

Département de La Haute-Garonne

**Enquête publique unique
préalable à la réalisation du projet de renouvellement urbain (PRU)
du quartier Trois Cocus sur le territoire de la commune de Toulouse et
ayant pour objet : la déclaration d'utilité publique de l'opération ; la
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse
Métropole applicable à la commune de Toulouse ; la détermination
des parcelles à déclarer cessibles.**



Enquête publique

du lundi 22 mai 2023 à 9h00 au vendredi 23 juin 2023 à 17h00

Commissaire enquêteur chargé de la conduite de l'enquête publique :

Monsieur Jacques LEFEBVRE

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Table des matières

1/ Généralités.....	3
2/ Dispositions réglementaires.....	4
3/ Analyse et conclusions partielles sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique	4
3.1/ L'information du public	4
3.2/ Accueil du public	5
3.3/ Dossier d'enquête	5
4/ Analyse et conclusions partielles sur les contributions du public.....	6
4.1/ Activité sur le registre numérique, décompte et provenance des contributions	6
4.2/ Orientation des contributions	7
4.3/ Orientation des contributions par thématiques principales	8
4.4/ Aspect qualitatif.....	9
5/ Analyse et conclusions partielles sur la concertation	9
6/ Analyse et conclusions partielles sur le projet.....	10
6.1/ Politique de l'habitat du projet	11
6.2/ Plan d'aménagement urbain du projet.....	12
6.3/ Programme d'aménagement viaire du projet.....	17
6.3/ Architecture et formes urbaines retenues pour le projet	19
6.4/ Problématiques liés au stationnement	20
6.5/ Impact du projet sur le foncier.....	22
6.6/ Impact du projet sur la densité urbaine du quartier	22
6.7/ Impacts du projet sur l'environnement	24
6.8/ Problématiques lié à l'abattage d'arbres.....	29
7/ Conclusion générale et avis.....	30

1/ Généralités

- La présente déclaration d'utilité publique (DUP) concerne le projet de renouvellement urbain du quartier des Trois Cocus sur le territoire communal de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne (31) en région Occitanie sous maîtrise d'ouvrage de Toulouse Métropole.
- Le quartier des Trois Cocus bénéficie du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) conventionné avec l'agence régionale pour la rénovation urbaine (ANRU) depuis 2014.
- Inscrit comme quartier prioritaire de la ville, ce dernier est situé au nord-est de Toulouse. Il est bordé :
 - o à l'est et au sud par le quartier Borderouge,
 - o au sud-ouest par le quartier La Vache,
 - o au nord, par des terres maraîchères se prolongeant jusqu'à la rocade.
- Le périmètre de la DUP concerne un quartier résidentiel majoritairement urbanisé, avec quelques espaces verts, essentiellement des alignements d'arbres ou des jardins individuels urbains. Il faut cependant souligner la présence d'un grand espace vert ouvert : le Parc Rigal bordant le stade Rigal.
- Les objectifs retenus pour le renouvellement urbain du quartier des Trois Cocus sont les suivants :
 - o améliorer le cadre de vie et l'image du quartier ;
 - o allier « ville intense » et « ville nature » ;
 - o connecter le quartier à son territoire ;
 - o requalifier et diversifier l'habitat ;
 - o redynamiser le cœur du quartier.
- Le programme du projet de renouvellement urbain 2022 – 2030 comprend les opérations suivantes :
 - o la démolition de 4 logements locatifs sociaux ;
 - o la construction de 1300 logements dont 30 logements locatifs sociaux et 19 logements prêt social location accession (PSLA) ;
 - o la création d'un équipement mutualisé (2 000 m²) sur le secteur Rigal à vocation sportive, socioculturelle et d'accueil de loisirs (200 enfants) ;
 - o la requalification du complexe sportif Rigal ;
 - o la création :
 - d'un parvis au pied de l'Église Vianney,
 - d'un parvis au nord du secteur Rigal débouchant sur le secteur Maraîcher ;
 - d'un square sur la place des Faons ;
 - o la requalification du square Jacky Boquet et du parc Rigal des parcs, majeurs du quartier ;
 - o la création de 6 voies de dessertes internes ;
 - o la requalification des voies structurantes, à savoir :
 - la rue Van Dyck,
 - la rue du Colonel Paillole,
 - la rue Ernest Renan,
 - le chemin Lanusse,
 - le chemin des Izards ;
 - o la requalification des voies de dessertes, soit :
 - la rue Raphaël,

- la rue des Violettes,
- la rue des Chamois,
- l'impasse Vitry ;
- la création de nouveaux cheminements cyclo piétons, c'est à dire :
 - la sente nord-sud secteur Violette,
 - la sente est-ouest au niveau du chemin des Izards reliant Borderouge,
 - le débouché est et ouest de la sente des Terrasses de Jade.
- L'aménagement est prévu sur environ 55 ha, avec une surface de plancher de 185 000 m² (logements, commerces/services, tertiaire et équipements).

2/ Dispositions réglementaires

- la présente enquête publique est menée selon les dispositions prévues aux articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.
- Le projet est soumis à étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, pour les catégories suivantes d'aménagements mentionnées au tableau annexé à l'article R.122-2.

3/ Analyse et conclusions partielles sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

- La présente enquête, prescrite par l'arrêté d'ouverture d'enquête de la préfecture de Haute-Garonne en date du 21 avril 2023, visait, pour partie, à permettre au public de prendre connaissance de la demande de déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier des Trois Cocus sur le territoire de la commune de Toulouse.
- Ce même arrêté en définissait aussi les modalités pratiques d'exécution.
- Conformément à l'ordonnance référé n° E 23000034 / 31 en date du 7 mars 2023 du tribunal administratif de TOULOUSE, la présente enquête a été conduite par Monsieur Jacques LEFEBVRE, en qualité de commissaire enquêteur, tel que le prescrivait aussi l'article 7 de l'arrêté préfectoral.

3.1/ L'information du public

- Les mesures de publicité et d'affichage, prescrites par l'article 11 de l'arrêté préfectoral cité ci-dessus ont été réalisées dans les conditions décrites dans le paragraphe 8.2 du rapport.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Ce dernier estime que les actions de communication envers le public par leur volume et leur nature constituent une réponse conforme au cadre légal en vigueur et en adéquation parfaite avec l'étendue du territoire et le volume de population à toucher.

De même, il considère qu'à travers la mise à sa disposition :

- *du dossier sous forme papier en mairie de Borderouge, siège de l'enquête publique et sous forme papier ainsi que numérique à Toulouse Métropole ;*
- *du dossier par voie informatique sur un site dédié à cet effet,*
- *de registres papier mis en place au siège de l'enquête publique et à Toulouse Métropole,*
- *d'un registre dématérialisé et d'une adresse électronique dédiée,*

le public était en mesure de s'informer sur la teneur du projet, de formuler ses remarques ou contrepropositions à son encontre et de faire valoir ses intérêts.

En outre, il estime que la procédure d'enquête publique prévue par les articles L123-1 et suivant du Code de l'Environnement a été respectée.

De même, il constate que certaines dispositions d'organisation de l'enquête allaient bien au-delà des strictes obligations réglementaires comme :

- *la mise en place d'un registre numérique permettant de prendre connaissance du dossier, des observations émises et de s'exprimer sans avoir à se déplacer sur les lieux où la version papier de ces derniers était déposée ;*
- *le report systématique sur le registre numérique des observations déposées sur les registres papier, des courriers reçus en mairie et des mails recueillis permettant ainsi au public d'avoir une vue globale des contributions émises, quelle que soit leur nature ;*
- *la mise en place d'affichettes informant le public de la présente enquête sur plus de 50 lieux publics du quartier.*

3.2/ Accueil du public

- Comme le stipule l'article 10 de l'arrêté préfectoral, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Borderouge aux dates et heures prescrites.
- Les conditions matérielles offertes étaient très satisfaisantes et ont permis un déroulement des permanences dans de très bonnes conditions.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Comme cela a déjà été signalé dans le rapport, l'ensemble de ces permanences s'est déroulé sans incident (voir rapport – chapitre 8.6/ Accueil du public) et en totale conformité avec la réglementation en vigueur.

Le commissaire enquêteur juge que les conditions matérielles offertes en mairie de Borderouge ont permis un déroulement des permanences dans de très bonnes conditions.

De la même manière, il estime que, par leur nombre, leur localisation et leurs horaires, les permanences arrêtées permettaient au public de rencontrer sans aucune difficulté le commissaire enquêteur, s'il le souhaitait.

3.3/ Dossier d'enquête

- Le détail de la composition du dossier est donné au chapitre 8.5 du rapport.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que le dossier d'enquête proposé était complet et conforme aux dispositions réglementaires définies dans les articles R.123-8 du Code de l'environnement et R. 112-4 du Code de l'expropriation

Il considère qu'au regard de la diversité des problématiques abordées, l'agencement du dossier ainsi que la présence d'un guide de lecture en facilitaient grandement la lecture.

De même, il estime que pour un public, que le volume imposant du dossier (1600 pages) pouvait rebuter, le résumé non technique ainsi que le dossier de synthèse proposés, tous deux de bonne facture pédagogique, fournissaient les informations nécessaires et suffisantes pour lui permettre de prendre la mesure des problématiques abordées et l'aider à aller chercher dans les autres documents disponibles les informations complémentaires souhaitées ;

De la même manière, il constate que les études ont été menées par des bureaux d'études spécialisés de réputation bien établie dont la pratique et l'expertise semblent difficiles à remettre en cause.

En conclusion, il considère que ce dossier était, dans son ensemble, de bonne facture même s'il regrette la présence de redondances qui alourdissaient inutilement ce dernier.

4/ Analyse et conclusions partielles sur les contributions du public

4.1/ Activité sur le registre numérique, décompte et provenance des contributions

- a/ Activité sur le registre numérique

- Durant les 33 jours d'enquête, l'activité sur le registre numérique se résume :
 - à la visite de 576 personnes ;
 - à la visualisation de 244 documents ;
 - au téléchargement de 331 documents ;
 - au dépôt de 73 contributions, dont 4 doublons (10 contributions n'ont pas été enregistrées, car déposées avant le début de l'enquête publique).

- b/ Décompte et provenance des contributions

- Au terme des 33 jours d'enquête et des cinq permanences, le commissaire enquêteur a reçu 27 personnes,
- la répartition numérique par mode de dépôt est la suivante :
 - registre numérique : 54 (73,3%) ;
 - courriel : 7 (10,1%) ;
 - registre papier : 8 (11,6%).
- Parmi les contributeurs, il est à noter l'intervention :
 - du Conseil Départemental de Haute-Garonne ;
 - du comité de quartier « Borderouge Izards Trois Cocus » ;
 - du collectif « Violetta » ;
 - du Groupement National de Surveillance des Arbres de Toulouse ;
 - de l'association « 2 Pieds 2 Roues » ;
 - du cabinet T&L Avocats ;
 - de l'ensemble des propriétaires de la rue Ernest Renan menacés d'expropriation.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

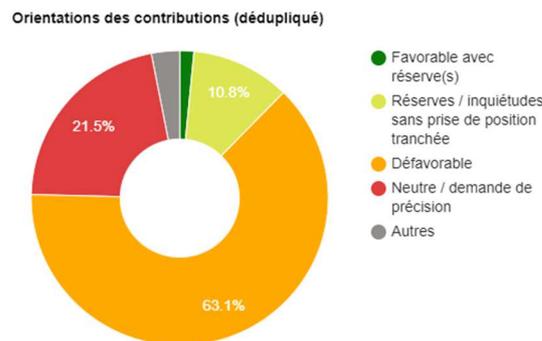
Malgré le faible nombre de contributions déposées, le registre numérique, avec 576 visites, 244 documents visionnés et 331 documents téléchargés, a montré toute sa pertinence sur le plan de sa complémentarité, en particulier pour le public ne disposant pas de la disponibilité nécessaire pour rencontrer le commissaire enquêteur ou prendre connaissance du dossier papier déposé en mairie.

Pour le commissaire enquêteur, la faible participation du public n'est nullement due à une déficience sur le plan de l'information du public (voir analyse et les conclusions partielles du commissaire enquêteur sur ce sujet au paragraphe 3.1 ci-dessus). Pour ce dernier, une des explications possibles à ce désintéressement relatif du public pourrait venir du fait que l'élaboration de ce projet s'est faite en étroite collaboration avec les habitants du quartier et ceci, dès les prémices de ce dernier, par le biais de la concertation (voir paragraphe 5 ci-dessous).

4.2/ Orientation des contributions

- Au terme de l'enquête publique, la répartition des avis concernant ce projet est la suivante :
 - o favorables avec réserves : 1
 - o neutres avec demande de précision : 14
 - o réserve/Inquiétude (sans prise de position tranchée) : 11
 - o défavorable : 41
 - o autres : 2

- Soit en pourcentages :
-



- **Nota** : les doublons n'ont pas été pris en compte dans l'élaboration de ces statistiques.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le diagramme représentant la répartition proportionnelle des avis fait apparaître un pourcentage de 63,1 % d'opinions défavorables au projet pour 1,5% d'opinions favorables avec réserves, auxquels il faut ajouter 41,3 % d'opinions reflétant des réserves ou des inquiétudes sans prise de position tranchée.

Ce bilan met en évidence une polarisation marquée des avis entre les « pour » et les « contre », ces derniers étant nettement majoritaires.

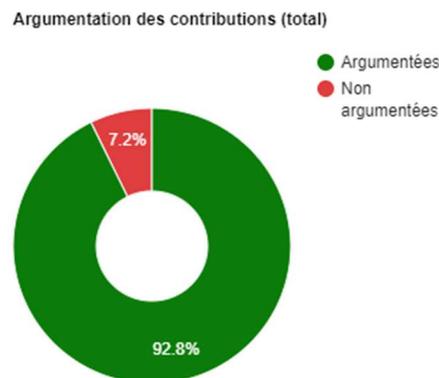
Pour le commissaire enquêteur, il faut toutefois relativiser ce bilan du fait d'une participation toute relative des habitants du quartier.

4.3/ Orientation des contributions par thématiques principales

- Les thématiques génériques figurant dans le tableau ci-dessous ont été prédéfinies en amont de l'enquête publique par le commissaire enquêteur. Sachant qu'une contribution peut évoquer plusieurs thèmes, il en résulte que le total des items comptabilisés excède le nombre de contributions reçues et prises en compte.

Thèmes	Nombre de contributions	Favorable	Défavorable	Neutre	Non défini
Aménagements	52	2	37	12	1
DUP	30	0	24	5	1
Environnement	40	0	33	7	0
Parcellaire	34	2	24	8	0
PLU	20	0	11	0	9
Stades Rigal et des Violettes	42	0	29	3	10

- Le graphique ci-dessous illustre le pourcentage de contributions argumentées ou non.



- Enfin, il est à noter que 95,1% des contributions émises étaient accompagnées de contre-propositions.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

En premier lieu, le commissaire enquêteur note que la quasi-totalité des contributions déposées reposées sur une argumentation venant appuyer les avis émis et faisait l'objet de propositions de substitution aux aménagements réfutés qui représentent 71,1% des avis défavorables

De la même manière, il estime que les 82,5% et les 55% d'avis défavorables concernant respectivement « l'environnement » et le « PLU » trouvent leur origine, pour une bonne partie d'entre eux, dans le projet d'urbanisation du stade des Violettes refusé par plus de 69% des déposants.

De même, pour ce dernier, les 69% d'avis défavorables émis à l'encontre du projet parcellaire s'expliquent par le rejet massif des expropriations prévues dans le cadre de l'aménagement de la rue Ernest Renan.

Enfin, pour le commissaire enquêteur, les 80% d'avis défavorables dont fait l'objet le projet de DUP ne sont que la résultante des avis défavorables émis à l'encontre de ses composantes.

4.4/ Aspect qualitatif

- Les griefs les plus récurrents mis en avant pour justifier le refus de ce projet sont :
 - o sur le plan des aménagements :
 - des aménagements de voirie inadaptées,
 - la « création d'un pôle sportif, culturel et de loisirs à l'échelle de la métropole et non à celle du quartier,
 - l'absence d'un projet de création d'un groupe scolaire ;
 - o sur le plan de l'environnement :
 - la conservation des arbres au lieu de leur abattage,
 - une artificialisation excessive des espaces vert existant,
 - les îlots de chaleur engendrés par le projet ;
 - o sur le plan du PLU et des stades
 - l'urbanisation du stade des Violettes ;
 - o sur le plan de la parcellaire
 - l'aménagement de la rue Ernest Renan et ses conséquences sur le plan des expropriations jugées inacceptables.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Ces problématiques sont traitées dans le chapitre 6 « Analyse et conclusions partielles sur le projet » ci-dessous.

Cependant, le commissaire enquêteur a l'impression que cette enquête a été, aux yeux d'un certain nombre de déposants qu'une prolongation de la période de concertation entreprise en amont.

5/ Analyse et conclusions partielles sur la concertation

- Le commissaire enquêteur note que, bien en amont de la concertation obligatoire concernant le présent projet, telle qu'elle est prescrite par l'article L. 103-2 et L. 103-3 du Code de l'Urbanisme, plusieurs cycles de concertation volontaire ont eu lieu :
 - o un premier cycle entre 2011 et 2013 visant à définir le programme d'aménagement de la place Micoulaud et d'un espace vert provisoire sur la place des Faons ;
 - o un second cycle en 2017, qui a notamment permis d'aboutir à un certain consensus concernant l'aménagement du « Cœur de quartier Micoulaud – Trois Cocus ».
- De la même manière, il constate que la concertation réglementaire liée à l'objet de la présente enquête s'est elle-même déroulée en deux phases :

- une première en 2018 sur l'actualisation du schéma directeur du projet de renouvellement urbain global des Izards - Trois Cocus / La Vache et l'aménagement du Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus ;
 - une seconde en 2019 visant à permettre au public d'être informé et de s'exprimer sur les évolutions du projet urbain à la suite du bilan de la concertation de 2018.
- De même, il relève qu'une ultime concertation a eu lieu en 2021 concernant la mise en compatibilité du document d'urbanisme dans le cadre d'une procédure DUP.
 - Enfin, il note l'engagement du porteur du projet d'informer régulièrement le public de l'avancement des actions opérationnelles déjà engagées et de mettre en place, si cela s'avère nécessaire, des dispositifs de concertation volontaire spécifiques concernant l'aménagement futur de certains secteurs, comme celui, par exemple, de « Rigal – Violettes ».

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Au regard des modalités pratiques retenues ainsi que des bilans établis concernant les concertations relatives à ce projet et exposés dans le paragraphe 5 du rapport, le commissaire enquêteur estime que :

- *ces modalités étaient en totale concordance avec celles définies dans les délibérations prises, à cet effet, par le Conseil Métropolitain ;*
- *les moyens mis en œuvre pour informer, faire participer et prendre en compte les remarques ou suggestions des habitants du quartier sur ce projet, faisaient de ces derniers de véritables collaborateurs dans le cadre de son élaboration ;*
- *les évolutions et les modifications apportées au projet au fil des bilans de concertation démontrent une réelle prise en compte par le porteur du projet des attentes des habitants, même si l'ensemble de ces dernières n'a pu être satisfait.*

De même, l'établissement de plusieurs cycles de concertation volontaire dès les premières études concernant l'élaboration du présent projet montre, pour ce dernier, une réelle volonté du porteur du projet d'associer les habitants du quartier à son aménagement futur et ceci, dès les prémices de ce dernier.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que :

- *les modalités de concertation retenues ainsi que les moyens mis en œuvre à cet effet par le porteur du projet ont largement associé les habitants du quartier à cette dernière, de telle sorte, qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, aucun de ces derniers ne pouvait prétendre qu'il n'était pas informé ni mis en mesure de faire connaître son point de vue ou ses propositions ;*
- *au terme de ces différentes phases de concertation volontaire ou réglementaire, le projet d'aménagement du quartier retenu devrait répondre aux attentes de ses habitants comme semble le conforter le nombre très restreint de contributions reçues à son sujet.*

6/ Analyse et conclusions partielles sur le projet

En préambule, le commissaire enquêteur tient à souligner la qualité du mémoire réponse du porteur du projet reçu et l'effort entrepris par ce dernier pour apporter une réponse claire, précise et complète à chaque contributeur, mais si parfois l'objet de la contribution ne rentrait pas vraiment dans le champ de la présente enquête.

Pour le commissaire enquêteur, Elle démontre de sa part son souci d'information du public qui fut sienne depuis le début d'élaboration de ce projet.

6.1/ Politique de l'habitat du projet

- Répartir les nouveaux logements de manière diversifiée et équilibrée pour créer une nouvelle mixité sociale est l'un des outils retenus dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.
- Aux interrogations du public sur sa traduction de la politique d'habitat du projet, le porteur du projet fait savoir, dans les réponses R3 et R17 de son mémoire-réponse (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions), que :
 - o le Comité Interministériel du 6 mars 2015 a renforcé les exigences en termes de meilleure répartition du parc social sur les territoires. Cette mesure s'est traduite pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV), qu'ils soient couverts ou non par un projet de renouvellement urbain au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), par une limitation de la production dans les territoires déjà fortement pourvus :
 - o dans cet optique, la politique d'habitat retenue vise à mettre un terme à celle actuelle qui s'est traduite par une concentration spatiale de ménages à faibles ressources sur le quartier (63% de logements sociaux en 2018) ;
 - o pour un retour de la mixité sociale dans le quartier, deux leviers principaux ont été retenus, à savoir :
 - « une offre résidentielle renouvelée sur l'ensemble des segments du logement (privés et sociaux) »,
 - « une politique d'attributions de logements sociaux répondant aux objectifs de la Convention Intercommunale des Attributions (politique de l'habitat métropolitaine) » ;
 - o sur le plan des logements sociaux, outre la démolition de 375 logements sociaux (secteur Cité des Violettes, Cité des Izards et Cité Blanche) permettant de dédensifier le quartier sur le plan du logement social, 140 logements sociaux ont été réhabilités, 359 logements sociaux résidentialisés et 50 logements sociaux reconstruits.
En volume, la part de logements sociaux reconstruits sur le site reste très limitée ;
 - o la diversification prônée de l'habitat est portée en premier lieu par le programme retenu de constructions neuves de logements privés.
Ce dernier prévoit la réalisation de 1250 logements répartis de manière équilibrée sur les secteurs de la Cité Blanche, la Place des Faons, le Hameau des Violettes et le Cœur de quartier Micoulaud.
Il se caractérise par :
 - une large gamme de « produits logements » (accession libre, accession sociale, prix maîtrisés, locatif libre) pour pouvoir répondre aux attentes de différentes catégories sociales de ménages,
 - une mixité des formes urbaines et une diversité de typologies des logements proposés (collectifs, petits collectifs, intermédiaires et/ou individuels denses) pour tenir compte des différents contextes urbains sur le quartier ;
 - o cette stratégie urbaine, couplée à une amélioration du cadre de vie et à de nouveaux commerces et services, vise à :

- attirer de nouveaux habitants et à répondre aux attentes des ménages de tous types de profils socio-économiques,
 - favoriser l'accession à la propriété, y compris sociale, en produisant des logements à des prix de commercialisation compétitifs sur le marché de l'immobilier local ;
- au terme de ce projet de renouvellement urbain, l'objectif de mixité sociale fixé dans le cadre du NPNRU sur le périmètre du QPV sera atteint en passant sous le seuil de 50% de logements locatifs sociaux.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Il est indéniable, pour le commissaire enquêteur, que la diversification proposée concernant les « produits logements » et leur typologie ainsi que la mixité des formes urbaines prescrites pour favoriser leur cohérence avec les différents contextes urbains du quartier sont autant de facteurs propices à une meilleure mixité sociale au sein de ce dernier.

De même, il estime que la charte paysagère, architecturale, urbaine et environnementale relative à ce projet de renouvellement urbain, prescrivant les grands principes architecturaux garantissant les conceptions adaptées et la cohérence architecturale sur le quartier, devrait permettre de faire respecter et de mener à bien cette stratégie urbaine.

6.2/ Plan d'aménagement urbain du projet

- ce dernier prévoit 4 opérations majeures, à savoir :
 - l'aménagement de la Place de Faons ;
 - l'aménagement du Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus ;
 - l'aménagement du secteur « résidences Chamois - Micouleau et Cité Blanche » ;
 - l'aménagement du secteur « Rigal-Violettes ».
- Une seule d'entre elles, à savoir l'aménagement du secteur « Rigal-Violettes », porte à polémique. Plus précisément, cette dernière a pour objet les réaménagements prévus concernant le stade des Violettes et de celui de Rigal.

a/ Aménagement du stade des Violettes

- L'aménagement de l'ancien stade consiste en une opération de construction de 20 logements individuels groupés dont la réalisation nécessite de changer son affectation de zonage en faisant passer cette dernière de zone naturelle loisirs (zone NL1) en zone UL10.
- Les opposants à ce projet lui reprochent de constituer :
 - une contribution à l'effet d'îlot de chaleur,
 - une perte d'un équipement sportif nécessaire pour le quartier,
 - une perte d'un espace de pleine terre au bénéfice d'une opération peu dense,
 - une dégradation de l'offre en stationnement.
- A contrario, Ils souhaitent :
 - sa transformation en espace boisé,
 - ou bien, sa conservation comme équipement sportif,
 - ou encore, son maintien comme espace dédié à l'agriculture urbaine et pédagogique.

- Face à cette opposition, le porteur du projet fait savoir, dans sa réponse R28 de son mémoire-réponse (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions) que :
 - o dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), le groupe Action Logement constitue le principal financeur du projet ;
 - o en contrepartie de ce financement, la convention passée avec Agence Nationale pour la Rénovation Urbain (ANRU) prévoit que l'Association Foncière Logement (AFL), filiale du groupe Action Logement, bénéficie de fonciers à l'euro symbolique et de droits à construire au sein des PRU ;
 - o le choix de l'ancien stade des Violettes pour implanter ce projet immobilier vient du fait de sa fonction première, qui permet une évolution en totale cohérence avec la trame paysagère, écologique et urbaine définie au sein du plan guide, et de sa proximité immédiate du métro ; autant de critères contributeurs à la création d'un cadre de vie agréable, à une prise en compte des enjeux environnementaux et à l'instauration d'une qualité urbaine : objectifs du projet ;
 - o ce programme immobilier, du fait de sa nature (offre de logements en « locatif libre » ou accession sociale à la propriété) et de sa cible, les salariés du secteur privé, contribue à l'objectif de mixité sociale et de diversification de l'habitat prescrit par le projet

- Concernant le risque d'induction d'îlots de chaleur, le porteur du projet, toujours dans sa réponse R28, souligne que :
 - o sur le plan de la construction de ce projet, il est demandé une « conception bioclimatique » s'appuyant sur :
 - « une bonne implantation »,
 - « des logements traversants et ventilés naturellement »,
 - « une isolation de l'enveloppe assurant une inertie et un déphasage calorifique.» ;et privilégiant des mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains :
 - limitation de l'imperméabilisation des sols,
 - création de zones pour la végétation en cœur d'îlots.
 - o l'objectif est de «renaturer » les surfaces de pleine terre utilisées par l'activité sportive dans le passé.

- Concernant la crainte de la perte d'un équipement sportif, le porteur du projet fait remarquer (réponse R28) que ce stade ne répond pas aux normes d'un stade homologué et que le complexe sportif Rigal prévu permettra de compenser sa suppression,

- Concernant la crainte d'une saturation du stationnement, le porteur du projet indique que ce projet respectera le nombre de places de stationnement réglementaire exigé (réponse R28).

- Enfin, au sujet de la vocation agricole et pédagogique de ce dernier, il rappelle que celle-ci est aujourd'hui développée sur le secteur maraîcher.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Même si, le commissaire enquêteur comprend parfaitement la forte réticence d'une partie du public à voir une zone naturelle loisirs (zone NL1) transformée en zone UL10 pour permettre la réalisation d'un programme immobilier, ce dernier constate en premier lieu que :

- le stade n'était plus aux normes en vigueur et par conséquent son usage difficilement acceptable ;*
- la vocation agricole et pédagogique développée sur le site a été transférée sur le secteur maraîcher et qu'à ce titre, la réalisation du projet ne remet pas en cause la pérennité de cette activité mais a nécessité une simple relocalisation ;*
- la « conception bioclimatique » imposée pour la construction et telle qu'elle est définie par le porteur du projet devrait limiter de manière satisfaisante le risque d'îlot de chaleur (cette problématique est traitée par le commissaire enquêteur au paragraphe 6.4 ci-dessous) ;*
- le risque d'une dégradation de l'offre de stationnement ne semble pas à craindre sachant que le porteur du projet s'engage à faire respecter le nombre de places de stationnement réglementaire exigé et que l'étude menée sur la problématique stationnement, initiée par ce dernier, montre que l'offre sera supérieure à la demande (cette problématique est traitée par le commissaire enquêteur au paragraphe 6.7 ci-dessous).*

Concernant le projet immobilier proposé, le commissaire enquêteur estime que :

- ce projet est une réponse aux besoins actuels en matière de production de logements, au regard de la croissance démographique soutenue, que connaît Toulouse Métropole ;*
- ce dernier permet à Toulouse Métropole d'honorer ses engagements auprès du groupe Action Logement, principal bailleur de fonds dans ce projet de renouvellement urbain ;*
- par les types de logements envisagés et leur agencement spatial tel qu'il est présenté dans la pièce C « Notice explicative » - page 41 – figure 23 du volume 1 « Dossier de déclaration d'utilité publique », ce dernier devrait sans difficulté pouvoir « se fondre » dans l'environnement pavillonnaire existant ;*
- les mesures prises, dans le cadre de cet agencement, pour lutter contre les risques d'îlots de chaleur et son lieu d'implantation permettent à ce changement d'usage de cet emprise de demeurer en cohérence avec la trame paysagère, écologique et urbaine telles quelles sont définies dans le plan guide ;*
- par la nature et les types des logements proposés et le public ciblé par l'Association Foncière Logement (AFL), maître d'œuvre, pour occuper ces derniers, ce projet répond d'une manière jugée satisfaisante à l'objectif de mixité sociale et de la diversification de l'habitat voulu par le porteur du projet.*

b/ Aménagement du stade Rigal

- la suppression du stade des Violettes a nécessité de transférer l'ensemble de ses activités sur le stade Rigal. A cet effet, ce dernier va bénéficier d'une réhabilitation dans le but d'augmenter sa capacité d'usage et son offre d'équipements sportifs.
- Dans cette optique, les aménagements suivants sont prévus, à savoir :
 - o une tribune de 240 places accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (5PMR) de 557m² ;
 - o un city stade avec des espaces de circulation autour de 777m² ;
 - o un équipement mutualisé de loisirs, culturel et sportif de 2038m² ;
 - o un aire de jeux de 375m² ;
 - o une zone de stationnement 285m² ;
 - o un parvis de 785m².

De même, le terrain d'honneur, actuellement engazonné, sera refait en synthétique afin de permettre l'accueil des entraînements des différents clubs.

- Cet équipement, à vocation métropolitaine, permettra aussi de :
 - o relocaliser sur un même site les activités culturelles ayant lieu en ce moment sur le centre d'animation des Chamois, jugé inadapté au regard des besoins actuels ainsi que les salles sportives du bâtiment Rigal voué à la démolition ;
 - o répondre au besoin d'accueil de loisirs sur le territoire nord toulousain, en permettant d'y recevoir entre 160 et 200 enfants.
- Enfin, cet aménagement devrait générer l'amorce nécessaire et indispensable à l'ouverture du quartier sur son cœur maraîcher
- Les opposants à ce projet, dans sa conception actuelle, lui imputent :
 - o la perte de complémentarité dans l'usage sportif, éducatif et de loisirs qu'offrait le parc des Violettes ;
 - o une absence de prise en compte des besoins sociaux éducatifs dans le cadre des activités scolaires et périscolaires ;
 - o son « surdimensionnement » au regard des besoins du quartier et sa vocation métropolitaine ;
 - o une perte de sols de pleine terre et d'arbres ;
 - o un revêtement du terrain d'honneur inadapté ;
 - o une « perte de cohérence avec le principe de continuité des programmes de l'ossature vert Nord/sud du quartier.
- A l'opposé, ces derniers émettent le désir :
 - o d'une offre culturelle, de loisirs et sportive plus riche, pour répondre aux besoins du quartier et à l'augmentation constante de sa population ;
 - o de facilités d'accès au stade pour les joueurs du quartier hors structures sportives ;
 - o d'un complément d'information sur les caractéristiques techniques du projet, son emprise au sol, les surfaces rendues imperméables.
- A ces derniers, le porteur du projet fait savoir dans sa réponse R17 de son mémoire-réponse (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions), que :
 - o concernant la perte de complémentarité :
 - la suppression du stade des Violettes ne pouvait se faire qu'à condition que l'ensemble de ses activités soit transféré sur le complexe Rigal ;
 - c'est la raison pour laquelle, le dimensionnement de ce nouvel équipement a été étudié pour répondre à cet impératif ;
 - o concernant la crainte d'un « surdimensionnement » de l'équipement :
 - « avec le métro et le développement des quartiers à proximité, le quartier des Trois Cocus n'est plus un îlot dans la ville, mais un quartier ouvert, en lien avec les quartiers environnants et le reste de la ville » ;
 - c'est dans cette logique que ces équipements culturels, sportifs et de loisirs ont été pensés pour pouvoir accueillir en premier lieu les habitants du quartier présents et futurs, mais aussi des habitants des quartiers environnants ;
 - son dimensionnement vise aussi à permettre une mutualisation des différents espaces sportifs, de loisirs et culturels, sur un même site afin de pouvoir proposer une offre plus riche et diversifiée d'activités de toute nature. C'est dans cet esprit que ce dernier accueillera :
 - les activités du stade des violettes,
 - les activités de la maison de quartier des Chamois,
 - un centre d'accueil et de loisirs de 200 places,

- des activités scolaires et extrascolaires,
 - les services de la collectivité,
 - les associations de quartier ;
- concernant l'accès au site et la prise en compte des besoins sociaux éducatifs dans le cadre des activités scolaires et périscolaires :
 - la construction d'un city stade et de nouveaux équipements au sein des futures tribunes pour les plus jeunes comme pour les adultes, permettront l'accueil de l'ensemble des activités du quartier ;
 - ce nouvel équipement permettra de répondre au besoin d'un nouveau centre de loisirs pour le Nord Toulousain en permettant l'accueil de 200 enfants, en incluant une restauration ;
 - demi-terrain existant actuellement sur le site sera, les travaux terminés, ouvert pour les cours obligatoires d'EPS, les activités sportives (écoles, collèges, lycées) mais aussi extrascolaires (associations, activités municipales) ;
 - concernant son impact environnemental :
 - le parc Rigal, considéré comme le poumon vert du quartier, sera valorisé en remplaçant les arbres mourants par des essences adaptées à la hausse des températures et à la baisse des précipitations ;
 - sur une superficie de 4,75 ha, seuls 3 350 m² de pleine terre seront artificialisés ;
 - le stationnement sur pavés enherbés permettra de garder cette surface artificialisée en espace perméable ;
 - les matériaux utilisés pour sa réalisation seront majoritairement issus de matériaux biosourcés et géo source afin de limiter au maximum l'impact carbone de ce dernier ;
 - sur le plan de la consommation énergétique, elle reposera principalement sur un système de panneaux photovoltaïques et de géothermie ;
- Concernant le revêtement du terrain, le porteur du projet, dans ses réponses R6 et R17 de son mémoire-réponse (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions), fait savoir que le choix d'un revêtement synthétique permettra :
- une plus grande utilisation de ce terrain et un accès libre au public grâce à :
 - une durée d'utilisation de ce type de terrain d'environ 50h/semaine contre 12h/semaine pour un terrain enherbé,
 - un usage par tout temps (hors période de gel) contrairement à un terrain enherbé où des restrictions d'utilisation sont de mise en période hivernale ;
 - un gain et des économies en eau, car ce type de revêtement ne nécessitant pas d'arrosage ;
 - des coûts d'exploitation bien plus faibles (moins de main d'œuvre, moins de consommation d'énergie, moins de rejet de Co²) ;
 - grâce à la nature du revêtement synthétique, réalisé avec des matériaux 100% naturels du type liège, noyaux d'olives ou fane de maïs, une perméabilité du sol et une action efficace dans le cadre de la lutte contre les effets d'îlot de chaleur.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Du fait du caractère vétuste ou inadapté des installations existantes et de leur dispersion géographique dans le quartier, le commissaire enquêteur estime que la réalisation de cet équipement mutualisé de loisirs, culturel et sportif répond à un réel besoin d'utilité publique.

De même, il juge pertinente son implantation sur une structure sportive existante connue des habitants du quartier et donc facilement repérable. De plus ce choix contribuera à limiter de manière très significative l'artificialisation d'espaces de terre pleine. Enfin, sa proximité avec le parc Rigal devrait, pour le commissaire enquêteur, permettre à cet ensemble de concourir à l'amélioration du cadre de vie.

Si la vocation métropolitaine de cet équipement rebute certains contributeurs, le commissaire enquêteur juge cette dernière nécessaire et cohérente : nécessaire, car répondant à un besoin en la matière du Nord Toulousain ; cohérente, car étant une traduction concrète d'un des axes fondateurs du projet, à savoir : « connecter le quartier à son territoire ». il note aussi que ce choix ne remet nullement en cause les us et coutumes d'emploi antérieurs en matière d'utilisation des installations sportives ; il leur offre simplement un cadre de meilleure qualité.

Concernant sa réalisation et son fonctionnement, le commissaire enquêteur prend acte des efforts entrepris pour limiter au mieux l'impact environnemental de ce projet et juge les mesures prévues à cet effet pertinentes et efficaces.

En conclusion, le commissaire enquêteur juge d'utilité publique ce projet d'aménagement, car répondant à un réel besoin tant au niveau du quartier qu'à celui du Nord Toulousain.

De même, il considère que ce dernier contribue à l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier, un des objectifs de ce projet, en favorisant la mixité fonctionnelle, en confortant ou en participant à la réhabilitation des équipements publics.

- Les autres projets d'aménagement, à savoir :
 - o celui de la Place de Faons avec la requalification du parvis de l'église Jean-Marie Vianney et l'aménagement du square de la place des Faons ;
 - o celui du Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus avec la reconfiguration de la place des 3 Cocus avec des « aménagements favorisant la pause, la contemplation, les rencontres inopinées entre voisins » ;
 - o celui du secteur « résidences Chamois - Micoulaud et Cité Blanche » avec la création de la boucle verte :n'ont pas fait l'objet de craintes et d'oppositions particulières du public si on excepte les problèmes liés aux aménagements viaires et à la préservation des arbres qui font l'objet d'une analyse de la part du commissaire enquêteur dans les paragraphes 6.3 Et 6.8 ci-dessous.

6.3/ Programme d'aménagement viaire du projet

- Au sein du quartier, il existe actuellement de nombreux cheminements piétons, mais ces derniers sont peu qualitatifs et peu lisibles et posent des problèmes d'accessibilité. Quant aux cheminements cyclables, ils souffrent d'un manque de continuité. Concernant le réseau mode actif, ce dernier est divisé en liaisons structurantes desservant les équipements majeurs et permettant les liaisons inter quartiers au-delà des Izards, et en liaisons secondaires favorisant un maillage plus fin.
- Face à ce constat, l'objectif du projet en la matière est de :
 - o densifier, structurer et rendre plus lisibles les liaisons piétonnes et cyclables ;

- permettre un maillage fin du réseau doux, en améliorant les liaisons entre secteurs et en assurant un réseau continu et lisible ;
 - créer ou de renforcer, à plus grande échelle des transversalités seront créées ou renforcées, notamment Est-Ouest, entre le quartier Borderouge et le quartier Lalande, et Nord-Sud (dorsale Nord-Sud).
- Pour répondre à cet objectif, le programme d'aménagement viaire retenu prévoit :
- une mise en cohérence du schéma viaire du quartier avec celui de la métropole ;
 - un schéma viaire hiérarchisé, plus confortable pour les modes actifs et mieux dimensionné pour accompagner la densification du quartier et l'utilisation des transports en commun ;
 - un schéma viaire permettant des déplacements plus fluides, une ouverture et une connexion aux grands axes ainsi qu' un « apaisement » de la circulation et favorisant un report vers les modes actifs.
-
- A cet effet, le programme d'intervention « voirie » à horizon 2025 prévoit quant à lui :
- sur le secteur « Rigal Violettes » :
 - la requalification des rues des Violettes, Van Dyk et Raphaël (réorganisation des stationnements bus et auto),
 - la reprise du carrefour Van Dyk-Launaguet,
 - la création d'une sente nord-sud entre la rue des Chamois et le secteur maraîcher, à l'arrière de l'opération du Hameau des Violettes (sente cyclo-piétonne plantée latéralement débouchant à terme sur le secteur maraîcher) ;
 - sur le secteur « Place de Faons » :
 - la requalification de la rue des Chamois,
 - la requalification du segment Nord du chemin des Izards (débouché de la sente – carrefour avec la rue des Bouquetins),
 - l'aménagement de la sente piétonne est-ouest existante (débouché de cette dernière sur le chemin des Izards) ;
 - sur le secteur « Coeur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus » :
 - la requalification et/ou l'aménagement des rues du Colonel Paillole, Ernest Renan et de l'impasse Vitry,
 - la requalification et/ou l'aménagement des chemins des Izards, d'Audibert et de Lanusse,
 - Les amorces des venelles Rostand et Izards-Borderouge ;
 - sur le secteur « résidences Chamois - Micouleau et Cité Blanche » :
 - le réaménagement des rues Claude Bernard et Arsène d'Arsonval qui se connecteront à la liaison « inter quartier « Micoulaunaget » (nouvelle voie aménagée par Toulouse Métropole Communauté Urbaine),
 - la création de la boucle verte qui accueillera un cheminement doux (piéton et cycle).
- Les contributions du public concernant ce programme d'aménagement viaire ont trait essentiellement à :
- la dangerosité de certains tronçons du « réseau doux » actuel du quartier et la nécessité d'y remédier ;
 - l'amélioration des conditions de déplacements à vélo sur l'axe nord-sud ;
 - la préservation des cheminements piétons-cyclistes existants ;
 - l'amélioration du revêtement et de la lisibilité des cheminements piétons-cyclistes ;
 - la végétalisation du réseau viaire ;
 - la construction d'une nouvelle voie ouverte à la circulation automobile entre la

- place des Faons et la rue des Chamois ;
 - l'aménagement prévu de la rue Ernest Renan.
- En réponse, le porteur du projet fait savoir, par le biais de ses réponses R2, R5 et R11 de son mémoire réponse (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions), qu'il est prévu :
- une mise aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) des voies de circulation.
 - la réalisation de pistes cyclables sur les axes structurants et lorsque cela est possible, séparées de la circulation automobile
 - une reprise du revêtement des trottoirs et pistes cyclables afin de faciliter la lisibilité des différents espaces
 - la végétalisation et la création d'alignements d'arbres le long des axes quand l'espace le permet.
 - une réduction de la vitesse sur tout le quartier en généralisant les « zones 30 » et les zones de rencontre en aménageant des plateaux au droit des principaux espaces publics (place Micoulaud, place des Trois Cocus, traversées routières de la Boucle Verte, etc.).
 - la création d'un réseau de sentes favorisant les cheminements piétons à travers tout le quartier et l'amélioration de la lisibilité des espaces publics et verts.

Il conclut en attirant l'attention sur le fait que ces différents aménagements de voirie nécessiteront l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation de plusieurs emprises foncières identifiées dans le dossier d'enquête parcellaire.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Pour le commissaire enquêteur, il est indéniable que ce projet d'aménagement viaire et sa traduction sous forme d'un programme d'intervention « voirie » à horizon 2025 sont de nature à permettre le désenclavement du quartier et sa connexion à son territoire qui est un des objectifs de ce projet de renouvellement urbain.

En particulier en prévoyant :

- *la réalisation de nouvelles voies transversales Est-Ouest permettant d'ouvrir le quartier sur l'extérieur ;*
- *un réseau viaire reliant tous les espaces publics du quartier « au caractère « agréable » par ses aménagements et valorisant leur usage à l'attention des piétons et des cyclistes*
- *un aménagement des voies en conformité avec la réglementation en vigueur, gage d'un meilleur confort et d'une meilleure sécurité pour ses usagers :*
- *une limitation de la vitesse à 30 km/h et un meilleur partage de l'espace entre différents usagers améliorant, là encore, le confort et la sécurité de ces derniers.*

Toutefois, Il n'en demeure pas moins vrai, pour le commissaire enquêteur que cet aménagement viaire a un coût humain non négligeable si on se réfère à la requalification de la rue Ernest Renan qui devrait conduire, pour trois propriétaires, à la perte et à la destruction de leur habitation.

6.3/ Architecture et formes urbaines retenues pour le projet

- L'un des objectifs de ce projet de renouvellement urbain est l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier. Pour y parvenir, une des actions retenues à cet effet est de favoriser la diversité des formes et de l'architecture des nouveaux bâtiments d'habitat (collectifs, intermédiaires et individuels) pour requalifier le paysage urbain.
- Aux contributeurs qui remettent en cause l'architecture et les formes urbaines retenues pour la réalisation de ce projet, lui reprochant son manque de cohérence,

d'homogénéisation et d'harmonie conduisant à un appauvrissement visuel de l'environnement, le porteur du projet fait remarquer dans sa réponse R5 de son mémoire-réponse (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions) que :

- le renouvellement du quartier est basé sur la diversité des formes et des hauteurs de bâti, afin de libérer les vues , de limiter les vis-à-vis tout en assurant une certaine densité et de respecter l'esprit de faubourg de ce dernier ;
- si la densité est augmentée, le risque d'un quartier homogène et donc monotone est évité en faisant alterner habitat individuel, intermédiaire (semi-collectif) et collectif ;
- pour limiter la promiscuité et veiller à l'intimité des logements, il sera demandé aux opérateurs de trouver des façons de faire limitant les vis-à-vis et assurant une bonne mise à distance des unités de bâtiments ;
- ces prescriptions et préconisations seront mises en forme dans les fiches de lot, diffusées aux opérateurs au moment de la conception des projets ; un non-respect de ces dernières pouvant entraîner une mise en demeure de s'y conformer voire un avis défavorable de la part de la collectivité.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

L'appréciation d'un choix architectural demeurant une affaire de goût personnel, le commissaire enquêteur comprend parfaitement qu'une partie du public désapprouve ce dernier.

De même, il trouve fort compréhensible que ce même public éprouve des inquiétudes au sujet des effets engendrés par la conjugaison de ces choix architecturaux et de leur application dans les zones à forte densité urbaine (cette problématique de la densité urbaine est traitée par le commissaire enquêteur dans le chapitre 6.6 ci-dessous). Néanmoins, il tient à rappeler que ce projet d'aménagement urbain s'est fait en totale concertation avec le public, le porteur du projet souhaitant que le quartier qui en résultera soit bien leur quartier.

Au regard des éléments de réponse fournis par le porteur du projet, le commissaire enquêteur estime que la diversité des formes et des hauteurs de bâti, l'alternance des types d'habitats, prévus par le porteur du projet ainsi que la place prise par la végétalisation dans ce projet d'aménagement, sont de nature à restreindre de manière fort significative les risques d'uniformité et de monotonie invoqués et l'effet « densité » redouté.

Enfin, , il considère que les mesures envisagées par le porteur du projet pour contraindre les futurs opérateurs à respecter ces prescriptions et préconisations sont de nature à garantir leur application.

En conclusion, le commissaire enquêteur estime que les prescriptions et préconisations en matière d'architecture et des formes urbaines contribueront de manière efficiente à l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier, définies comme l'un des objectifs de ce projet d'aménagement urbain.

6.4/ Problématiques liés au stationnement

- Dans son avis, la MRAe recommande d'apprécier l'impact de l'offre de stationnement sur les pratiques de déplacement et de l'adapter en conséquence.
- En réponse, le porteur du projet fait savoir que :
 - « lors des prochaines phases d'études d'aménagement des espaces publics, une étude sera réalisée afin d'évaluer si les aménagements projetés permettent de répondre aux besoins en matière de stationnement public en complément de l'offre privée » ;
 - « les premières projections permettent d'identifier, que :
 - « l'offre en nombre de places à l'échelle du quartier sur l'espace public

- est réduite par rapport à l'offre existante » ;
 - « le bilan à l'échelle du quartier restera positif (offre de stationnement plus important que la demande estimée) ».
- Interrogé par le commissaire enquêteur pour savoir si cette étude a été entreprise et, si c'est le cas, quels en sont les premiers enseignements, le porteur du projet dans sa réponse R58 de son mémoire-réponse (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions) lui fait savoir que :
- une étude de stationnement à l'échelle de l'ensemble du quartier a bien été réalisée début 2022, par la société Arcadis ;
 - l'objectif de l'étude était de :
 - « définir les besoins du quartier en stationnement au terme des opérations programmées »,
 - « recenser l'offre future en stationnement (privée et publique) » ;
 - « comparer l'offre et les besoins dans les différents secteurs du quartier » ;
 - l'analyse du stationnement existant montre que :
 - « une surface importante des espaces publics et privés est actuellement dédiée à la voiture individuelle » induisant « un déficit d'espaces dévolus aux modes actifs » et ceci « malgré la proximité de la station de métro »,
 - « l'actuelle surabondance de stationnements sur l'espace public couplé au manque de régulation a pour conséquence des détournements d'usage (voitures ventouses, mécanique sauvage...) » donnant « l'impression d'une saturation de l'offre de stationnement » ;
 - Au bilan, l'étude fait apparaître que :
 - « l'ensemble du quartier présentera un solde de stationnement positif, couvrant les besoins futurs estimés »,
 - « la grande majorité des opérations étant à l'équilibre voire excédentaire en termes de place, elles viendront compenser certaines zones du quartier qui seront en tensions, comme la place Micoulaud, où le parti pris a été de privilégier l'espace public à la sortie du métro ».
- En conclusion, il rappelle que « la rationalisation du nombre de places de stationnement à l'échelle du quartier permettra un meilleur partage de l'espace public. Il se fera au profit d'espaces publics plus qualitatifs, de leur végétalisation, ainsi qu'au développement des mobilités actives favorisant ainsi le report du public vers les infrastructures de transport ».

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

En premier lieu, le commissaire enquêteur tient à rappeler que l'étude proposée a été menée par un bureau d'études spécialisé de réputation bien établie dont la pratique et l'expertise lui semblent, faute d'avoir le niveau de connaissances scientifiques et techniques suffisantes, difficiles à remettre en cause.

Aussi, il prend acte des résultats de cette étude confirmant une adéquation voire un excédent de l'offre en capacité de stationnement au regard des besoins du quartier.

Néanmoins, il estime que la pérennité de cet équilibre entre la demande et l'offre en termes de stationnement nécessite de mettre fin aux « détournements d'usage » soulignés par l'étude.

6.5/ Impact du projet sur le foncier

- Avec 17 816 m² de surface visée par l'expropriation, l'impact est jugé comme fort. Pour parvenir à des « effets résiduels faibles », le porteur du projet prévoit les mesures suivantes :
 - o des acquisitions à l'amiable en priorité,
 - o l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour permettre les autres acquisitions,
 - o la mise en place d'indemnités pour réparer les préjudices causés aux propriétaires par le projet.
- Cette acquisition foncière est destinée pour l'essentiel à permettre la requalification de rues ou de chemins ainsi qu'à la réalisation de sentes.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Cette problématique est traitée par le commissaire enquêteur dans ses conclusions et son avis concernant l'enquête parcellaire conjointe.

Cependant, au regard des réactions de certains des propriétaires victimes de cette expropriation et pour lesquels cette expropriation est un véritable drame humain, ce dernier reste dubitatif sur les « effets résiduels faibles » que devrait engendrer la mise en œuvre des mesures envisagées.

6.6/ Impact du projet sur la densité urbaine du quartier

- La densité urbaine finale du quartier, au terme de la réalisation de ce projet d'aménagement urbain, s'est révélée être une des préoccupations notables du public au cours de cette enquête publique ; ce dernier craignant que cette dernière soit trop excessive comme c'est déjà le cas pour d'autres quartiers de Toulouse-Métropole.
- A ce sujet, dans l'étude de densification présente dans le dossier « Évaluation environnementale » (volume 2 -pièce H – « Annexes ») il est mentionné que la mutation du quartier devrait conduire à une densité brute de 78 logements à l'hectare (2 343 logements sur 30 hectares) en 2025, alors que cette dernière était de 68 logements en 2021, de 22 logements en 2018 (après démolitions) et 38 logements en 2012 (avant démolition).

De même, cette étude de densification fait apparaître une diminution de 11% des surfaces perméables entre 2012 et 2025 pour une augmentation du nombre d'habitants, sur la même période, de 106% et estime que la surface d'espace perméable par habitant est légèrement supérieure à la moyenne de la ville avec 29,29m².

Une des raisons avancées pour expliquer cet état de fait est l'effort pour reconstruire en priorité sur les emprises démolies, afin de limiter au mieux le pourcentage de sol imperméabilisé, et de façon plus compacte et plus dense.
- Pour sa part, le porteur du projet fait remarquer, dans sa réponse R7 de son mémoire-réponse, que ce taux de densité est en cohérence avec l'objectif de 70 logements à l'hectare du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine.

Il poursuit en soulignant qu'au terme du projet de renouvellement urbain :

 - o la densité urbaine du quartier des Trois Cocus sera bien inférieure à celle habituelle d'un centre-ville (entre 150 et 300 logements à l'hectare pour l'hypercentre de Toulouse) ;
 - o cette dernière devrait se situer, par exemple, entre la densité du centre bourg de

Blagnac (70 logements à l'hectare) et celle d'autres quartiers de faubourg concernés par un processus de densification et d'intensification urbaines (Minimes : 120 logements à l'hectare) ; à savoir une position intermédiaire.

- Pour conclure, il rappelle la recherche d'un équilibre en matière de densités urbaines prônée par le plan guide qui prescrit à ce sujet :
 - o « des espaces à forte densité à proximité des centralités urbaines et des axes principaux pour créer un cœur de quartier animé et attractif proche des transports en commun » ;
 - o « des espaces à faible densité où se côtoient tissu pavillonnaire existant et opérations neuves de logements individuels accolés ou intermédiaires permettant une meilleure intégration au tissu urbain existant ».
- Enfin, il est à noter que la Mission Régionale d'Autorité (MRAe) dans son avis n'a émis aucune observation ni recommandation à ce sujet.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Il est vrai, pour le commissaire enquêteur, que la construction à terme de 2 343 logements sur 30 hectares comme le prévoit ce projet rend fort compréhensible l'inquiétude d'une partie du public sur les conséquences nocives, en termes de densité, la réalisation d'un tel programme de construction. Cette inquiétude est d'autant plus forte que ce dernier voit le stade des Violettes, espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente, devenir un secteur à dominante d'habitat pour permettre la réalisation d'un projet immobilier.

En premier lieu, le commissaire enquêteur note que la densité urbaine finale annoncée respecte les prescriptions du SCoT de la grande agglomération toulousaine en la matière et demeure à un niveau qu'il juge raisonnable au regard de la fourchette de niveaux de densité présentée par le porteur du projet. Cependant, ce dernier tient à attirer l'attention sur le fait que ce n'est qu'un taux moyen et que le taux réel en secteur de forte densité urbaine risque d'être bien au-delà de celui prescrit par le SCoT.

Il note le choix délibéré du porteur du projet, de créer les espaces à forte densité à proximité des centralités urbaines et des axes principaux pour créer un cœur de quartier animé et attractif proche des transports en commun ; l'élaboration de cette stratégie de la « juste densité » s'étant faite en pleine concertation avec les habitants du quartier.

De même, il constate que la surface d'espace perméable par habitant au terme de ce projet sera de 29,29m² et à ce titre, légèrement supérieure à la moyenne de la ville de Toulouse.

Enfin, il constate que cette forte croissance urbaine induit qu'une faible réduction des surfaces perméables.

En conclusion, ce projet génère bien, comme le craint une partie des contributeurs à l'enquête publique, des zones à forte densité urbaine, mais, pour le commissaire enquêteur, ce choix délibéré s'est fait, une fois encore, en pleine concertation avec les habitants du quartier.

Pour ce dernier, le choix des lieux de leur implantation lui paraît fort judicieux, car ces derniers disposent des atouts nécessaires à la création du cœur de quartier animé et attractif souhaité.

De même, il estime que la volonté, prônée par le porteur du projet, de « concilier densité et qualité urbaine » devrait contribuer à atténuer les effets néfastes qu'induit toute forte densité urbaine.

6.7/ Impacts du projet sur l'environnement

- Dans son avis, environnementale la Mission Régionale d'Autorité (MRAe) a identifié 5 enjeux environnementaux principaux concernant ce projet, à savoir :
 - o le développement des énergies renouvelables et la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre ;
 - o la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains ;
 - o la prise en compte du paysage ;
 - o l'exposition au bruit ;
 - o la préservation de la biodiversité.

a/ Énergies renouvelables et les gaz à effet de serre

- S'agissant du développement des énergies renouvelables, la MRAe regrette qu'aucune des solutions préconisées (filiale bois-énergie, solaire thermique et photovoltaïque n'ait été traduite de façon opérationnelle.
De la même manière, elle s'interroge sur les raisons qui ont conduit à l'abandon du projet d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'études depuis 2011.
- Dans sa réponse, le porteur du projet fait savoir que pour l'heure, les énergies renouvelables et de récupération envisageables pour le projet sont la géothermie, la filière bois-énergie, le solaire thermique et photovoltaïque, le potentiel éolien, mais qu'au regard du contexte actuel et des nouvelles opportunités, une nouvelle étude sur l'opportunité et la faisabilité du déploiement d'un réseau de chaleur urbain à l'échelle du quartier va être menée.
- Interrogé par le commissaire enquêteur sur l'évolution de ce dossier à ce jour, ce dernier lui a fait savoir qu'une étude de faisabilité d'un déploiement du réseau de chaleur urbain Grand Matabiau, quais d'Oc sur le périmètre du projet de renouvellement urbain des Trois Cocus était en cours ; les résultats de cette dernière étant attendus pour septembre 2023. Il complète sa réponse en déclarant que le choix des sources d'approvisionnement énergétique n'est toujours pas arrêté à cette date, et que ce dernier sera étudié pour chaque opération en fonction du résultat de cette étude de faisabilité (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions – réponse 59).
- Parallèlement à cette étude sur le choix des sources, ce dernier fait savoir que, pour s'assurer de la performance énergétique des futures constructions, la collectivité, il veillera à la traduction des mesures énoncées à ce sujet dans les cahiers de prescriptions du projet de renouvellement urbain Trois Cocus au sein des fiches de lot avec une attention toute particulière sur la conception bioclimatique des projets.
- Enfin concernant la rénovation thermique des bâtiments anciens, il tient à faire remarquer que 89 logements du quartier ont déjà bénéficié d'une rénovation thermique et que la rénovation de 89 nouveaux logements est programmée pour la période 2024 – 2030 (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions – réponse 59).
- En ce qui concerne le bilan carbone et pour répondre à une recommandation de la MRAe, sur ce sujet, un bilan carbone du projet a été réalisé par le porteur du projet (bilan établi par le bureau d'études ARCADIS). Les résultats de ce dernier montrent que :
 - o les émissions de GES du projet sont estimées à environ 9 500 tCO₂e/an ;
 - o ce résultat représente les émissions de GES du quartier des Trois Cocus renouvelé dans le cadre du projet, avec une prise en compte des émissions liées aux

- bâtiments existants sur lesquels aucune action n'est prévue dans le cadre du projet ainsi que des éléments de construction, démolition et rénovation du projet ;
- s'il n'est considéré que les opérations nouvelles, le projet ne génère que 1 700 tCO₂e/an sur la base des engagements environnementaux d'ores et déjà pris à ce stade et qui pourront être améliorés lors des phases ultérieures de conception et de réalisation ;
 - le poste le plus émetteur concerne l'Energie (consommation en énergie des bâtiments existants et nouveaux ainsi que des espaces extérieurs modélisés) avec 5000 tCO₂e/an dont 3700 tCO₂e/an uniquement pour le chauffage ;
 - le second poste le plus émissif concerne la Mobilité avec environ 1800 tCO₂e/an (émissions estimées liées aux activités du quartier) dont environ 600 tCO₂e/an pour la mobilité domicile – travail ;
 - le poste le moins émissif concerne l'Eau avec environ 75 tCO₂e/an ;
 - la rénovation des bâtiments existants permettrait de réduire l'empreinte carbone à environ 2500 tCO₂e/an, mais cette dernière n'est pas prévue dans le cadre du projet ;
 - pour le moment les éléments accessibles qui peuvent permettre au projet tel qu'il est aujourd'hui de réduire ses émissions sont :
 - le levier « Déchets du quartier » où une réduction jusqu'à 440 tCO₂e/an des émissions est envisageable,
 - Le levier « Fonction des espaces extérieurs » permettrait une réduction d'environ 245 tCO₂e/an ;
 - d'autres pistes d'action pour les bâtiments neufs, moins réductrices d'émissions, mais intéressantes et non négligeables sont envisageables comme :
 - l'utilisation du Réseau de Chaleur Urbain,
 - l'utilisation comme système principal de chauffage des convecteurs électriques,
 - la possession d'un mode de production principal ECS (Eau Chaude Sanitaire) individuel,
 - l'utiliser d'une chaudière biogaz à condensation comme système principal pour l'ECS,
 - l'utilisation du biogaz comme énergie principale pour l'ECS,
 - la mise en place de panneaux solaires thermiques.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Tout en trouvant fort dommageable le retard pris pour définir les sources d'approvisionnement énergétique retenues dans le cadre de la réalisation des projets immobiliers prévus dans le projet, le commissaire enquêteur prend acte des mesures envisagées, dès à présent, pour réduire au mieux le coût énergétique des futures constructions et des mesures envisagées pour s'assurer de leur application et de leur respect par les opérateurs.

Concernant les émissions de gaz à effet de serre, le commissaire enquêteur note que des pistes d'action pour en réduire le volume sont envisageables.

Certaines existent déjà, mais non accessibles comme la rénovation des bâtiments existants, car non prévue dans le projet ce qui, pour le commissaire enquêteur est fort dommageable en raison de la réduction d'émission fort substantielle que cette dernière engendrait.

Bien que moins performants, mais accessibles dès à présent sont les leviers « Déchets du quartier » et « Fonction des espaces extérieurs » où un gain d'environ 685 tCO₂e/an est possible. Pour le commissaire enquêteur, cette piste mériterait d'être étudiée dès à présent.

Enfin, il note que les pistes d'action sur les bâtiments neufs ont déjà été prises en compte, par le biais du développement des énergies renouvelables, dans le projet

*En conclusion, le commissaire enquêteur considère qu'en attendant ce choix des énergies renouvelables retenues, les mesures envisagées pour s'assurer de la performance énergétique des futures constructions permettront de limiter les émissions de gaz à effet de serre.
De même, il trouverait judicieux de prévoir dans ce projet les pistes d'action à mettre en œuvre concernant les leviers « Déchets du quartier » et « Fonction des espaces extérieurs ».
Enfin, il juge nécessaire de poursuivre la politique de rénovation des bâtiments existants et si possible de l'accélérer en raison du gain de réduction important qu'il en résulte*

b/ Îlots de chaleur urbains

- Pour répondre aux recommandations de la MRAe concernant la nécessité d'un apport de précisions sur le volet relatif à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, le porteur du projet fait savoir que, outre le secteur maraîcher constituant un effet d'îlot de fraîcheur local notable, il est prévu la mise en œuvre de mesures détaillées dans l'évaluation environnementale dont le suivi sera assuré par l'observatoire « îlots de chaleur », mis en place par Toulouse Métropole et chargé de suivre les effets du projet paysager sur les îlots de chaleur et la surchauffe urbaine.
- Interrogé par plusieurs contributeurs sur les mesures envisagées pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, le porteur du projet indique, en complément de sa réponse ci-dessus que pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, il se révèle nécessaire de créer des conditions favorables au développement de la biodiversité en :
 - o développant le principe de ville-jardin par le biais :
 - d'une qualité et d'une « aménité » paysagère répondant aux attentes des habitants,
 - un contrôle de l'effet d'îlot de chaleur et d'une valorisation de l'évapotranspiration ;
 - o mettant en place une gestion durable des eaux pluviales par :
 - une limitation de l'imperméabilisation des sols,
 - une canalisation des eaux de ruissellement vers les bandes plantées,
 - une récupération des eaux pluviales pour l'arrosage ;
 - o maintenant une proportion de pleine terre dans les espaces publics ;
 - o utilisant le végétal pour constituer des filtres, des transitions, des protections par le truchement :
 - de plantations d'arbres caducs à haut développement,
 - d'une sélection d'essences végétales endémiques, peu consommatrices d'eau, adaptées au sol et aux différentes localisations possibles,
 - d'une incitation à la réalisation de toitures végétalisées ;
 - o demandant aux opérateurs de privilégier les mesures en faveur du confort d'été en limitant l'imperméabilisation des sols et en réservant des zones pour la végétation en cœur d'îlots.
- Concernant la mise en œuvre de ces mesures, thème abordé dans plusieurs contributions et auquel le porteur de projet a répondu par le biais de sa réponse R8 (voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions), cette dernière est détaillée dans la charte paysagère (voir annexe 2 de la pièce H de l'étude d'impact environnemental) où sont présentés :
 - o les dispositions en faveur de la biodiversité,

- les prescriptions générales ayant trait à l'intégration des contraintes de gestion et d'entretien,
- les palettes végétales recommandées,
- les références paysagères par typologies d'espaces,

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Il est indéniable pour le commissaire enquêteur que le changement climatique va rendre de plus en plus prégnants le phénomène des îlots de chaleur urbains et par conséquent, la mise en œuvre de solutions pour en limiter les effets inéluctables.

Parmi ces solutions, le commissaire enquêteur juge que les mesures proposées par le porteur du projet visant à ramener la biodiversité dans le quartier et à le revégétaliser sont celles qui ont le plus fait leurs preuves jusqu'à maintenant si on se réfère aux dernières études en la matière. En effet, il est acté que les arbres et espaces végétalisés jouent un rôle important dans la régulation thermique de l'espace urbain par l'ombre projetée et l'évapotranspiration.

De même, sachant que le degré d'efficacité de cette végétalisation dépend de la densité d'arbres, de la densité de feuillage des arbres, de l'essence, de la disponibilité en eau du sol, du revêtement de sol au pied de l'arbre, de la qualité du sol (voir fiches techniques de l'ADEME "Plus fraîche ma ville"), ce dernier considère que la charte paysagère, mise en avant par le porteur du projet répond à ces attentes en la matière.

Enfin, comme le fait remarquer à juste titre le porteur du projet, l'augmentation des surfaces végétales en ville semble une solution favorablement partagée par les habitants si on se réfère aux nombreuses contributions du public émises dans ce sens durant l'enquête publique.

De la même manière, il considère que la gestion des eaux pluviales proposée devrait contribuer activement à l'atténuation de ce phénomène ; l'eau jouant également un rôle reconnu dans la sensation de confort et de fraîcheur.

Dans le cadre de cette lutte contre les îlots de chaleur, il faut aussi inclure, pour le commissaire enquêteur, les solutions techniques relatives aux infrastructures urbaines (forme urbaine bioclimatique, travail sur l'isolation et l'inertie thermique du bâti) et les usages et pratiques à l'échelle individuelle comme à l'échelle collective (mobilité douce, limitation de la climatisation et bonnes pratiques) retenus par le porteur du projet dans le cadre du réaménagement de ce quartier.

En conclusion, le commissaire enquêteur estime que le porteur du projet a mis en place une politique de lutte contre les îlots de chaleur qui démontre que ce dernier a pris conscience de la nécessité, parallèlement à l'action climatique placée sur l'atténuation du changement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de travailler aussi sur l'adaptation au changement climatique.

c/ Prise en compte du paysage

- En réponse à la recommandation de la MRAe d'inclure dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), en complément des objectifs fixés en matière de prise en compte du paysage, des outils garantissant la mise en œuvre des mesures en faveur du paysage par l'ensemble des maîtrises d'ouvrage, le porteur du projet fait savoir que ces derniers existent déjà et sont détaillés dans l'évaluation environnementale.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate effectivement, comme le fait remarquer le porteur du projet, que l'ensemble de ces outils existe bien dans le dossier sous forme de prescriptions dans l'annexe 2 « Prescriptions » de la pièce H du volume 2 : « Évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 ».

Il note que ces dernières y sont regroupées par thème abordé sous forme d'une charte et d'un cahier de prescriptions, à savoir :

- *Charte - Cahier des prescriptions paysagères ;*
- *Charte - Cahier des prescriptions environnementales ;*
- *Charte - Cahier des prescriptions prévention situationnelle ;*
- *Charte - Cahier des prescriptions générales.*

Il remarque aussi qu'à la page 113 de ce dernier, « Élaboration d'un Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales », il est notifié que :

- *« Le présent document vise à assurer la cohérence de l'aménagement dans le temps, d'en affirmer le caractère spécifique en permettant le partage et la mise en commun des thèmes (architecturaux, urbains, paysagers et environnementaux) entre personnes publiques et privées » ;*
- *« Pour cela il se divise en quatre cahiers :*
 - *le cahier des prescriptions générales ;*
 - *le cahier des prescriptions paysagères ;*
 - *le cahier des prescriptions environnementales ;*
 - *le cahier des prescriptions relatives à la prévention situationnelle ».*

Enfin, il relève que le cahier des prescription générales, applicable à l'ensemble du périmètre d'étude, s'articule autour de trois thématiques dont l'une d'elles concerne les préconisations à destination des opérateurs privés.

En conclusion, le commissaire enquêteur juge que les prescriptions demandées sont effectivement présentes et que les opérateurs privés en sont clairement les destinataires.

Néanmoins, il estime, dans un souci d'une meilleure visibilité, qu'il eût été judicieux d'en faire un document totalement à part dans le dossier au lieu de le reléguer au niveau des annexes de la pièce H.

d/ Exposition au bruit

En réponse à la recommandation de la MRAe, demandant « d'affiner l'analyse des incidences en matière de nuisances sonores, à l'échelle des éléments programmatiques, afin de s'assurer que la programmation du quartier est compatible avec les niveaux de bruit estimés », le porteur du projet indique que « pour chaque élément programmatique du projet, un suivi acoustique spécifique sera effectué »

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du porteur du projet d'assurer « un suivi acoustique de chaque élément programmatique du projet » et en souhaitant, faute de précision à ce sujet, que ce dernier débute bien en amont de sa réalisation.

Il note cependant que ce dernier considère, dès à présent, que cet impact sera faible et que les aménagements retenus pour limiter les vitesses de circulation (zone 30, zone de rencontre) devraient conduire à des effets résiduels non significatifs.

e/ Préservation de la biodiversité

- Sachant que l'aire d'étude est urbanisée dans sa grande majorité et à ce titre, ne présente que des enjeux très limités sur le plan de la biodiversité et que plus est, les mesures d'évitement, de réductions et d'accompagnement proposées garantissent des impacts résiduels faibles, la MRAe n'a émis aucune recommandation concernant la préservation de la biodiversité.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage totalement l'analyse de la MRAe.

De plus, il considère que les solutions fondées sur la nature (voir paragraphe : « Les îlots de chaleur urbains » ci-dessus) proposées par le porteur du projet pour lutter contre les îlots de chaleur urbains devraient favoriser le développement de la biodiversité et participer aux corridors écologiques.

En conclusion, le commissaire enquêteur estime que ce projet a un impact peu significatif sur la biodiversité de l'aire de la DUP et que les mesures retenues pour lutter contre les îlots de chaleur urbains devraient encore réduire.

6.8/ Problématiques lié à l'abattage d'arbres

- Les projets d'aménagement prévus au niveau de la place des Faons, de la rue Van Dick ou encore du parc Rigal devraient nécessiter l'abattage d'un certain nombre des arbres implantés sur ces secteurs.
- Plusieurs contributeurs ont fait part de leur opposition à cet abattage au nom de la préservation de l'environnement ou/et de la lutte contre le dérèglement climatique.
- Dans ces réponses R7, R11, R17, R18 et R19 ((voir rapport - chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions) le porteur du projet fait savoir au sujet de cette problématique qu'au stade actuel des études :
 - o le projet d'aménagement de la place des Faons, prévoit :
 - « de conserver 52 arbres »,
 - « d'en abattre 22, dont 1 de qualité, 13 dans un état convenable 1 dans un état passable et 7 dans un état dégradé »,
 - « de planter 56 nouveaux arbres » ;
 - La conservation de « 70% des arbres existants, soit 2,5 arbres replantés pour 1 arbre abattu »,
 - « l'emprise de la nouvelle voie nord-sud a été étudiée afin de maintenir une majorité d'arbres composant l'alignement de tilleuls et de micocouliers » ;
 - o la réalisation d'une piste cyclable rue Van Dick prévoit :
 - « l'abattage de 23 arbres dont 14 sur le prolongement de la rue nord-sud (6 ne sont pas dans un état phytosanitaire satisfaisant et les cèdres présents inadaptés au changement climatique) »,
 - « la plantation de 40 arbres » ;

- les aménagements au niveau du parc Rigal prévoient :
 - la conservation de « 408 arbres »,
 - l'abattage de « 18 arbres dont 10 malades »,
 - la plantation de « 174 arbres ».

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Pour le commissaire enquêteur, la plantation de 270 arbres pour compenser les 63 arbres abattus, dont 23 en mauvais état phytosanitaire, constitue une mesure compensatoire plus que satisfaisante. Il note à cet effet que la MRAe n'a émis aucune remarque particulière à ce sujet.

Toutefois, le commissaire enquêteur tient à rappeler que le décret n°2023-384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique prévoit que toute atteinte aux allées d'arbres et alignements d'arbres sur les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif » nécessite une autorisation de l'autorité préfectorale.

7/ Conclusion générale et avis

Au regard de cette analyse du projet de rénovation urbaine du quartier des Trois Cocus, objet de la présente demande d'une déclaration d'utilité publique et des conclusions partielles qui en résultent, de celle ayant trait aux observations du public exposées dans le rapport et de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, il en résulte pour le commissaire enquêteur que ce projet présente :

- Les points négatifs majeurs suivants :

- une augmentation conséquente de la densité urbaine qui devrait passer de 68 logements à l'hectare en 2021 à 78 logements à l'hectare en 2025, ce taux moyen risquant d'être largement dépassé dans les secteurs de forte densité urbaine prévues ;
- une artificialisation et une imperméabilisation accrues des pleines terres avec une diminution de 11% des surfaces perméables entre 2012 et 2025 pour une augmentation du nombre d'habitants, sur la même période, de 106% , soit une surface d'espace perméable par habitant de 29,29m² (taux légèrement supérieur à la moyenne de la ville) ;
- un impact fort sur le foncier, avec 17 816 m² de surface visée par l'expropriation et les conséquences humaines, parfois dramatiques qu'induit cette procédure ;
- un risque accru de création d'îlots de chaleur et plus particulièrement dans les espaces de forte densité urbaine envisagés ;
- des émissions de GES du projet estimées à environ 9 500 tCO₂e/an ;
- l'absence de définition des sources d'approvisionnement énergétique retenues dans le cadre de la réalisation des projets immobiliers prévus ;
- un impact des aménagements prévus sur le paysage d'un quartier où son passé maraîcher a laissé quelques empreintes ;

- des problèmes d'incidence sonore liés au plan d'urbanisation prévu et à la densité urbaine et humaine qui en découlera ;
- la nécessité de procéder à l'abattage d'arbres pour permettre la réalisation de certains aménagements ;

- **Les points positifs majeurs suivants :**

- Il apporte une réelle réponse aux besoins actuels en matière de production de logements de Toulouse Métropole pour faire face à la croissance démographique soutenue qu'il connaît actuellement ;
- la diversification proposée concernant les « produits logements » et leur typologie ainsi que la mixité des formes urbaines prescrites pour favoriser leur cohérence avec les différents contextes urbains du quartier devraient faciliter une meilleure mixité sociale au sein de ce dernier, qui permettra de mettre un terme à l'actuelle concentration de ménages à faibles ressources qui est un des objectifs du projet et de répondre, par la même, aux directives du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en la matière ;
- les prescriptions et préconisations prévues en matière d'architecture et de formes urbaines contribueront de manière efficiente à l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier, définies comme l'un des objectifs de ce dernier ;
- le plan d'aménagement urbain envisagé contribuera, de la même manière, à l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier, comme le projet d'aménagement du stade Rigal qui, tout en répondant à un réel besoin tant au niveau du quartier qu'à celui du Nord Toulousain, favorisera la mixité fonctionnelle et offrira des équipements d'une qualité tout autre que celle des équipements actuels ;
- la présence d'une charte et d'un cahier de prescriptions, offrant les outils nécessaires et suffisants pour assurer et contrôler une prise en compte satisfaisante du paysage par les futurs opérateurs, ces derniers en étant destinataires ;
- la diversité des formes et des hauteurs de bâti, l'alternance des types d'habitats, ainsi que l'effort de végétalisation important préconisé, démarches prônées par la politique architecturale retenue, devraient concourir à limiter au mieux les risques d'uniformité et de monotonie engendrés par la densification urbaine prévue ;
- une capacité de stationnement excédentaire au regard des besoins futurs du quartier ;
- le programme d'aménagement viaire proposé devrait permettre le désenclavement du quartier et sa connexion à son territoire qui sont un des objectifs du projet ;
- les prescriptions en matière d'isolation thermique pour les constructions neuves, le recours aux énergies renouvelables, la limitation à 30km/h de la vitesse autorisée, la primauté donnée aux déplacements doux dans le cadre du plan

d'aménagement viaire sont autant de mesures qui contribueront à la maîtrise du niveau d'émission de gaz à effets de serre ;

- les mesures proposées visant à ramener la biodiversité dans le quartier et à le revégétaliser, mesures jugées parmi les plus efficaces, sont de nature à permettre de lutter de manière efficace contre les îlots de chaleur ;
- la mise en place d'une véritable politique de lutte contre les îlots de chaleur démontrant une réelle prise de conscience de la nécessité, parallèlement à l'action climatique basée sur l'atténuation du changement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de travailler aussi sur l'adaptation au changement climatique ;
- un impact peu significatif sur la biodiversité que les mesures retenues pour lutter contre les îlots de chaleur urbains devraient encore réduire ;
- le développement de la biodiversité et l'extension des espaces verts pour lutter contre les îlots de chaleur devraient permettre aussi de conforter les corridors écologiques existants et de valoriser le patrimoine paysager existant ;
- un suivi acoustique de chaque élément programmatique du projet sera effectué pour contrôler au mieux leurs incidences sonores induites ;
- la plantation de 270 arbres pour compenser les 63 arbres abattus, dont 23 en mauvais état phytosanitaire, constitue une mesure compensatoire plus que satisfaisante.

Au regard de l'évaluation de la balance points négatifs/points positifs, il est indéniable pour le commissaire enquêteur que les avantages de ce projet compensent largement ses inconvénients, en conséquence de quoi :

- vu l'arrêté préfectoral en date du 21 avril 2023 et les textes régissant l'enquête ;
- vu le dossier d'enquête mis à la disposition du public, dans tous les lieux définis à l'article 9 de l'arrêté préfectoral cité ci-dessus et ceci, pendant toute la durée de l'enquête,
- vu les observations et requêtes émises par le public au cours de l'enquête publique et portées à la connaissance des porteurs du projet, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, le 3 juillet 2023 ;
- vu le mémoire en réponse de Toulouse Métropole en date du 4 août 2023 reçu par le commissaire enquêteur ;

en considérant d'autre part que :

- le dossier soumis à l'enquête publique était conforme à la réglementation en vigueur et permettait au public d'y trouver les informations nécessaires et suffisantes pour connaître avec exactitude dans quelle mesure leurs biens étaient concernés ;
- les moyens mis en œuvre pour informer le public permettaient, du fait de leur diversité et de leur adéquation, d'avertir ce dernier de la tenue de la présente enquête de manière régulière et optimale ainsi que des possibilités offertes de rencontrer le commissaire enquêteur si nécessaire ;

- le public a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité dans les lieux où ce dernier était déposé ;
 - la mise en place d'un portail informatique dédié et d'un dispositif de courrier électronique a permis d'éviter l'exclusion du public ne pouvant se rendre sur place pour des raisons d'éloignement ou de disponibilité ;
- Considérant enfin comme un prérequis que tous les engagements actés dans le dossier et le mémoire en réponse seront tenus par le porteur du projet, le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** concernant la demande de déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier des Trois Cocus.

Fait à RODEZ le, 27 août 2023



Monsieur LEFEBVRE Jacques
Commissaire enquêteur