

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 L'ENQUETE PARCELLAIRE

Table des matières

1/ Généralités.....	3
2/ Dispositions réglementaires.....	3
3/ Analyse et conclusions partielles sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique	3
3.1/ L'information du public	3
3.2/ Accueil du public	4
3.3/ Dossier d'enquête	5
4/ Analyse et conclusions partielles sur les contributions du public.....	5
4.1/ Activité sur le registre numérique, décompte et provenance des contributions	5
4.2/ Orientation des contributions	5
4.3/ Orientation des contributions par thématiques principales	6
4.4/ Aspect qualitatif.....	6
5/ Analyse et conclusions partielles sur le projet.....	7
6/ Conclusion générale et avis	11

1/ Généralités

- Afin de poursuivre la requalification du cœur de quartier des Trois Cocus, le porteur du projet a besoin d'acquérir la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de certains aménagements décrits dans le rapport (paragraphe : 2.2.4/ Opérations prévues dans le cadre du programme du projet de renouvellement urbain 2022 – 2030) .

2/ Dispositions réglementaires

- Le déroulement de la procédure d'enquête parcellaire est régi par les dispositions des articles R.131-4 à R.131-10 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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 procédure d'enquête parcellaire demandée par le porteur du projet dans le cadre de déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier 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 encounter et de faire valoir ses intérêts.*

De la même manière, 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/ Notification aux propriétaires concernés par la demande d'expropriation

- la notification individuelle du dépôt du dossier au siège de l'enquête a été faite par un commissaire de justice de la « Société Civile professionnelle René PEDAILLE – Commissaire de Justice Associé » domiciliée 19, rue Antoine RICORD à Toulouse.
- De même, l'ensemble des notifications concernant les cas de domicile inconnu a été affiché en mairie de Borderouge, comme le commissaire enquêteur a pu le constater lors de ses permanences au siège de l'enquête publique et comme l'atteste le certificat d'affichage de la mairie de quartier de Borderouge (voir rapport - annexe IV)

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Ce dernier estime que la notification individuelle s'est faite conformément aux prescriptions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation.

De même, il constate qu'en cas de domicile inconnu, les prescriptions à l'article R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ont été appliquées.

En conclusion, il juge pertinente la décision du porteur du projet de faire appel à une société de commissaires de justice pour mener à bien cette notification ; cette démarche lui assurant un respect total des procédures à appliquer en la matière et, par la même de limiter au mieux tout risque de vice de forme.

3.3/ 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 permettraient au public de rencontrer sans aucune difficulté le commissaire enquêteur, s'il le souhaitait.

3.4/ Dossier d'enquête

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

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que le dossier d'enquête parcellaire proposé était complet et conforme aux dispositions réglementaires définies dans l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et en particulier, aucune inexactitude cadastrale n'a été décelée ou signalée.

Cependant, il estime qu'il aurait été pertinent, en vue d'optimiser le porter à connaissance du public, de rappeler en préambule les raisons d'être de cette enquête parcellaire et de faire apparaître, dans la colonne « observations de l'état parcellaire, les agencements ou travaux justifiant le besoin d'acquérir chaque parcelle ou partie de cette dernière.

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**
 - o 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**
 - o Au terme des 33 jours d'enquête et des cinq permanences, le commissaire enquêteur a reçu 27 personnes,
 - o la répartition numérique par mode de dépôt est la suivante :
 - registre numérique : 54 (73,3%) ;
 - courriel : 7 (10,1%) ;
 - registre papier : 8 (11,6%).
 - o Parmi les contributeurs, il est à noter, concernant l'enquête parcellaire, l'intervention :
 - du Conseil Départemental de Haute-Garonne ;
 - du cabinet T&L Avocats ;
 - de l'ensemble des propriétaires de la rue Ernest Renan 4.2/ Orientation des contributions.

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 des différentes concertations réalisées en amont.

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

4.3/ Orientation des contributions concernant la parcellaire

Thèmes	Nombre de contributions	Favorable	Défavorable	Neutre	Non défini
Parcellaire	34	2	24	8	0

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

En premier lieu, le commissaire enquêteur note que les contributions émises à propos de l'enquête parcellaire représentent près de 50 % des contributions déposées et que 70% de ces dernières émettent un avis défavorable à l'encontre de cette dernière.

Pour ce dernier, ces constats sont fort compréhensibles du fait que ces contributions émanent, pour leur quasi-totalité, de propriétaires qui risquent de se voir déposséder d'une partie voire pour certains de la totalité de leur patrimoine immobilier

4.4/ Aspect qualitatif

- La totalité des contributions émises concerne les aménagements de voirie concernant :
 - o le chemin des Izards ;
 - o le sentier entre la rue des Chamois et la rue des Violettes ;

- la rue Ernest Renan.
- Elles se traduisent soit par des demandes d'aménagement du projet initial (propriétaires du chemin des Izards – habitants du lotissement « les Villageoises » rue Ernest Renan) ou un refus ferme de l'expropriation envisagée, en particulier des propriétaires des maisons de la rue Ernest Renan visés par cette dernière.
- Dans son mémoire-réponse ((voir rapport – chapitre 9 : PV de synthèse et analyse des contributions), si le porteur de projet laisse entrevoir, pour les propriétaires du chemin des Izards, qu'il s'engagera à limiter au mieux les préjudices potentiels induits par ces expropriations, il se limite, pour ceux de la rue Ernest Renan, à rappeler soit les enjeux du projet, soit les textes de loi régissant l'expropriation.

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Concernant les aménagements souhaités de la part des propriétaires du chemin des Izards, le commissaire enquêteur considère que ces derniers sont dans leur ensemble parfaitement recevables.

Le refus catégorique de l'expropriation exprimé par les propriétaires des maisons de la rue Ernest Renan, est jugé fort compréhensible par le commissaire enquêteur sachant que si le projet, objet de la présente enquête abouti, elle se traduira par la perte et la démolition de leur logement principal, souvent dans la famille depuis plusieurs générations, et la nécessité de se reloger avec le caractère anxiogène d'une telle situation.

Aussi, comme le prévoit le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et celui de la construction et de l'habitation cités par le porteur du projet, le commissaire enquêteur juge indispensable, face à de telles situations, que le porteur de projet apporte une aide réelle et efficace concernant le relogement des intéressés. A ce sujet, il tient à rappeler que l'amélioration de la qualité de vie des habitants existants est un des objectifs de ce projet.

Cela fera l'objet d'une recommandation de la part du commissaire enquêteur.

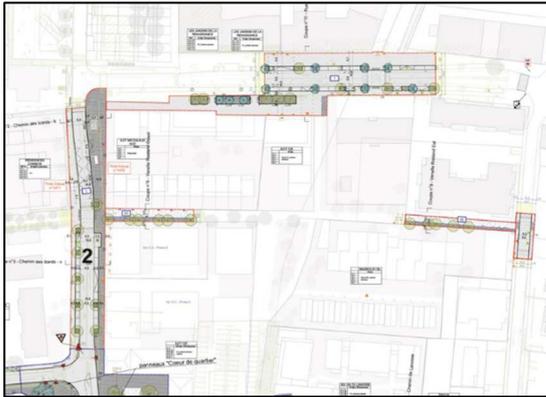
5/ Analyse et conclusions partielles sur le projet

Afin de pouvoir poursuivre la requalification du cœur de quartier Trois Cocus, il s'avère nécessaire pour le porteur du projet d'acquiescer les fonciers nécessaires à :

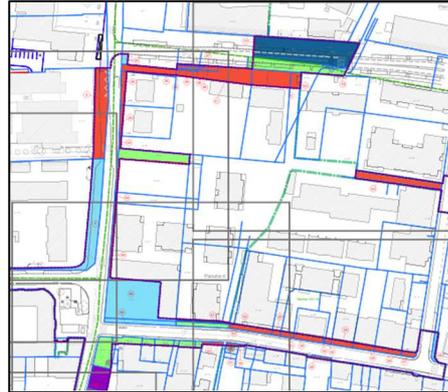
- la requalification du chemin des Izards et de la rue du colonel Paillolle, du chemin Lanusse, de la rue Ernest Renan ainsi que de l'impasse Vitry ;
- la réalisation de sentes.

a/ Chemin des Izards et la rue du Colonel Paillolle

- L'aménagement de ces derniers consiste en une redéfinition de leur tracé se traduisant par :
 - des voiries plus larges ;
 - des trottoirs plus généreux et sécuritaires pour les piétons ;
 - des stationnements longitudinaux aménagés.



Plans d'aménagement

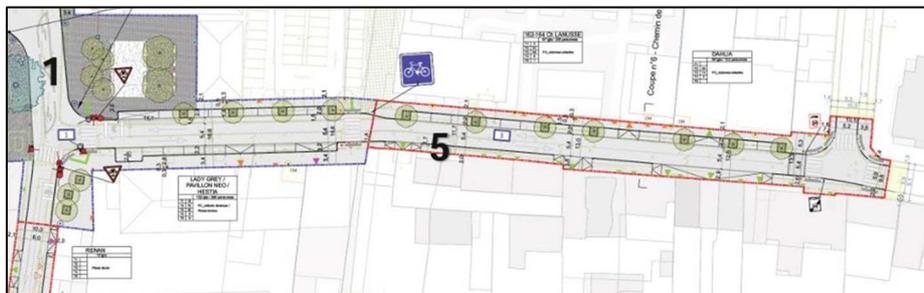


Plan et état parcellaire

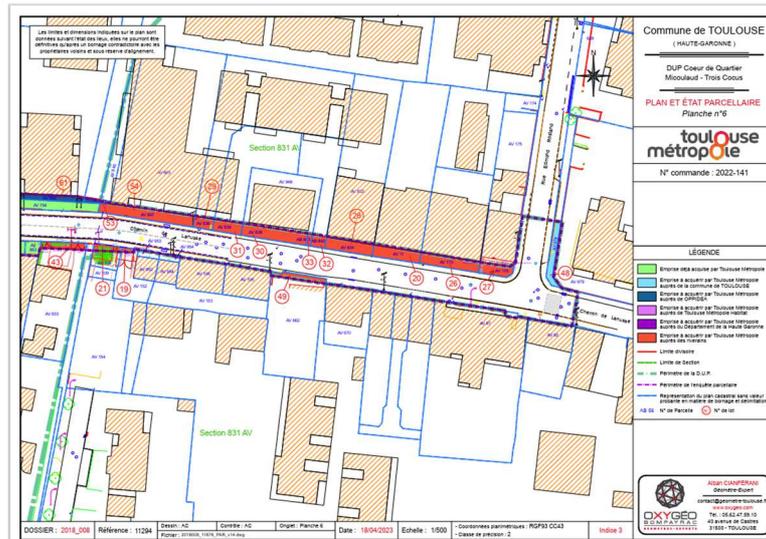
LÉGENDE	
	Emprise déjà acquise par Toulouse Métropole
	Emprise à acquérir par Toulouse Métropole auprès de la commune de TOULOUSE
	Emprise à acquérir par Toulouse Métropole auprès de OPPIDEA
	Emprise à acquérir par Toulouse Métropole auprès de Toulouse Métropole Habitat
	Emprise à acquérir par Toulouse Métropole auprès du Département de la Haute Garonne
	Emprise à acquérir par Toulouse Métropole auprès des riverains
	Limite divisoire
	Limite de Section
	Périmètre de la D.U.P.
	Périmètre de l'enquête parcellaire
	Représentation du plan cadastral sans valeur probante en matière de bornage et délimitation.
AB 56	N° de Parcelle
	N° de lot

b/ Chemin de Lanusse

- L'aménagement du chemin de Lanusse prévoit :
 - o une légère reprise de son tracé afin de le rendre plus rectiligne et d'offrir une plus grande emprise aux trottoirs latéraux ;
 - o une bande de stationnement longitudinal alterne avec des fosses plantées et des bateaux pour l'accès aux parcelles riveraines ;
 - o une bande cyclable est aménagée sur l'extrémité ouest du chemin.



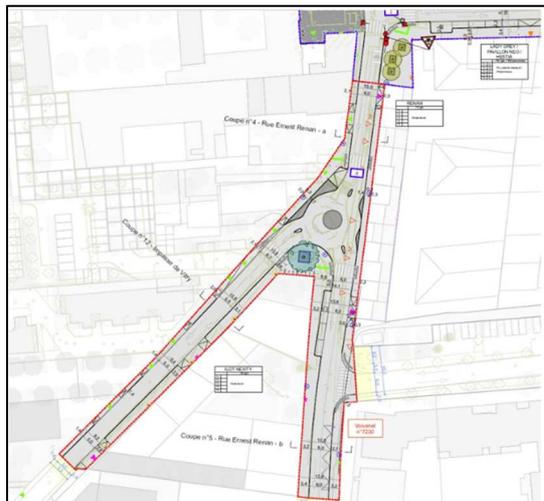
Plan d'aménagement



Plan et état parcellaire

c/ Rue Ernest Renant et l'impasse Vitry

Les aménagements prévus visent à élargir les trottoirs de part et d'autre ainsi la voie pour permettre la circulation des bus



Plan d'aménagement



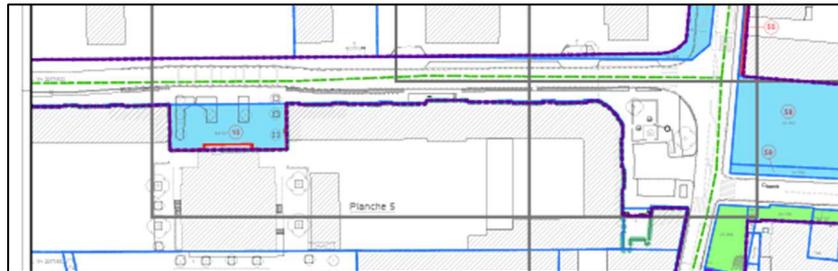
Plan et état parcellaire

d/ Chemin d'Audibert

- Les aménagements envisagés visent à :
 - o revoir le tracé du chemin d'Audibert afin de le rendre parfaitement rectiligne.
 - o garantir une largeur réglementaire de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite
 - o supprimer les places de stationnement actuelles pour donner plus de place aux modes actifs



Plan d'aménagement



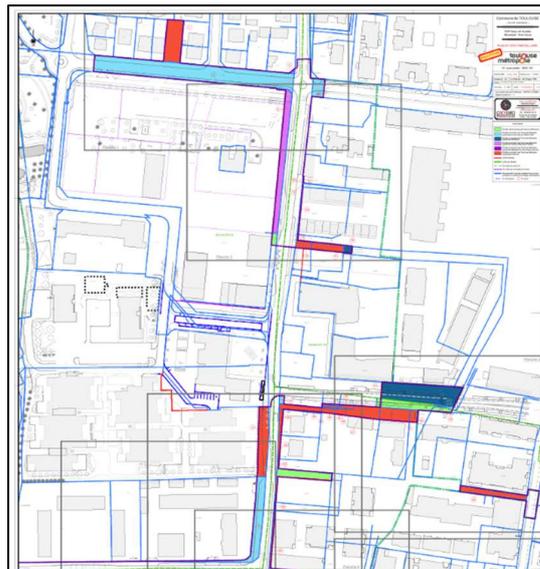
Plan et état parcellaire

e/ Sentes

- Les aménagements envisagés prévoient la réalisation :
 - o de la sente nord-sud secteur Violette (entre la rue des Chamois et la rue des Violettes) ;
 - o de la sente est-ouest au niveau de chemin des Izards reliant Borderouge,
 - o du débouché est et ouest de la sente des Terrasses de Jade.



Plan d'aménagement



Plan et état parcellaire

Analyse et conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime au regard :

- *des plans d'aménagement des différentes réalisations envisagées ;*
 - *des coupes répertoriées sur ces plans d'aménagement et détaillées dans la pièce C « notice explicative » du volume 1 « Dossier de déclaration d'utilité publique » du dossier soumis à l'enquête publique ;*
 - *des plans parcellaires présentés pour permettre leur concrétisation ;*
 - *des états parcellaires traduisant lesdits plans parcellaires proposés ;*
- que les emprises foncières envisagées à l'acquisition sont celles nécessaires et suffisantes à la réalisation des opérations d'aménagement décrites ci-dessus.*

6/ Conclusion générale

- Au regard des aménagements prévus dans le cadre de la requalification du cœur de quartier Trois Cocus et tels qu'ils sont présentés dans le dossier, le commissaire enquêteur juge que :
 - o le foncier que souhaite acquérir le porteur du projet pour leur réalisation est :
 - en adéquation avec les besoins liés à cettedite réalisation ;
 - nécessaires et suffisantes ;
 - a fait l'objet :
 - d'une transcription corollaire dans l'état parcellaire soumis à l'enquête publique,
 - d'une notification aux propriétaires concernés en totale conformité avec les prescriptions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation ;
 - o lesdits propriétaires ont pu faire part, par le biais du registre numérique ou d'une entrevue avec le commissaire enquêteur, de leurs récriminations au sujet de ces acquisitions foncières ;
 - o le porteur du projet à bien été informé de ces dernières au travers du procès-verbal de synthèse dont il a été destinataire en fin d'enquête publique ;
 - o au regard des réponses données par ce dernier, qu'une aide réelle et efficiente concernant leur relogement, se doit d'être apportée aux propriétaires de la rue Ernest RENAN, qui risque d'être expulsés de leur habitation, en cas d'expropriation.

Cependant, le commissaire enquêteur tient à faire remarquer que cette détermination des parcelles à déclarer cessibles est directement dépendante de la DUP et que sans elle, elle devient sans objet et, qu'à ce titre, ces conclusions et cet avis se doivent d'être en corrélation avec ceux émis pour la DUP.

7/ Avis du commissaire enquêteur

En conséquence de ce qui précède,

- 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 ;

Considérant :

- d'une part que :
 - o les parcelles concernées sont bien incluses dans le périmètre de la DUP ;
 - o aucune inexactitude cadastrale n'a été décelée ou signalée ;
 - o les emprises envisagées à l'acquisition sont celles nécessaires et suffisantes à la réalisation du projet d'aménagements prévue dans la présente DUP ;
 - o conformément aux prescriptions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation :
 - les propriétaires et usufruitiers des parcelles concernées ont été identifiés et ont reçu notification de la présente enquête par voie d'huissier ;
 - l'ensemble des notifications concernant les cas de domicile inconnu a été affiché en mairie de Borderouge ;
- d'autre part que :
 - o 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 ;
 - o 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 ;
 - o le public a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité dans les lieux où ce dernier était déposé ;
 - o 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 ;
 - o 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 l'état des fonciers proposés à l'expropriation tel que prévu dans le dossier soumis à l'enquête publique **tout en recommandant qu'une aide réelle et efficiente concernant**

leur relogement, soit apportée aux propriétaires de la rue Ernest Renan en cas d'expropriation.

Fait à RODEZ le, 27 août 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Lefebvre', written over a horizontal line.

Monsieur LEFEBVRE Jacques
Commissaire enquêteur