public.

Le projet ne touche pas à la faible densification du quartier, en comparaison un projet récent comme la cartoucherie sur 33 ha selon les projections de la métropole portent la densité à plus de 100 logements à l'hectare ce qui représente 40 % de plus que Reynerie.

« Le quartier accueille aujourd'hui « 2 800 habitants », indique Annette Laigneau, vice-présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme. « 1 500 logements ont déjà été livrés. À terme, la Cartoucherie devrait pouvoir accueillir 6 400 habitants ». La troisième tranche de l'écoquartier a d'ailleurs débuté. « Le concours est lancé ». Au total, 3 500 logements vont sortir de terre sur ce site chargé d'histoire ».

Le projet prévoit des immeubles de moindre hauteur que les tripodes. Si les immeubles de grandes hauteurs posent de véritables problèmes notamment en raison du coût des obligations réglementaires et de la sécurité incendie. Des immeubles d'une hauteur plus importante que ceux du projet et sous la réglementation IGH restent parfaitement adaptés aux besoins des métropoles. Des constructions d'une dizaine d'étages permettent de réaliser plus de logements sur une emprise au sol moindre sans reproduire les inconvénients reprochés aux tripodes.

Le commissaire estime qu'en cas de démolition, il est nécessaire de profiter de l'espace foncier libéré pour construire plus. Il s'agit de satisfaire en partie le besoin affiché de la métropole de plusieurs milliers de logements par an. Les coûts environnementaux et financiers des démolitions seraient au moins en partie compensés.

Il est possible de densifier avec des immeubles de tailles moyennes pouvant recevoir un nombre important de logements supplémentaires en consomment moins d'espace que ce projet. Cette solution répondrait aux impératifs de densification prioritairement aux abords des pôles de mobilité. (exigence de tous les documents d'urbanismes supra). Reynerie étant desservi par les lignes de métro et de bus et situé à proximité des axes structurants de la métropole, dont les accès peuvent s'ouvrir avec ou sans destruction du bâti.

Ceci fera l'objet d'une réserve dans l'avis final

Le projet prévoit le stationnement en surface et en grande partie en bordure de voie et éventuellement en demi sous sol. Il s'agit d'un gaspillage d'espace qui sera artificialisé. Il serait opportun de prévoir des places pour le stationnement VL et vélos en sous sol des immeubles lorsque cela est réalisable. Mais aussi la construction de parcs en silo cumulant la sécurité et l'économie d'espace.

Ceci fera l'objet d'une réserve dans l'avis final

Le PRU présente une opportunité de réhabilitation des bâtiments existants lorsqu'ils le permettent structurellement. Sur les immeubles conservés pourquoi ne pas envisager des aménagements diversifiés des tripodes, à l'image de la Cité radieuse de Le Corbusier à Marseille. Elle accueille en plus des logements, école, garderie, restaurant, centre d'exposition, commerces, piscine, gymnase et hôtel. Cet ensemble qui souffrait des mêmes reproches que les tripodes est un exemple intéressant. Ce type d'approche pourrait permettre une mixité d'activité en diminuant grandement le pourcentage de logements sociaux trop souvent source de regroupement ethnique.

La mixité sociale voulue par le PNRU est de permettre une mobilité résidentielle et de favoriser la mixité sociale. La démolition, doit permettre de diversifier l'offre, de la reconstituer mais pas obligatoirement dans le même quartier. Il est cohérent de proposer à la Reynerie autre chose que du logement et ou social en grand nombre. Le projet prévoit jusque 50 % de logements sociaux, alors que l'existant l'est déjà à 90 %. Un tel pourcentage éloignera inévitablement les classes moyennes produisant l'effet inverse de celui recherché.

Ceci fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

Les démolitions

Lors des entretiens avec les bailleurs sociaux les mêmes arguments ont été développés par ceux-ci :
L'impossibilité de maintenir des bâtiments en bon état en raison des dégradations permanente malgré des investissements coûteux.

Une conception des bâtiments ne répondant plus aux besoins d'accessibilité et de proximité.

Une recomposition urbaine nécessaire sur un quartier dont la conception est un échec.

Un bâti trop haut et trop grand difficilement gérable.

Un seuil de gestion idéal estimé pour une résidence à 40 logements permettant une privatisation des espaces verts et des stationnements.

Répondre aux besoins des habitants du quartier par des constructions nouvelles.

Un projet global et collectif d'intérêt général déjà engagé.

La mauvaise image du quartier véhiculée par les trafics et la délinquance.

Une réhabilitation trop lourde et trop coûteuse sans possibilité de résoudre les problèmes d'accessibilité.

Un bailleur met en exemple la résidence « Les Balcons du Lac » construite dans le cadre du PNRU.

L'ensemble de ces arguments se retrouve dans le dossier et dans les observations favorables au projet lorsqu'elles sont argumentées.

La mise en avant de l'immeuble « les Balcons du Lac » par son bailleur est à contre emploi, puisqu'il est constitué à 100 % de logements sociaux, à l'encontre de l'enjeu de mixité énoncé comme but dans le projet.

Concernant l'existant le CE estime qu'il s'agit d'une architecture relevant d'une conception innovante de son époque, elle permettait l'accès au confort moderne récent pour une classe moyenne. De vivre dans un quartier urbanisé agréable pour ses habitants. Il s'agit du fruit du travail d'une équipe d'architectes reconnus par la profession. Le projet répondait à l'époque de sa construction au besoin urgent de relogement, notamment de milliers de réfugiés de la guerre d'Algérie. Il n'existe aujourd'hui rien de rédhibitoire en matière de conception, de structure, de typologie d'habitat ou de salubrité nécessitant absolument une démolition des immeubles. Les problèmes à résoudre sont l'inadaptation aux besoins et obligations actuels. Notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, un réseau de circulation peu lisible, mais surtout une insécurité source de la mauvaise image du quartier, de son absence d'attractivité agissant comme repoussoir pour les populations plus aisées.

Le quartier est dégradé par cumul de l'usure, du vandalisme et du manque d'entretien rendu particulièrement difficile par la conception de l'ensemble et la répétition des dégâts malveillants. La masse de béton, constituée des dalles, des coursives, des circulations piétons véhicules différenciées produit un ensemble dure au regard malgré la présente très importante des espaces verts, que le projet est sensé adoucir.

Le CE estime que l'état du quartier résulte pour partie de l'abandon du concept Candilis largement modifié et dénaturé. Alors que sa mise en œuvre était déjà un défi difficilement atteignable par sa dimension, certainement trop vaste reconnu par son concepteur lui même de retour dans le quartier en 1992. Les modifications, abandons et revirements variés au grès des alternances municipales n'ont pas été le gage d'une ligne claire de choix d'un modèle d'urbanisme. Il est nécessaire qu'un projet stable et consensuel dépourvu de posture aboutisse pour sortir ce quartier de son délabrement. La démolition n'est pas la seule solution mais elle en fait partie.

L'époque actuelle montre nombre de sites à l'abandon durant des années qui retrouvent une grande vitalité et une population diversifiée par la réhabilitation intelligente des bâtiments, y compris si ils sont industriels.

Le projet prévoit la conservation et la réhabilitation d'un parc de logements 1074, sur les résidences Jean Gilles, Petit Varèse, Auriacombe, Petit d'Indy et Satie. Il semble pertinent de se poser la question, de savoir pour quelle raison ce qui est possible sur 5 immeubles, ne serait pas réalisable sur d'autres immeubles destinés à la démolition, qui ne souffrent d'aucune défaillance structurelle. Le CE estime que les dalles constituent de par leur conception et le manque d'entretien des verrous. Elles doivent faire l'objet d'une démolition en raison de l'état des structures ne permettant pas une réutilisation raisonnée acceptable. Les immeubles ne présentant aucune déficience structurelle et de faibles dégradations pourraient faire l'objet d'une rénovation. Il est évident que la conservation d'un trop grand nombre de bâtiments existants, représentation type du quartier ne permettra pas la mutation de celui-ci vers une attractivité diversifiée.

Le cas de Messenger structurellement sain pose le problème de son abandon actuel, une dizaine d'appartements sont occupés sur 260. Cette absence d'occupation est propice à l'une des solutions démolition ou réhabilitation. En absence d'une véritable étude de coût d'une réhabilitation de ce bâtiment, il est impossible au CE de se positionner sur cette éventualité sans en connaître le bilan financier pour la collectivité. La proposition du collectif d'architectes est séduisante mais elle n'est pas contradictoire, elle pourrait de ce fait être considérée comme corporative et simplement conservatrice du patrimoine. Le CE ne peut que regretter qu'après l'enquête de 2017 la métropole n'est pas engagée une démarche comparative des deux solutions ce qui aurait probablement évité une polémique inutile sur le sujet. Le dossier d'enquête comporte bien une étude des avantages et des inconvénients d'une réhabilitation lourde de ces immeubles mais elle reste succincte sans chiffrage comparé du coût réel des reconstructions.

En l'état du dossier le CE estime utile au renouvellement du quartier la démolition des 5 dalles concernées, Abbal Ouest et Est, Jean-Gilles, Cambert, maison de la Justice et du droit, des immeubles Messenger et Poulenc au Nord, et du Grand d'Indy au Sud toutes nécessaires au projet présenté au dossier. Il estime que le projet présenté ne nécessite pas obligatoirement les destructions des immeubles Gluck et Cambert qui n'empêchent en rien la réalisation du projet tel qu'il est proposé. Tout particulièrement l'immeuble Cambert rénové en 2017 sera démoli pour permettre d'ouvrir le square Gallia sur le parc du lac de la Reynerie, offrant ainsi une nouvelle perspective visuelle et fonctionnelle. Le coût de l'opération au regard du but recherché semble disproportionné, pour un îlot de fraîcheur qui existe déjà avec l'espace vert accompagnant l'immeuble qu'il suffirait d'arborer.

Ceci fera l'objet d'une réserve dans l'avis final sur la DUP

Ces démolitions produiront une grande quantité de matériaux dont le traitement doit faire l'objet d'une gestion surveillée. Le CE estime qu'un réemploi sur site doit être privilégié, afin de réduire l'impact environnemental d'un transport vers un centre de traitement des déchets. Des quotas devront faire l'objet d'injonctions contractuelles dans les contrats de maîtrise d'œuvre.

Ceci fera l'objet d'une réserve dans l'avis final sur la DUP

L'acceptabilité

La population n'est pas venue en masse à l'enquête toutefois plus 1000 visites du site de l'enquête montre un intérêt certain. La majorité des observations est défavorable au projet et estime que la démolition ne résoudra pas le problème de délinquance et de trafic. Les habitants ayant un avis favorable à la démolition souhaitent souvent en profiter pour quitter le quartier.

Aucun habitant n'a fait état de vétusté ou de danger structurel des bâtiments ni d'inadaptation aux besoins. Il est toujours fait état de dégradations permanentes, de délinquance et d'image, parfois d'abandon des bailleurs dans le but de forcer les départs.

Les professionnels de l'architecture, manifestent leur désaccord par la présentation d'un dossier construit et argumenté soutenu par une pétition de 787 personnes majoritairement de ce milieu. Se sont joint à ce manifeste quelques associations que l'on retrouve régulièrement dans ce type de mobilisation.

La première tranche objet de l'enquête parcellaire concerne 970 Logements. La métropole ne cesse de construire sur les communes entourant la ville de Toulouse, ouvrant de manière importante de nouveaux espaces à l'urbanisation. Nombre de communes sont impactées par l'édification de nouveaux immeubles de tailles importantes pour des quartier pavillonnaires, souvent dépourvus de transports publics venant accroître les problèmes de circulation. Le besoin estimé par la métropole est de plus 7 000 logements par an pour une augmentation démographique de 9 000 habitants l'an.

Dans ce contexte de manque de logements et de foncier est-il acceptable :

De détruire un millier de logements ne présentant aucun défaut structurel, dans un quartier particulièrement bien desservi par les transports, sans présenter une étude sérieuse de réhabilitation de l'existant, sans densification à la reconstruction, en consommant plus d'espace à l'encontre de toutes les mesures de réduction de l'impact environnemental.

Il ressort de l'enquête qu'il existe pour une majorité des contributions un sentiment d'inacceptabilité de l'état de dégradations permanente de certains bâtiments, et de la démolition des immeubles.

Le commissaire enquêteur estime que l'image des immeubles Candilis contribue fortement à la mauvaise réputation du quartier, même si ils n'en sont pas intrinsèquement la cause. Une intervention forte sur l'urbanisation du quartier est nécessaire pour autant elle doit être plus respectueuse de l'environnement, de la sobriété de consommation d'espace. Elle doit également avoir recours le plus possible à la réhabilitation et être compatible avec les besoins avérés de densification. A ce prix les destructions seront acceptables.

Cela fera l'objet de réserves dans les avis finaux.

Au regard de l'utilité publique

Ce projet est bien défini dans sa conception et ses objectifs, lesquels sont louables pour la recherche de la redynamisation du quartier, sa mise sécurité et son ouverture sur la métropole. La recherche d'une meilleure qualité de vie pour la population, par une offre de logements mieux adaptés à notre époque et une rupture avec la mauvaise image stigmatisante de la population.

L'intérêt général et l'utilité publique commandent d'avoir un regard impartial et pragmatique sur les enjeux et les solutions possibles et acceptables. Ici les enjeux sociaux et sociétaux sont de première importance et ne doivent pas être instrumentalisés.

L'état actuel du quartier démontre à lui seul le caractère d'intérêt général d'une opération de renouvellement urbain. Les constructions nécessitent une intervention d'ampleur qu'elle soit de reconstruction ou de réhabilitation. Les espaces publics doivent faire l'objet d'un profond remaniement pour améliorer les déplacements au sein du quartier et les accès aux transports. La place Abbal et l'entrée du métro nécessitent des aménagements afin d'en finir avec le marché sauvage qui, à lui seul est un frein pour les populations que le projet envisage d'attirer. Le modèle

d'urbanisation se doit d'être modifié afin rompre le caractère particulièrement dur de la masse de béton brut grisé par le temps et le manque d'entretien.

Les expropriation envisagées concernent la première phase du projet. elles sont pleinement justifiées au regard de l'utilité publique et nécessaires à la réalisation de l'opération pour ce qui concernent les dalles Abbal et Jean Gilles et le centre médical ainsi que l'immeuble Messenger.

Le CE estime que le projet est indiscutablement d'utilité publique, et indispensable à cet endroit de la métropole, avec la réserve que le périmètre de la DUP présente des inconvénients excessifs par rapport à l'intérêt qu'il présente. La destruction des immeuble Gluck et Cambert n'est pas absolument nécessaire à la réalisation du projet tel qu'il est présenté pour ce qui concerne les nouveaux logements. Elle ne l'est que pour « *ouvrir le square Gallia sur le parc du lac de la Reynerie, offrant ainsi une nouvelle perspective visuelle et fonctionnelle* ». L'emprise de ses bâtiments et de leurs espaces verts ne reçoit dans le projet aucun équipement ou immeuble qui ne pourrait se réaliser ailleurs sur le site. Ce qui exclu l'utilité publique de cet espace foncier dans le périmètre de la DUP. L'atteinte à l'environnement par la suppression des espaces verts d'accompagnement de ceux-ci est injustifiée. Ni ces immeubles ni ces espaces n'empiètent sur les nouvelles constructions envisagées.

Ceci fera l'objet de réserves dans l'avis final.

Le parcellaire

Lorsque l'expropriant est en mesure, dès l'enquête préalable, de déterminer les parcelles à exproprier et d'établir le plan parcellaire, l'enquête parcellaire peut alors être faite en même temps que l'enquête unique préalable. Ce qui est le cas en ce qui concerne la première tranche du projet comportant les dalles Abbal et Jean-Gilles le centre médical Abbal et l'immeuble Messenger.

Cette enquête parcellaire est conjointe à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant enquête au titre de l'environnement, du projet de Renouveau Urbain de la Reynerie et mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Le dossier est complet, explicite et parfaitement lisible et conforme à la réglementation. La publicité relative à cette enquête a été effectuée par deux parutions de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux, et un affichage permanent à la disposition du public selon les conditions décrites plus haut. L'information était également disponible sur le site Internet de la préfecture et de l'expropriant.

Conformément au code de l'expropriation, le 26 avril 2023, l'expropriant a notifié individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avis d'enquête parcellaire et de dépôt du dossier au siège de la métropole et en mairie annexe de Reynerie avec la référence des parcelles concernées pour chaque propriétaire. Le commissaire a vérifié sur l'état des notifications de l'enquête (**annexe 8**) que l'ensemble des lettres avait bien été reçu par leurs destinataires ou dans le cas contraire été l'objet d'un affichage réglementaire.

L'information des propriétaires a donc été parfaitement assurée.

l'enquête parcellaire s'est parfaitement déroulée en conformité avec la réglementation.

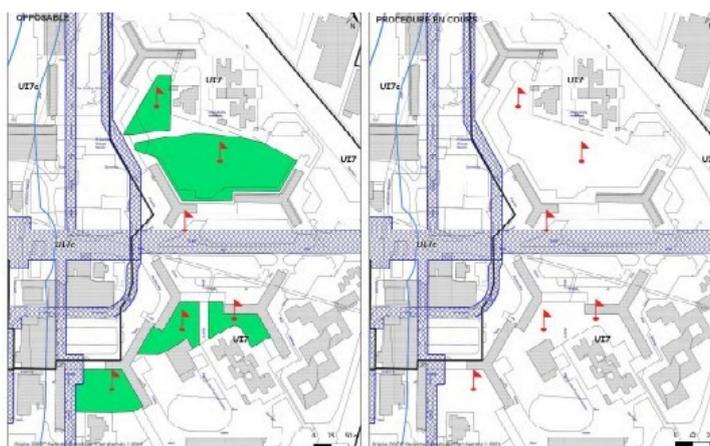
Le CE estime que les parcelles concernées par la première tranche de l'opération, copropriété Messenger le centre médical Abbal et les dalles Abbal et Jean-Gilles, sont nécessaires à la réalisation de celle-ci, justifiées et en parfaite cohérence avec le projet.

Avis sur les contributions des propriétaires

Deux contributions concernent l'enquête parcellaire directement. Il s'agit de Me Karine Bellemare et M. et Mme Bensaha propriétaires dans l'immeuble Messenger, qui ont remis chacune une contribution étayée. Ce à quoi la métropole a répondu dans son mémoire. Une personne concernée par le laboratoire d'analyse est venue lors de la dernière permanence pour prendre des renseignements. Cette personne n'a pas souhaité déposer une contribution ni fournir ses coordonnées, laissant entendre une démarche amiable avec la métropole.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme

La mise en compatibilité vise à supprimer 5 espaces verts d'accompagnement des immeubles à détruire. Deux au sud Grand d'Indy et Gluck deux au nord Messenger et Poulenc. Ils sont répertoriés au document graphique et figurent en vert sur le document de présentation de MECDU, puis sans cette couleur dans sa mise en compatibilité.

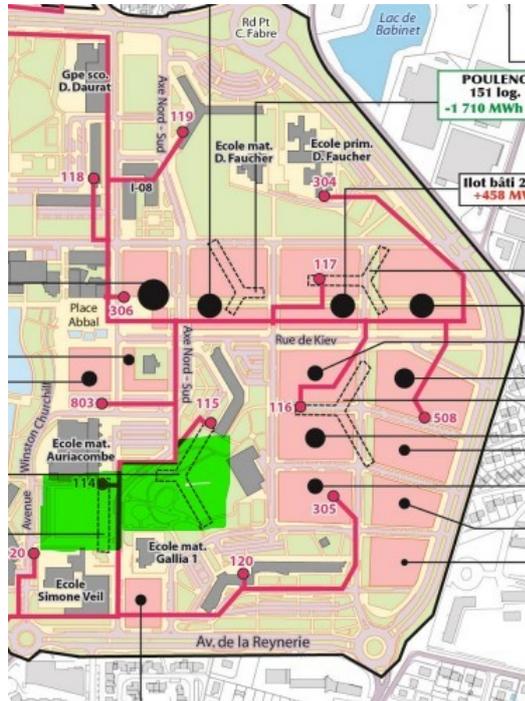


avant MECDU

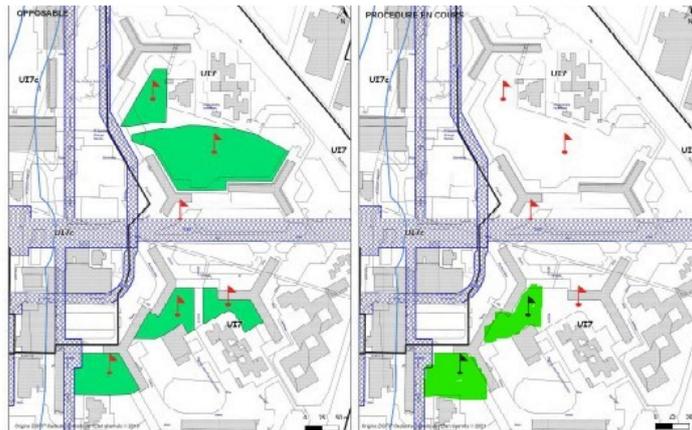
après MECDU

Proposition de mise en compatibilité par le porteur de projet

Comme pour les bâtiments Messenger, Poulenc et Grand d'Indy les espaces verts d'accompagnement empêchent la réalisation du projet tel qu'il est décrit. La suppression de ceux-ci répond au besoin de l'opération qui est impossible en l'état du document graphique du PLU opposable. A contrario le CE Estime que les espaces verts d'accompagnement des immeubles Gluck et Petit d'Indy, ne sont pas nécessaires à la réalisation du projet, dont la limite des constructions suit une voie Nord Sud matérialisée au-delà de Grand D'indy qui lui sera détruit. La conservation des espaces de Petit d'Indy pour 3 719 m² et Gluck pour 4 999 m² ne sont en aucun cas un obstacle à l'opération projetée, cette suppression est parfaitement superflu et injustifiée. Cet espace disponible pour plus de 8 000 m² présente l'avantage immense de constituer une réserve pouvant recevoir une partie des arbres de plantation en remplacement des nombreux arbres abattus. Il est parfaitement envisageable de réaliser à cet endroit deux parcs arborés îlots de fraîcheur du quartier pour les habitants.



La zone en vert n'est destinée à aucune construction sur le document de territorialisation des espaces EIV page 59 de l'étude d'impact.



Avant MECDU Après MECDU
Estimation du besoin de modification du document par le CE ;

Cela fera l'objet d'une réserve dans l'avis final validant mise la mise en compatibilité selon le schéma de présentation ci-dessus modifié.

Le bilan

Le commissaire enquêteur réalise ici un bilan avantages inconvénients et coût du projet pour en déterminer le caractère d'intérêt public.

les points négatifs

- une destruction de logements spacieux dans une ville qui en manque cruellement ;
- une absence de densification qui pourrait compenser les destructions ;
- la remise en question d'un modèle d'urbanisme et d'une architecture non dépourvu de qualités ;
- l'absence de projet de réhabilitation chiffrés comparé au coût avec reconstruction ;
- un manque de recherche de solutions alternatives ;
- la recherche d'une mixité qui ne fonctionne pas sur le quartier à ce jour ;
- la perte d'importants espaces verts et de nombreux arbres adultes ;
- la nécessité de reloger des centaines de familles. Certaines déracinées présentes dans le même logement depuis de nombreuses années ;
- la destruction de places de garages de copropriétaires sans solution équivalente de sécurité ;
- des travaux longs entraînant des nuisances importantes ;
- un coût financier et environnemental élevé des destructions ;
- une grande consommation d'espace ;
- un étalement urbain.

Les points positifs

- Des aménagements mettant en valeur le lac et le parc du château de Reynerie avec des activités;
- la mise en sécurité du lac de Reynerie ;
- la mise en valeur de la place Abbal réaménagée pour recevoir les services de proximité publics et privés, commerces, activités, équipements;
- la suppression des commerces illégaux place Abbal ;
- une meilleure organisation des commerces ;
- une nouvelle image du quartier avec l'abandon d'un modèle des années 60/70 dévalorisée ;
- une typologie de logements plus ouvert sur la diversification de l'habitat afin d'amener une classe moyenne dans le quartier ;
- une destruction d'immeubles donnant une mauvaise image du quartier ;
- la construction d'un modèle diversifié moins connoté grand ensemble ;
- une inscription à un programme national de l'Agence Nationale de la Rénovation urbaine permettant un large financement ;
- une meilleure distribution de la voirie ;
- une organisation du stationnement plus privatif et structuré ;
- un positionnement au plus près des pôles de transports publics performants ;
- l'espoir d'un gain important de sécurité ;
- l'apport d'une centralité et de services ;
- la récupération d'un espace foncier rare.

3 Les Avis motivés

3-1 Avis sur la déclaration d'utilité publique

Motivations

Les motivations du CE découlent de l'étude approfondie du dossier, des visites sur les lieux, avec le porteur de projet pour l'ensemble du site, avec des habitants pour un appartement, des entretiens avec les bailleurs et l'expropriant, de l'étude de ses réponses au PV de synthèse de l'analyse des observations des contributeurs, des investigations et observations sur le terrain et de ses propres convictions.

Pour émettre un avis sur l'utilité publique du projet, le commissaire enquêteur considère qu'il doit répondre principalement à trois questions :

- dans son but même et compte tenu des besoins précis et permanents qu'elle entend satisfaire, s'agit-il d'une utilité publique indiscutable ?
- ne présente-t-elle pas des inconvénients excessifs par rapport à l'intérêt qu'elle présente (atteinte à la propriété, coût, atteinte à l'environnement, inconvénient d'ordre économique et social, atteinte à d'autres intérêts publics) ?
- les expropriations envisagées sont-elles indispensables pour permettre la réalisation de l'opération ? : Des solutions alternatives permettraient-elles de les éviter (notamment sur des terrains déjà maîtrisés) ? , le périmètre de l'utilité publique retenu n'excède-t-il pas ce qui est strictement nécessaire à la réalisation du projet ?

La réponse à ces questions figurent dans les analyses ci-dessus et permettent d'affirmer le caractère d'utilité publique du projet. Le commissaire enquêteur considère que le périmètre de la DUP ne doit pas comprendre les immeubles Gluck et Cambert et les espaces verts Gluck et petit d'Indy qui, n'empêchent pas la mise en œuvre de l'opération. Il considère que les expropriations envisagées pour la réalisation de la première tranche sont toutes indispensables à sa réalisation .

Considérant :

-les lois et règlements relatifs aux expropriations pour cause d'utilité publique et aux enquêtes publiques concernant des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

-l'arrêté du 14 avril 2023 de monsieur le préfet de Haute-Garonne, prescrivant l'enquête publique unique préalable à :

- la déclaration d'utilité publique au Projet de Renouvellement Urbain (PRU) Reynerie sur le territoire de la commune de Toulouse,
 - la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Toulouse,
 - la détermination des parcelles à déclarer cessibles dans une première tranche d'acquisitions,
- l'ensemble des pièces du dossier de l'enquête publique ;
- que l'élaboration du projet de PRU de la Reynerie a fait l'objet d'une large concertation ;
- que les dispositions légales et réglementaires relatives à l'enquête publique ont été respectées;

- que le public, informé par voie d'annonces dans la presse, par voie d'affichage et sur le site internet de l'enquête, ayant pu librement s'exprimer lors d'entretiens avec le commissaire enquêteur, ou en consignnant ses observations sur les registres ouverts à cet effet, ou encore en les adressant par courrier ou par courriel au commissaire au siège de l'enquête ;
- que le public a formulé 132 observations regroupés par thème et analysés par le commissaire enquêteur au chapitre deux du rapport;
- que la durée de l'enquête était suffisante pour permettre au public et à l'ensemble des habitants de consulter le dossier et de formuler leurs observations éventuelles, notamment par Internet ;
- qu'en outre, le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences à des jours et des heures différentes pour faciliter les visites du public;
- que deux propriétaires ont déposé une contribution contestant la DUP;
- que le commissaire estime satisfaisante la réponse de l'expropriant aux deux propriétaires;
- que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- que la publicité et l'information des propriétaires ont été parfaitement réalisées, et les propriétaires ont pu librement consulter le dossier à la mairie de quartier de la Reynerie, sur Internet, et s'exprimer sur le sujet;
- que l'emprise définie par le périmètre de la DUP par l'expropriant excède l'objet des travaux décrits dans le projet et outrepassé ce qui est strictement nécessaire à l'opération.
- que l'état parcellaire figurant au dossier correspond à ce qui est strictement nécessaire à la première tranche de travaux.
- que le dossier a été établi conformément au code de l'expropriation ;
- qu'aucune autres observations émises durant l'enquête ne concernent directement le parcellaire ;
- que les propriétaires ont été régulièrement informés.

Pour les raisons développées ci-dessus et détaillées dans l'analyse de son rapport, ainsi que dans ses conclusions par thèmes le commissaire enquêteur, en toute indépendance, émet un **avis favorable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique** au Projet de renouvellement urbain (PRU) Reynerie sur le territoire de la commune de Toulouse.

Cet avis est donné sous les sept réserves et une recommandation suivantes :

Réserves

Réserve 1

Sous réserve de sortir de la DUP les bâtiments d'habitations, résidences Gluck et Cambert et les espaces verts Gluck et petit d'Indy qui ne sont pas un obstacle, ni absolument nécessaires à la réalisation de l'opération décrite dans le dossier.

Réserve 2

Sous réserve qu'il soit imposé aux bailleurs la présence d'un concierge par immeuble ou résidence afin d'assurer la surveillance et le bon fonctionnement des nouvelles constructions.

Réserve 3

Sous réserve que le nombre d'arbres abattus soit divisé par deux et qu'un arbre abattu soit remplacé par cinq plantations d'arbres. Qu'il soit mis en place un organisme paritaire, métropole-bailleurs-habitants en charge de suivre la réalité du renouvellement et de la survie des arbres.

Réserve 4

Sous réserve d'une densification de l'espace libéré portée à 100 logements par hectare pour répondre aux besoins de la métropole.

Réserve 5

Sous réserve de diminuer le pourcentage de logements sociaux à 35 % dans les nouvelles constructions, afin de ne pas reproduire le schéma « les balcons du lac », avec au final 100 % de logements sociaux dans une résidence neuve du quartier à l'encontre du projet affiché.

Réserve 6

Sous réserve que les contrats de maîtrise d'œuvre fassent l'objet d'injonctions contractuelles de réemploi des matériaux de démolition prioritairement sur site.

Réserve 7

Sous réserve de la réalisation d'au moins 20 % de places pour le stationnement en sous sol ou en silo par économie d'espace.

Recommandation

Le CE recommande l'installation par la commune de Toulouse ou la métropole d'un poste de police municipale permanent dans le quartier, en soutien du commissariat de police Nationale, avec surveillance vidéo pour assurer la sécurité des habitants et lutter contre les trafics.

3-2 Avis motivé sur le projet parcellaire

Motivations

Les motivations du CE découlent de l'étude approfondie du dossier, des visites sur les lieux, avec le porteur de projet pour l'ensemble du site avec des habitants pour un appartement, des entretiens avec les bailleurs et l'expropriant, de l'étude de ses réponses au PV de synthèse de l'analyse des observations des contributeurs, des investigations et observations sur le terrain et de ses propres convictions.

Pour émettre un avis sur le parcellaire, le commissaire enquêteur considère qu'il doit d'abord répondre à l'utilité publique du projet ce qui a été fait ci-dessus.

Considérant :

-les lois et règlements relatifs aux expropriations pour cause d'utilité publique et aux enquêtes publiques concernant des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

-l'arrêté du 14 avril 2023 de monsieur le préfet de Haute-Garonne, prescrivant l'enquête publique unique préalable à :

- la déclaration d'utilité publique au Projet de Renouveau Urbain (PRU) Reynerie sur le territoire de la commune de Toulouse,
 - la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Toulouse,
 - la détermination des parcelles à déclarer cessibles dans une première tranche d'acquisitions,
- l'ensemble des pièces du dossier de l'enquête publique ;
- que l'élaboration du projet de PRU de la Reynerie a fait l'objet d'une large concertation ;
- que les dispositions légales et réglementaires relatives à l'enquête publique ont été respectées;
- que le public, informé par voie d'annonces dans la presse, par voie d'affichage et sur le site internet de l'enquête, ayant pu librement s'exprimer lors d'entretiens avec le commissaire enquêteur, ou en consignait ses observations sur les registres ouverts à cet effet, ou encore en les adressant par courrier ou par courriel au commissaire au siège de l'enquête ;
- que le public a formulé 132 observations regroupés par thème et analysés par le commissaire enquêteur au chapitre deux du rapport;
- que la durée de l'enquête était suffisante pour permettre au public et à l'ensemble des habitants de consulter le dossier et de formuler leurs observations éventuelles, notamment par Internet ;
- qu'en outre, le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences à des jours et des heures différentes pour faciliter les visites du public;
- que deux propriétaires ont déposé une contribution contestant la DUP;
- que le commissaire estime satisfaisante la réponse de l'expropriant aux deux propriétaires;
- que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- que la publicité et l'information des propriétaires ont été parfaitement réalisées, et les propriétaires ont pu librement consulter le dossier à la mairie de quartier de la Reynerie, sur Internet, et s'exprimer sur le sujet;
- que l'emprise définie par le périmètre de la DUP par l'expropriant excède l'objet des travaux décrits dans le projet et outrepassé ce qui est strictement nécessaire à l'opération.
- que l'état parcellaire figurant au dossier correspond à ce qui est strictement nécessaire à la première tranche de travaux.
- que le dossier a été établi conformément au code de l'expropriation ;
- qu'aucune autres observations émises durant l'enquête ne concernent directement le parcellaire ;
- que les propriétaires ont été régulièrement informés.

Avis

L'enquête parcellaire conduite, du 23 mai 2023 au 28 juin 2023, a pour objet la détermination des « parcelles à exproprier » et la recherche des propriétaires pour le projet de réalisation du renouvellement urbain du quartier la Reynerie sur le territoire de la commune de Toulouse, conjointement à l'enquête DUP. Le commissaire en toute indépendance émet un **avis favorable sur le projet parcellaire**, tel qu'il est présenté par l'expropriant.

3-3 Avis motivé sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme

Motivations

Les motivations du CE découlent de l'étude approfondie du dossier, des visites sur les lieux, avec le porteur de projet pour l'ensemble du site avec des habitants pour un appartement, des entretiens avec les bailleurs et l'expropriant, de l'étude de ses réponses au PV de synthèse de l'analyse des observations des contributeurs, des investigations et observations sur le terrain et de ses propres convictions.

Considérant,

- les lois et règlements relatifs aux expropriations pour cause d'utilité publique et aux enquêtes publiques concernant des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- l'arrêté du 14 avril 2023 de monsieur le préfet de Haute-Garonne, prescrivant l'enquête publique unique préalable à :
 - la déclaration d'utilité publique au Projet de Renouvellement Urbain (PRU) Reynerie sur le territoire de la commune de Toulouse,
 - la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Toulouse,
 - la détermination des parcelles à déclarer cessibles dans une première tranche d'acquisitions,
- l'ensemble, les pièces du dossier de l'enquête publique ;
- l'élaboration du projet de PRU de la Reynerie a fait l'objet d'une large concertation ;
- les dispositions légales et réglementaires relatives à l'enquête publique ont été respectées;
- que le public, informé par voie d'annonces dans la presse, par voie d'affichage et sur le site internet de l'enquête, ayant pu librement s'exprimer lors d'entretiens avec le commissaire enquêteur, ou en consignait ses observations sur les registres ouverts à cet effet, ou encore en les adressant par courrier ou par courriel au commissaire au siège de l'enquête ;
- que le public a formulé 132 observations regroupés par thème et analysés par le commissaire enquêteur au chapitre deux du rapport;
- que la durée de l'enquête était suffisante pour permettre au public et à l'ensemble des habitants de consulter le dossier et de formuler leurs observations éventuelles, notamment par Internet ;
- qu'en outre, le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences à des jours et des heures différentes pour faciliter les visites du public;
- que deux propriétaires ont déposé une contribution contestant la DUP;
- que le commissaire estime satisfaisante la réponse de l'expropriant aux deux propriétaires;
- que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- que la publicité et l'information des propriétaires ont été parfaitement réalisées, et les propriétaires ont pu librement consulter le dossier à la mairie de quartier de la Reynerie, sur Internet, et s'exprimer sur le sujet;
- que l'emprise définie par le périmètre de la DUP par l'expropriant excède l'objet des travaux décrits dans le projet et outrepassa ce qui est strictement nécessaire à l'opération.
- que l'état parcellaire figurant au dossier correspond à ce qui est strictement nécessaire à la première tranche de travaux.
- que le dossier a été établi conformément au code de l'expropriation ;
- qu'aucune autres observations émises durant l'enquête ne concernent directement le parcellaire ;
- que les propriétaires ont été régulièrement informés.

Avis

L'enquête de mise en compatibilité du document d'urbanisme conduite, du 23 mai 2023 au 28 juin 2023, a pour objet la suppression de cinq espaces verts d'accompagnement des immeubles à détruire afin de libérer le foncier nécessaire au projet. Le commissaire estime que seulement trois des espaces sont absolument nécessaires à cette opération. Il s'agit de petit et grand Varèse pour 3570 m², Poulenc et Messenger pour 21 910 m² et grand d'Indy pour 2838 m². Les espaces petit d'Indy pour 3719 m² et Gluck pour 4999 m² ne constituent pas une emprise nécessaire à l'opération, et ne doivent pas faire l'objet d'un déclassement (espace vert). Le commissaire en toute indépendance émet un **avis favorable sur le projet de modification du document d'urbanisme sous la réserve** décrite ci-dessous.

Réserve

Que les espaces verts d'accompagnement des résidences petit d'Indy et Gluck ne soient pas déclassées.

Fait à Moissac
le 10 août 2023

Patrick Legrand