

Plan Local d'Urbanisme



Renouvellement urbain du quartier Reynerie Mise en compatibilité

0 - Documents relatifs à la procédure

- **Arrêtés, délibérations, ...**



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas, en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Toulouse (31) avec le projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie.

n°saisine : 2022-10670

n°MRAe : 2022DKO162

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021 et 24 mars 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n° 2022-10670 ;
- mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique avec le projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie à TOULOUSE (31) ;
- déposée par Toulouse Métropole ;
- reçue le 13 juin 2022 ;

Considérant que la mise en comptabilité du PLU de Toulouse est liée à une déclaration d'utilité publique ayant pour objectif de permettre une opération de renouvellement urbain du quartier « la Reynerie » qui prévoit en particulier sur une emprise d'environ 100 hectares :

- la démolition de sept bâtiments comprenant 503 logements ;
- la construction d'environ 75 000 m² de surface de plancher (dont 971 logements pour environ 67 000 m² de surface de plancher, 3 000 m² pour des activités, 1 500 m² environ pour des commerces, 3 500 m² environ pour des équipements publics) ;
- des aménagements des avenues Reynerie et Tabar (paysagers, sécurité routière...) ;
- des aménagements pour la gestion des eaux pluviales.

Considérant que le projet de mise en compatibilité vise à faire évoluer le règlement graphique en supprimant 5 espaces de type espaces verts (37 036 m²) accompagnant le bâti, qui limite la constructibilité ;

Considérant que la mise en compatibilité ne concerne aucun zonage d'inventaire et de protection du milieu naturel ;

Considérant que les secteurs concernés, constitués d'espaces verts urbains d'accompagnement des espaces publics, présentent un intérêt faible pour la biodiversité ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain engendrera une diminution du taux d'imperméabilisation globale du site ;

Considérant que le projet prévoit une place importante des espaces verts dans le quartier et seront recréés en cohérence avec la nouvelle trame paysagère ;

Considérant que le projet renouvellement urbain du quartier de la Reynerie a fait l'objet d'une première évaluation environnementale ; que la MRAe a émis un avis rendu public sur la manière dont le projet prenait en compte l'environnement le 6 octobre 2020 sous la référence MRAe 2020APO70 ;

Considérant, par ailleurs, que le projet a reçu un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique avec le projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie à TOULOUSE (31), objet de la demande n°2022-10670, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 30 juin 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,



Annie Viu
Présidente de la MRAe

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

La présidente de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Préfecture
Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

Arrêté préfectoral du 14 AVR. 2023

portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la réalisation du projet de renouvellement urbain Reynerie sur la commune de Toulouse et ayant pour objet : la déclaration d'utilité publique de l'opération ; la détermination des parcelles à déclarer cessibles dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions ; la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse.

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du
Mérite,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse, approuvé le 17 février 2006 ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 nommant Monsieur Pierre-André DURAND, préfet hors classe, préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne ;

Vu la délibération du conseil de Toulouse Métropole n° DEL-22-1072 du 26 octobre 2022, demandant l'ouverture d'une enquête publique en vue de déclarer d'utilité publique le projet de renouvellement urbain Reynerie, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse, et de déterminer les parcelles à déclarer cessibles dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Bureau de l'utilité publique
1, place Saint-Étienne
31038 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 05 34 45 34 45
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

Vu les courriers du 30 novembre 2022, par lesquels les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales intéressés par ce projet ont été sollicités, par application des dispositions des articles L 122-1-V et R 122-7 du code de l'environnement ;

Vu les avis rendus, en réponse aux courriers précités, par le conseil départemental de la Haute-Garonne et le syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine ainsi que l'information de l'absence d'observation dans le délai imparti de l'autorité environnementale, lesquels ont été publiés sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint préalable la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse, rendue nécessaire pour la réalisation du projet de renouvellement urbain la Reynerie, qui s'est tenue le 24 janvier 2023 à la préfecture de la Haute-Garonne ;

Considérant l'absence d'avis formulé, au titre de la consultation précitée, par la région Occitanie et le syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine et que la mention de cette absence d'avis est publiée sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Toulouse du 8 mars 2023, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain Reynerie sur le territoire de Toulouse, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable à la commune, et l'enquête parcellaire relative à la première tranche d'acquisitions foncières ;

Considérant que l'opération précitée doit faire l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies aux articles L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant que les modalités de l'enquête ont été arrêtées en concertation avec le commissaire enquêteur ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête

Art.1^{er} : Description de l'opération soumise à enquête

L'opération soumise à enquête publique est le projet de renouvellement Urbain (PRU) du quartier Reynerie, situé au sud-ouest du territoire de la commune de Toulouse. Le périmètre de projet s'étend sur une emprise d'une centaine d'hectares, délimitée par l'avenue de Tabar au nord, sur la section allant du rond-point Charles Fabre au nord-est, au croisement avec la rue Faucher au nord-ouest, l'avenue de Reynerie à l'est et au sud et le chemin de Lestang à l'ouest sur la section longeant le parc de Reynerie.

Il propose, outre le renouvellement urbain global du quartier, de rompre l'isolement et d'apporter une mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier, avec la construction de nouveaux commerces, activités, équipements et logements. Il porte sur trois axes prioritaires d'intervention détaillés ci-dessous :

– Une mutation urbaine profonde de la moitié Est de Reynerie constitué aujourd'hui de 85 % de logements sociaux concentrés dans de grands immeubles dégradés, peu accessibles pour les personnes à mobilité réduite et souffrant de l'image négative des grands ensembles ; la démolition de 961 logements correspondant à 5 résidences de grande hauteur permettra la reconstruction de 971

logements variés, de la maison individuelle au petit collectif pour rompre avec l'urbanisme de grands ensembles stigmatisant le Mirail, et diversifier les statuts d'occupation ;

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

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

Le projet de renouvellement urbain Reynerie prévoit un programme global de construction d'environ 75 000 m² de surface de plancher, répartis en 971 logements neufs pour environ 67 000 m², 3 000 m² d'activités, 1 500 m² de commerces et 3 500 m² d'équipements.

Il prévoit par ailleurs, la démolition de :

- 961 logements, dont 701 logements sociaux correspondant à 4 résidences d'habitat social (Gluck, Grand d'Indy, Poulenc et Cambert) ainsi que la résidence Messenger (260 logements, dont 234 inoccupés aujourd'hui) dont la démolition a été contractualisée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) ;
- 5 dalles portant du stationnement, des activités, commerces et équipements publics (dalles Abbai est, Abbai ouest, Jean Gilles, Cambert et Maison de la justice et du droit) ;
- 3 équipements publics (ex-collège Badiou, ex-école élémentaire Galia, terrain multisports Satie), dont l'offre a ou sera reconstituée au sein du quartier ou à proximité.

Le désenclavement du quartier sera assuré par la création de nouvelles voiries desservant les bâtiments actuels et futurs, et la requalification des avenues périphériques au quartier (avenues de Tabar et de Reynerie) permettant de réduire l'effet de coupure avec les quartiers voisins.

Au cœur du quartier, la valorisation des espaces verts et l'approche bioclimatique des futures constructions et aménagements permettront de répondre aux enjeux environnementaux (limitation des effets d'îlots de chaleur urbaine, maîtrise des énergies consommées dans les futurs bâtiments, développement des écosystèmes dans les espaces verts revalorisés).

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

Art. 2. : Autorité responsable du projet

Ce projet est conduit par Toulouse Métropole.

Les informations relatives au projet soumis à enquête peuvent être demandées auprès de : Toulouse Métropole / Direction du contrat de ville et du renouvellement Urbain – Pôle renouvellement urbain / 6 rue René Leduc / BP 35821 / 31505 Toulouse Cedex 5, Téléphone : 05.81.91.72.00

Art. 3. : Autorité organisatrice de l'enquête publique

Le préfet de la Haute-Garonne est chargé de l'organisation de la présente enquête publique.

Art. 4. : Avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales intéressées et de leurs groupements

Les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales intéressés par le projet, qui sont requis par application des dispositions des articles L 121-1-V et R 122-7 du code de l'environnement et l'information relative à l'absence d'observations émises par certaines de ces instances sont insérés au dossier d'enquête et publiés sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne à l'adresse suivante : **www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques en cours ou programmées --> Renouvellement urbain du quartier Reynerie à Toulouse – seconde enquête.**

Art. 5. : Durée de l'enquête

L'enquête se déroulera du mardi 23 mai à 0 h au mercredi 28 juin 2023 à 17 h.

Art. 6. : Lieu et siège de l'enquête

L'enquête est ouverte dans la commune de Toulouse.

Toulouse Métropole, sise 6 rue René Leduc / BP 35821 / 31505 Toulouse Cedex 5, est désignée comme siège de l'enquête.

La maison de la citoyenneté Ouest, 1 Place Conchita Grange Ramos, 31100 Toulouse, est désignée comme lieu d'enquête.

Art. 7. : Identité du commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulouse

Monsieur Patrick Legrand, retraité de la gendarmerie, a été désigné par le tribunal administratif de Toulouse le 8 mars 2023 pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur.

Art. 8. : Ouverture des registres d'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les registres d'enquête unique seront ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Art. 9. : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête

- **Dans les administrations suivantes :**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, qui comporte notamment une étude d'impact environnemental, les avis et la mention d'absence d'avis tels que précisés à l'article 4 ci-dessus, restera déposé sur support papier et mis à la disposition du public à la mairie de quartier Reynerie-Bellefontaine ainsi qu'au siège de Toulouse Métropole, dont les adresses sont indiquées à l'article 6 ci-dessus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Une version dématérialisée du dossier et du registre d'enquête y sera, par ailleurs, mise gratuitement à la disposition du public depuis un poste informatique en libre accès au siège de Toulouse Métropole ainsi qu'à la maison de la citoyenneté la Reynerie, aux adresses précisées à l'article 6 ci-dessus.

- **Sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Garonne**, précisé à l'article 4 ci-dessus,

pendant la durée de l'enquête ainsi que sur le site du registre dématérialisé en activant sur le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/pru-reynerie>.

Art. 10. : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Seules les observations et propositions parvenues pendant la durée de l'enquête seront prises en compte.

Le public pourra :

- **Consigner ses observations et propositions sur le registre papier déposé à la mairie de la citoyenneté la Reynerie et au siège de Toulouse Métropole**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête sur support papier ouvert à cet effet aux lieux précisés à l'article 9 ci-dessus.

- **Consigner ses observations et propositions sur le registre dématérialisé mis à disposition à l'adresse suivante :**

En activant le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/pru-reynerie>

- **S'adresser par courrier électronique** à l'adresse de messagerie suivante : pru-reynerie@mail.registre-numerique.fr

- **S'adresser par courrier postal au commissaire enquêteur**

Au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Toulouse Métropole / 6 rue René Leduc / BP 35821/ 31505 Toulouse Cedex 5, en inscrivant sur l'enveloppe la mention suivante « Enquête publique sur le projet de renouvellement urbain Reynerie / À l'attention de monsieur Patrick Legrand commissaire enquêteur ». Ne seront pris en compte que les courriers reçus au siège de l'enquête pendant la durée de l'enquête, le cachet de réception à Toulouse Métropole faisant foi.

Les observations et propositions du public formulées sur les registres papier, par courrier électronique et par voie postale seront annexées, au fur et à mesure, au registre dématérialisé et seront donc consultables sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/pru-reynerie>

- **Rencontrer le commissaire enquêteur**

Le public peut rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences, qui auront lieu aux jours et heures suivants :

Lieu de permanence	Permanence 1	Permanence 2	Permanence 3	Permanence 4	Permanence 5
Maison de la citoyenneté la Reynerie	Mardi 23 mai 2023 de 9 h à 12 h	Lundi 5 juin 2023 de 14 h à 17 h	Jeudi 15 juin 2023 de 9 h à 12 h	Samedi 24 juin 2023 de 9 h à 11h45	Mercredi 28 juin 2023 de 14 h à 17 h

Art. 11. : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette consultation sera publié, à la diligence du préfet, aux frais de Toulouse Métropole, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Celui-ci comportera notamment les mentions édictées par le second alinéa de l'article R 311-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, dans les lieux habituels prévus à cet effet, dans les administrations désignées à l'article 6 ci-dessus.

Cette formalité sera accomplie par les autorités administratives concernées et justifiée par un certificat produit à l'issue de l'enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé, par les soins du maître d'ouvrage désigné ci-dessus, à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du présent projet.

Ces affiches doivent être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 et être visibles et lisibles depuis les voies publiques.

Enfin, l'avis d'ouverture d'enquête sera publié sur le site internet de la préfecture de la Haute-Garonne, précisé à l'article 4.

Art. 12. : Clôture de l'enquête

À l'expiration de l'enquête, les registres d'enquête seront transmis sans délai au commissaire enquêteur pour être clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, les autorités responsables du projet et leur communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Les responsables du projet disposeront d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations éventuelles.

Art. 13. : Élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Dans un document séparé, le commissaire enquêteur consignera ses conclusions motivées sur chacun des objets de l'enquête, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à la déclaration d'utilité publique du PRU la Reynerie, à la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable à la commune de Toulouse et à l'expropriation des empreintes nécessaires à cette opération d'aménagement.

Dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, sauf éventuelle prorogation, le commissaire enquêteur transmettra au préfet de la Haute-Garonne l'exemplaire du dossier d'enquête

déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées ainsi que le rapport et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions à la présidente du tribunal administratif.

Art. 14. : Durée et lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur restera déposée, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la préfecture de la Haute-Garonne, à Toulouse Métropole et à la mairie de la citoyenneté la Reynerie, où le public pourra en prendre connaissance.

Enfin, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés sur le site internet : www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques achevées --> Renouvellement urbain du quartier Reynerie à Toulouse - seconde enquête.

Art. 15. : Décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête

À l'issue de l'enquête, Toulouse Métropole se prononcera, sur un délai de six mois, par déclaration de projet, sur l'intérêt général du présent projet ainsi que, dans un délai de deux mois, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable à la commune de Toulouse.

Enfin, le préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, se prononcera, par arrêtés, sur l'utilité publique de l'opération, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable à la commune de Toulouse et sur la cessibilité des parcelles dont il est projeté l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation.

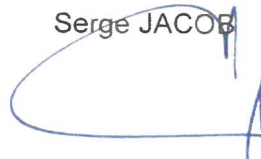
Art. 16. : Exécution du présent arrêté

Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, le président de Toulouse Métropole, le maire de Toulouse et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le **14 AVR. 2023**

Pour le préfet
et par délégation :
Le secrétaire général,

Serge JACOB



Délibération n°DEL-23-0780

Toulouse - Projet de Renouvellement Urbain Reynerie : déclaration de projet d'intérêt général préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et avis de Toulouse Métropole sur le dossier de mise en compatibilité du PLU

L'an deux mille vingt-trois le jeudi sept décembre à neuf heures trente-et-un, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Le Bascala - Bruguères.

Participants

Afférents au Conseil :	133
Présents :	118
Procurations :	14
Date de convocation :	01 décembre 2023

Présents

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Sylvie LLOUBERES
Balma	M. Frédéric LEMAGNER, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Marc FERNANDEZ
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Pascal BOUREAU, M. Joseph CARLES, Mme Bernadette GUERY, M. Jean-Michel MAZARDO, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. Thierry ZANATTA
Bruguères	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	Mme Sophie BOUBIDI, M. Patrick JIMENA, M. Thomas LAMY, Mme Josiane MOURGUE, M. Franck RIBEYRON, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET, M. Pierre VERNIOL
Comebarrieu	Mme Dalila COUSIN, M. Alain TOPPAN
Cugnaux	Mme Ana FAURE, M. Thomas KARMANN, Mme Marie-Hélène ROURE, M. Albert SANCHEZ
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUIGNOUX
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Lespinasse	M. Alain ALENCON
L'Union	Mme Brigitte BEC, M. Marc PERE
Mondonville	Mme Véronique BARRAQUE ONNO
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	Mme Camille POUPONNEAU
Pin-Balma	M. Gil BEZERRA
Quint-Fonsegrives	M. Jean-Pierre GASC
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	M. Bruno ESPIC, Mme Céline MORETTO

Saint-Jory	M. Victor DENOUVION
Saint-Orens	M. Serge JOP
Seilh	M. Didier CASTERA
Toulouse	Mme Caroline ADOUE-BIELSA, Mme Fella ALLAL, M. Christophe ALVES, Mme Françoise AMPOULANGE, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Patricia BEZ, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. François BRIANÇON, Mme Hélène CABANES, M. Gaëtan COGNARD, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jonnhy DUNAL, M. Jamal EL ARCH, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Isabelle FERRER, M. Vincent GIBERT, Mme Isabelle HARDY, Mme Caroline HONVAULT, Mme Valérie JACQUET VIOLLEAU, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Annette LAIGNEAU, Mme Marion LALANE- DE LAUBADERE, M. Maxime LE TEXIER, Mme Marine LEFEVRE, Mme Souhayla MARTY, M. Antoine MAURICE, Mme Odile MAURIN, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Julienne MUKABUCYANA, Mme Nina OCHOA, Mme Gnadang OUSMANE, M. Philippe PERRIN, Mme Julie PHARAMOND, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, Mme Agathe ROBY, M. Daniel ROUGE, M. Thierry SENTOUS, M. Bertrand SERP, Mme Nadia SOUSSI, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Nicole YARDENI
Tournefeuille	M. Patrick CHARTIER, Mme Corinne CURVALE, M. Dominique FOUCHIER, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE
Villeneuve-Tolosane	Mme Agnès BENOIT-LUTMAN

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
M. Michel BEUILLE	Franck RIBEYRON
Mme Sophie LAMANT	Dalila COUSIN
M. Michel ROUGE	Pascal BOUREAU
M. Honoré NOUVEL	Camille POUPONNEAU
Mme Dominique FAURE	Serge JOP
M. Sacha BRIAND	Gaëtan COGNARD
M. François CHOLLET	Agnès PLAGNEUX BERTRAND
M. Henri DE LAGOUTINE	Jean-Paul BOUCHE
Mme Ghislaine DELMOND	Marine LEFEVRE
M. Francis GRASS	Daniel ROUGE
M. Djillali LAHIANI	Nadia SOUSSI
M. Jean-Michel LATTES	Jean-Jacques BOLZAN
Mme Hélène MAGDO	Agathe ROBY
M. Romain VAILLANT	Karine TRAVAIL-MICHELET

Conseillers excusés

Launaguet	Mme Patricia PARADIS
-----------	----------------------

Délibération n° DEL-23-0780

Toulouse - Projet de Renouvellement Urbain Reynerie : déclaration de projet d'intérêt général préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et avis de Toulouse Métropole sur le dossier de mise en compatibilité du PLU

Exposé

La présente déclaration de projet se décompose de la manière suivante :

- I-** Rappel du projet
- II-** Déroulement de l'enquête publique
- III-** Les modalités de prise en considération du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur
- IV-** Etude d'impact environnemental et avis de l'Autorité environnementale et autres personnes publiques
- V-** La déclaration de projet
- VI-** La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse
- VII-** Conclusions
- VIII-** Annexes

I- Rappel du projet

Suite à la promulgation de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'arrêté du 29 avril 2015 a inscrit le quartier du Grand Mirail à Toulouse sur la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le quartier Reynerie, composante du grand ensemble du Mirail, avait préalablement bénéficié du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) piloté par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) mis en œuvre de 2007 à 2021.

Dans la continuité des différentes actions de concertation menées sur le projet de renouvellement urbain (PRU) Reynerie depuis son démarrage, le projet a fait l'objet d'une concertation préalable, au titre de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, ouverte par délibération du Conseil de la Métropole du 12 avril 2018 et qui s'est déroulée du 15 octobre au 15 décembre 2018, dont le bilan a été approuvé par le Conseil de la Métropole le 11 avril 2019.

Les grands objectifs du projet, partagés lors de la concertation préalable et contractualisés avec l'ANRU et ses partenaires dans le cadre de la convention NPNRU signée le 11 septembre 2019, sont les suivants :

- Recomposer le quartier en favorisant la mixité sociale et urbaine, en requalifiant les espaces publics, et en renforçant l'offre d'équipements publics et de commerces ;
- Renouveler le parc de logements avec un programme de démolition des résidences les plus dégradées, et de construction de logements diversifiés dans leurs formes et leurs statuts d'occupation ;
- Accompagner ce renouvellement du parc de logements par une revalorisation des résidences conservées dans le périmètre de projet ;

- Améliorer la desserte du quartier en le connectant à son environnement, en apaisant le partage de la voirie et en sécurisant les conditions de circulation à proximité des écoles et des espaces de convivialité ;
- Affirmer une centralité de quartier accueillant de nouveaux équipements publics, services et activités (équipement culturel dédié aux pratiques de la danse, maison de santé pluridisciplinaire et nouveau centre commercial), ouverte sur le lac et le parc de la Reynerie et en assurer l'attractivité à l'échelle métropolitaine ;
- Intégrer les enjeux de durabilité par la valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager, la création de continuités écologiques et la promotion des modes de déplacements doux.

Par ailleurs, le site du lac et du parc de la Reynerie est valorisé pour attirer les habitants de l'ensemble de la métropole toulousaine via le développement de l'offre sportive et culturelle.

Ce projet de renouvellement urbain permet ainsi donner un cadre de vie plus agréable aux habitants du quartier.

II- Déroulement de l'enquête publique

L'ouverture de l'enquête

Par courrier du 4 décembre 2022, Toulouse Métropole a sollicité, auprès de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, l'ouverture d'une enquête publique unique en vue de la réalisation du projet de renouvellement Reynerie.

Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné, le 8 mars 2023, Monsieur Patrick Legrand en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique unique a été pris le 14 avril 2023.

L'enquête publique unique comprenait 3 objets :

- **La déclaration d'utilité publique**, portant sur un périmètre de 60,96 hectares, calqué sur celui du projet de renouvellement urbain. Le dossier de DUP comportait également le bilan de la concertation du public menée en 2018, ainsi que l'Étude d'Impact Environnementale du PRU Reynerie réalisée en 2019, ayant fait l'objet notamment d'un avis de l'Autorité Environnementale le 6 octobre 2020 et d'un mémoire en réponse de Toulouse Métropole en date du 4 décembre 2020.
- **La mise en compatibilité du document d'urbanisme opposable**. A la suite de l'annulation du PLUi-H de la métropole toulousaine le 30 mars 2021 par le Tribunal Administratif de Toulouse, le PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse est redevenu opposable. Cette situation a révélé un point d'incompatibilité du document d'urbanisme désormais opposable pour une partie des aménagements prévus sur le secteur Est du périmètre de projet. Il s'est donc agi de procéder à une mise en compatibilité du document d'urbanisme dans le cadre de la procédure de DUP, pour permettre la mise en œuvre de l'ensemble des travaux prévus dans le cadre du PRU Reynerie.

La demande de mise en compatibilité du PLU est un complément au dossier de demande de DUP approuvé par le Conseil Métropolitain du 21 novembre 2019, objet d'une instruction par les services de l'État du 5 août 2020 au 5 octobre 2020, d'une part, puis d'une enquête publique du 29 mars 2021 au 4 mai 2021, d'autre part.

- **La détermination des parcelles cessibles (enquête parcellaire)**. Sur le plan foncier, il s'est agi, en lien avec le phasage opérationnel du projet de renouvellement urbain de Reynerie, de conduire une enquête parcellaire partielle (tranche 1) concernant les copropriétés de la résidence Messenger, des dalles Abbal et de la dalle Jean Gilles, dont les démolitions sont inscrites en première phase du projet. Les démarches de négociations amiables sont déjà engagées avec une partie des copropriétaires concernés, et il s'avère nécessaire, en cas d'échec, de pouvoir recourir à des acquisitions par voie d'expropriation.

Au regard de l'état de dégradation avancée de ces ensembles immobiliers engendrant des dysfonctionnements très importants à l'échelle du quartier (délaissement des locaux, occupations illégales, trafics de drogues et d'autres marchandises, etc.), il est demandé une DUP pour acquisition et travaux d'urgence afin de pouvoir procéder dans les meilleurs délais aux travaux de démolition et travaux relatifs au PRU Reynerie.

Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été conduite sous l'égide de la Préfecture de la Haute-Garonne par Toulouse Métropole. Elle s'est déroulée du mardi 23 mai à 00h00 au mercredi 28 juin 2023 à 17h00, conformément à la réglementation et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral et de l'avis d'enquête avec deux lieux d'enquête : le siège de Toulouse Métropole et la maison de citoyenneté de Reynerie à Toulouse.

Les modalités d'information au public amont à l'ouverture de l'enquête ont été respectées, et l'ensemble des ayants-droits concernés par l'enquête parcellaire partielle a été notifié de l'ouverture de l'enquête publique unique.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient à disposition du public pendant toute l'enquête aux deux lieux de l'enquête.

Ce dossier d'enquête a été également consultable sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Garonne, ainsi que sur le site dématérialisé dédié au projet (<https://www.registre-numerique.fr/pru-reynerie>).

Enfin, cinq permanences ont eu lieu pendant toute la durée de l'enquête, à la maison de la citoyenneté Reynerie:

- Le 23 mai 2023, de 9 heures à 12 heures ;
- Le 5 juin 2023, de 14 heures à 17 heures ;
- Le 15 juin 2023, de 9 heures à 12 heures ;
- Le 24 juin 2023, de 9 heures à 11 heures 45 ;
- Le 28 juin 2023, de 14 heures à 17 heures.

Le rapport d'enquête

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a transmis les remarques et interrogations soulevées par le projet. Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis à Toulouse Métropole, en sa qualité de maître d'ouvrage, le 5 juillet 2023.

Avec l'accord des services de la Préfecture et du commissaire enquêteur, au regard de la densité et de la diversité des contributions, Toulouse Métropole a apporté les éléments de réponses au commissaire enquêteur le 2 août 2023.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, notifié par cette Administration, par courrier en date du 17 août 2023 et réceptionné par Toulouse Métropole le 28 août 2023, les conclusions motivées comportant un AVIS FAVORABLE aux trois objets d'enquête publique, assorti de huit réserves et d'une recommandation :

- AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain Reynerie. Cet avis est accompagné de sept réserves et d'une recommandation.
- AVIS FAVORABLE à la mise en compatibilité du document d'urbanisme opposable ». Cet avis est accompagné d'une réserve unique.
- AVIS FAVORABLE à l'enquête parcellaire ». Cet avis a été formulé sans réserve et sans recommandation.

Le détail des réserves et recommandation formulées par le commissaire enquêteur est présenté au paragraphe III ci-après.

III- Les modalités de prise en considération du rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Les réponses suivantes sont apportées aux réserves et recommandation formulées par le commissaire enquêteur :

AVIS FAVORABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Réserve n°1

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

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est rappelé, en liminaire, que la maîtrise foncière des résidences Gluck et Cambert, dépendant respectivement de la propriété des sociétés SA HLM des Chalets et Patrimoine SA Languedocienne, ne nécessite aucune procédure d'acquisition par voie d'expropriation à l'appui de la Déclaration d'Utilité Publique. Les espaces verts situés au droit des immeubles Gluck et petit d'Indy sont quant à eux, sous maîtrise foncière publique.

Toulouse Métropole entend donc répondre favorablement à la réserve du commissaire enquêteur :

- D'une part, en confirmant l'absence d'expropriation des bâtiments Gluck et Cambert ainsi que des espaces verts petit d'Indy et Gluck à l'appui de la Déclaration d'Utilité Publique sollicitée,
- D'autre part, en actualisant le projet urbain pour maintenir l'immeuble Cambert et les espaces verts des bâtiments Gluck et Petit d'Indy.

Néanmoins, s'agissant du bâtiment Gluck, Toulouse Métropole n'est pas en situation de lever la réserve. Il est, en effet, précisé que Toulouse Métropole ne dispose d'aucune compétence lui permettant de s'opposer à l'exécution du permis de démolir délivré le 1er décembre 2021, par la Mairie de Toulouse au profit de la SA HLM des Chalets, propriétaire. Toulouse Métropole ne peut pas d'avantage l'y contraindre d'autorité.

Réserve n°2

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

Réponse du maître d'ouvrage :

Les obligations en matière de gardiennage ou de surveillance de certains locaux, dont ceux d'habitation, sont définies aux termes des dispositions des articles L271-1 et R271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure. Elles relèvent de la responsabilité des bailleurs sociaux.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Reynerie, Toulouse Métropole et ses partenaires attachent une grande attention à la qualité de la gestion locative de proximité, la tranquillité résidentielle des habitants et l'animation sociale en pied d'immeuble. A ce titre, les bailleurs sociaux disposent d'un personnel de proximité présent au quotidien auprès des locataires des résidences dont ils ont la charge.

Par ailleurs, depuis 2018, plusieurs dispositifs sont en effet mobilisés par les bailleurs sociaux afin de lutter contre l'intranquillité résidentielle et assurer un continuum de gestion en horaires décalées, en relai des personnels de proximité du bailleur. Enfin, au sein d'un groupe de Coopération Inter bailleurs COOP'IB, les trois bailleurs développent un programme de cohésion et d'animation sociale destiné à ramener de la régulation sociale en pied d'immeuble et de la convivialité grâce notamment au partenariat associatif tissé avec les acteurs du quartier et la collectivité.

Toulouse Métropole entend donc répondre favorablement à la réserve du commissaire enquêteur en renforçant son partenariat avec les bailleurs, afin de poursuivre la politique de proximité déjà en place au sein du quartier et la mobilisation des moyens de sur-gestion sur l'ensemble du parc locatif de logements.

Toulouse Métropole demande aux bailleurs sociaux de mettre en place un concierge ou tout autre service de proximité répondant aux problématiques de gestion et d'entretien des nouvelles résidences livrées dans le cadre du projet de renouvellement urbain. A cette fin, les dispositifs de gestion locative de proximité, de tranquillité résidentielle et d'animation sociale seront mobilisés afin d'assurer, comme le souligne le commissaire enquêteur, leur surveillance et leur bon fonctionnement.

Réserve n°3

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

Réponse du maître d'ouvrage :

La mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain impose l'abattage d'arbres existants sur le périmètre de projet, arbres plantés à l'époque de la construction du grand ensemble du Mirail pour certains, et postérieurement pour d'autres. Le dossier d'enquête publique mis à disposition du public mentionne un total maximal de 780 arbres abattus dans le cadre du projet.

Toulouse Métropole entend répondre favorablement à la réserve du commissaire enquêteur et s'engage :

- D'une part, à réduire par deux, au minimum et conformément à la demande du commissaire enquêteur, le nombre d'arbres abattus, en ajustant au cas par cas les emprises des futures constructions, ainsi que de leur desserte, dans le cadre de la mise en œuvre du PRU Reynerie ;
- D'autre part, à replanter, pour chaque arbre abattu, cinq nouveaux sujets sur le périmètre du PRU Reynerie ;
- Enfin, à mettre en place un organisme paritaire de suivi des plantations d'arbres associant Toulouse Métropole, les bailleurs et les habitants.

Réserve n°4

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

Réponse du maître d'ouvrage :

La densité visée par le PRU Reynerie sur les espaces libérés par les démolitions prévues dans le cadre du projet était de 79,26 logements à l'hectare.

Toulouse Métropole entend répondre favorablement à la réserve du commissaire enquêteur en reconstruisant 1 130 logements sur les 11,3 hectares de surfaces libérées par le programme de démolitions du PRU Reynerie.

Dans le cadre du schéma directeur du PRU Reynerie, l'élaboration des fiches de lots, pour chaque îlot de construction, prendra en considération cette densité qui ne remet en cause ni le parti d'aménagement, ni la qualité d'habiter ciblée par le projet : hauteur maximale des bâtiments contenue à 6 étages, cœurs d'îlots verts, formes architecturales diversifiées, espaces privatifs extérieurs confortables, confort thermique optimisé, accessibilité de l'ensemble des logements aux personnes à mobilité réduite, raccordement au réseau de chauffage urbain.

Cette prise en compte s'inscrit pleinement dans l'objectif d'une plus grande mixité sociale sur ce quartier.

Réserve n°5

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

Réponse du maître d'ouvrage :

Au sein du PRU Reynerie, et conformément aux objectifs de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, 210 logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) sont programmés au titre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis, soit 18,5 % du programme de reconstruction.

La réserve du commissaire enquêteur ne conteste donc pas les grands équilibres de mixité de l'habitat arrêtés dans le cadre du projet de renouvellement urbain et partagés avec les partenaires locaux et nationaux, mais tend à proscrire des résidences exclusivement en habitat social en plébiscitant des programmes mixtes associant logements sociaux et logements privés (35-65%).

Toulouse Métropole entend répondre favorablement à la réserve du commissaire enquêteur en imposant aux opérateurs immobiliers, à l'échelle de chaque îlot de construction, un seuil maximal de 35% de logements sociaux.

Réserve n°6

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

Réponse du maître d'ouvrage :

Conscients des impacts environnementaux, aujourd'hui inhérents à tout projet de renouvellement urbain, Toulouse Métropole et ses partenaires souhaitent revaloriser in situ les matériaux issus notamment des chantiers de déconstruction du Grand Mirail. Cela s'inscrit dans les objectifs de la stratégie d'économie circulaire 2020 – 2030 et plus spécifiquement dans la continuité du projet européen LIFE Waste2Build porté par Toulouse Métropole pour optimiser les ressources et valoriser les déchets du bâtiment et des travaux publics (BTP).

Lauréate de l'Appel à Projets "Quartiers Résilients" développé par l'ANRU, Toulouse Métropole entend répondre favorablement à la réserve du commissaire enquêteur en développant la démarche d'économie circulaire à l'échelle des chantiers du PRU Reynerie et en imposant aux maîtres d'ouvrage les objectifs de la charte d'engagement métropolitaine d'économie circulaire dans le BTP "Life Waste2Build", afin qu'ils les intègrent dans leurs contrats de maîtrise d'œuvre.

Réserve n°7

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

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet urbain, et en particulier les îlots de construction au nord – est du quartier, permet de créer des parkings résidentiels souterrains, dans un secteur où la nappe phréatique est la plus basse.

Toulouse Métropole entend répondre donc favorablement à la réserve du commissaire enquêteur en imposant, à l'échelle du PRU de La Reynerie, la réalisation d'au moins 20% des places de stationnement résidentiel en sous-sol.

Recommandation

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

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est rappelé que l'installation d'un poste de police municipale ne relève pas de la compétence de Toulouse Métropole mais de la Ville de Toulouse. Aussi, Toulouse Métropole ne peut prendre aucun engagement sur ce point et ne peut que, tout au plus, relayer cette proposition à la Ville de Toulouse.

Cela étant, il convient de mettre en avant la présence de structures implantées à proximité immédiate de La Reynerie :

- Le commissariat de Police Nationale situé au 62 allées de Bellefontaine 31100 Toulouse;
- L'installation des locaux de la Police Municipale dans le quartier Basso Cambo, situé rue Roger Camboulives 31100 Toulouse.

Enfin, il est précisé que l'Etat a prévu de construire un nouveau commissariat à côté des locaux de la Police Municipale pour optimiser la coopération entre la Police Nationale et la Police Municipale.

La prise en considération des réserves émises par le Commissaire Enquêteur comme indiqué ci-dessus, ne remet pas en cause le parti d'aménagement du projet et son économie générale. Elle n'a aucun effet négatif notable sur l'environnement.

AVIS FAVORABLE A LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE

Réserve

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

Réponse du maître d'ouvrage :

Le dossier de Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme opposable au PRU Reynerie a été mis à jour de sorte que les graphiques de détail qui protègent les espaces verts Gluck et Petit d'Indy soient maintenus.

Le maintien de ces deux graphiques de détail ne remet pas en question le parti pris d'aménagement sur ces deux espaces verts qui avaient d'ores et déjà vocation à être conservés et valorisés dans le cadre du PRU Reynerie, cette évolution n'entraînant, de fait, aucune incidence négative sur l'environnement.

AVIS FAVORABLE A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'avis favorable du commissaire enquêteur n'a été assorti d'aucune réserve ou recommandation.

IV- Etude d'impact environnementale et avis de l'Autorité environnementale

L'Etude d'impact environnementale du Projet de Renouvellement Urbain du quartier Reynerie a été réalisée en 2019 conformément à la rubrique 39 de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement. Elle a été intégrée au dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du PRU Reynerie. Cette étude a été approuvée par le Conseil de la Métropole du 21 novembre 2019.

Dans le cadre de l'instruction du dossier par les services de l'Etat et les autres personnes publiques qui s'est déroulée du 5 août 2020 au 5 octobre 2020, l'Autorité Environnementale a notamment émis un avis sur le PRU Reynerie le 6 octobre 2020, et

Toulouse Métropole, maître d'ouvrage, a établi, le 4 décembre 2020, un mémoire en réponse.

L'étude d'impact environnementale du PRU Reynerie, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que le mémoire en réponse de Toulouse Métropole ont ainsi été mis à disposition du public une première fois lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 mars 2021 au 4 mai 2021, étant précisé que lesdits avis et mémoire en réponse figurent en annexe des présentes. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à l'utilité publique du PRU Reynerie, avec cependant une réserve portant sur la nécessité de confirmer la compatibilité du projet au document d'urbanisme opposable.

En 2022, l'annulation du PLUi-H de la métropole toulousaine par jugement du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 30 mars 2021, et le retour au PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse ayant révélé un point d'incompatibilité pour une partie des aménagements prévus sur le secteur Est du périmètre de projet, a conduit Toulouse Métropole à compléter le dossier de DUP du PRU Reynerie par la mise en compatibilité du PLU pour permettre la mise en œuvre de l'ensemble des travaux prévus dans le cadre du PRU Reynerie faisant l'objet de la procédure de DUP.

La mise en compatibilité du PLU qui complète le dossier de DUP a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 30 juin 2022.

Sollicitée durant l'instruction du dossier de DUP /MEC PLU qui s'est déroulée du 4 décembre 2022 au 4 février 2023, l'Autorité Environnementale n'a pas émis de nouvel avis.

L'étude d'impact environnementale du PRU Reynerie réalisé en 2019, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que le mémoire de réponse de Toulouse Métropole émis en 2020 ont été mis à disposition du public une deuxième fois lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 mai 2023 au 28 juin 2023.

Les principales incidences de ce projet sur l'environnement sont les suivantes :

- Le PRU Reynerie vise une plus grande mixité sociale, à travers la mise en œuvre d'un programme de rééquilibrage de l'offre de logements sur le périmètre de projet avec de nouvelles formes urbaines. La démolition de logements locatifs sociaux dégradés, souffrant de problématiques d'accessibilité et de sécurité, permet la construction de logements diversifiés, accessibles à tous, confortables (parties extérieures privatives plus généreuses notamment), sécurisés et efficaces thermiquement (mise en œuvre de la RE2020 à minima) ;
- Le PRU Reynerie valorise le cadre de vie des habitants du quartier, avec :
 - une restructuration des espaces verts du quartier avec 2 objectifs principaux :
 - sur le secteur Ouest, la valorisation des parcs du lac et du château de Reynerie par des aménagements paysagers et la mise en place d'équipements sportifs et ludiques en libre accès et tous publics, la création d'équipements publics, services et activités en centralité de quartier ;
 - sur le reste du périmètre du projet, la connexion de parcs existants pour créer des coulées vertes plus favorables à la biodiversité (création de continuités écologiques, d'alignements d'arbres et de bosquets, d'une strate arbustive).
 - un développement du réseau viaire tous modes pour pacifier les avenues périphériques, désenclaver le cœur de quartier et desservir les futures constructions tout en assurant un maillage modes actifs de qualité ;
 - une sécurisation des résidences originelles de l'urbanisme du Mirail conservées au cœur du quartier.

La démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) a été mise en œuvre très en amont, dès la conception du projet, en vue d'élaborer un projet de moindre impact sur l'environnement et la santé des populations.

La mise en œuvre de cette démarche a permis, lors des différentes étapes de la conception du projet et l'élaboration de l'étude d'impact, d'identifier les enjeux environnementaux, et les mesures à mettre en place pour éviter, réduire ou compenser les incidences, ainsi que les mesures d'accompagnement et de suivi de leur bonne mise en œuvre et de leur efficacité. Cette démarche ERC a été appliquée à l'ensemble des thématiques environnementales, tant pour la phase chantier et que pour la phase d'exploitation.

Les tableaux de synthèse des prescriptions et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont présentés en annexe de la présente délibération, ainsi que les modalités de suivi, qui seront respectées par Toulouse Métropole.

Par ailleurs, la présence d'espèces protégées sur le périmètre du projet de renouvellement urbain de Reynerie a pu être vérifiée lors des relevés faune et flore.

A la suite des avis favorables de la DREAL puis du Conseil National de Protection de la Nature, et après mise à disposition du dossier au public conformément aux dispositions du code de l'environnement, le préfet de la Haute Garonne a le 31 août 2022 pris l'arrêté n° 31-2022-05 portant dérogation aux interdictions de destruction d'habitat et de perturbation intentionnelle d'espèces protégées dans le cadre de travaux de renouvellement urbain du quartier Reynerie.

V- La déclaration de projet sur l'intérêt général

Conformément à L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la déclaration d'utilité publique doit, Toulouse Métropole doit se prononcer sur l'intérêt général du projet de renouvellement urbain Reynerie, dans un délai de 6 mois à dater de la fin de l'enquête, au regard notamment des conclusions du commissaire-enquêteur notifiées par courrier de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne en date du 17 août 2023, réceptionné le 28 août 2023, selon les dispositions de l'article L 126-1 du Code de l'environnement.

A ce titre, la confirmation de l'intérêt général de l'opération doit être exprimée par « une déclaration de projet » prise par le maître d'ouvrage, aux termes d'une délibération.

Considérant les éléments précités, et notamment les incidences notables de ce projet sur l'environnement,

Considérant la justification de l'intérêt général du projet de renouvellement urbain Reynerie, au travers de quatre enjeux majeurs :

- Répondre à la croissance démographique de l'agglomération toulousaine tout en prenant en compte les contraintes du marché immobilier sur le territoire,
- Contribuer à équilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire métropolitain,
- Construire un quartier plus durable et répondant aux contraintes du changement climatique,
- Favoriser la convivialité dans le quartier, par l'introduction d'une plus grande mixité des fonctions destinée à améliorer la qualité de vie de ses habitants et usagers et accroître l'attractivité du quartier, en contribuant à l'amélioration de la sécurité et du sentiment de sûreté dans le quartier, et par la mise en valeur de certains espaces publics afin de créer des centralités animées, véritables lieux de vie pour les habitants du quartier,

Il est proposé au Conseil de la Métropole de rappeler l'intérêt général du projet d'aménagement du projet de renouvellement urbain Reynerie, et d'en poursuivre la mise en œuvre.

VI- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse

La réalisation du projet de renouvellement urbain Reynerie nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse.

Il est rappelé que l'arrêté de DUP emporte mise en compatibilité du PLU.

Conformément à l'article L. 153-54-2° du Code de l'Urbanisme, une réunion d'examen conjoint s'est tenue préalablement à l'enquête publique, dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Ont été invités à cette réunion les services de l'Etat et organismes divers et associés, les collectivités territoriales et intercommunalités et les chambres consulaires. Cette réunion s'est tenue le 24 janvier 2023 dans les locaux de la Préfecture de la Haute-Garonne, et a fait l'objet d'un procès-verbal joint au dossier d'enquête publique. Les observations émises par les participants lors de cette réunion, de même que les courriers reçus, n'ont pas donné lieu à des modifications du dossier de mise en compatibilité soumis à l'enquête publique. Durant cette réunion conjointe, les questions et observations suivantes ont été soulevées :

- La Chambre Départementale d'Agriculture de la Haute-Garonne a rendu un avis favorable, sous réserve de prévoir des zones où l'agriculture pourrait être développée. Toulouse Métropole a répondu que l'agriculture urbaine au sens de l'installation d'une exploitation agricole en zone U est proscrite par les règles du document d'urbanisme applicable. En revanche, le développement de projets d'agriculture « alternatifs », comme la création de parcelles de jardins partagés ou des projets permettant l'insertion professionnelle et la cohésion sociale, par ailleurs souhaités par les habitants, pourra être assuré.
- La Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile (DSAC) a rappelé que le quartier de Reynerie était concerné par les contraintes de 3 plans de servitude et d'exposition au bruit (Plan d'Exposition au Bruit - PEB), et qu'à ce titre, la réalisation du projet devait veiller à ce que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la population, d'une part, et que les logements reconstruits en zone D ne puissent être retranscrits en zone C, d'autre part. Toulouse Métropole a répondu que l'ensemble du périmètre du PRU Reynerie étant en zone D, les contraintes relatives aux zones C ne s'appliquaient pas.
- La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne a indiqué qu'il était possible que la zone C soit revue à l'avenir. A ce titre, cette Direction a préconisé de compléter le dossier soumis à l'enquête publique sur cette question. Toulouse Métropole a répondu que si des évolutions devaient intervenir sur les zones relatives au Plan d'Exposition au Bruit, le plan directeur du PRU Reynerie resterait compatible avec une extension vers l'Ouest de la zone C du PEB, du fait de l'épannelage des futures constructions, privilégiant des formes basses à l'est du quartier et le traitement d'une lisière de l'avenue de Reynerie en espace vert.
- A la question de la Délégation Départementale de la Haute-Garonne de l'Agence Régionale de Santé (ARS), qui demandait si l'annulation du PLUi-H, ayant eu pour conséquence de rendre impossible la réalisation du projet en l'absence de mise en compatibilité du document, engendrait d'autres contraintes que celles faisant l'objet de la présente réunion, Toulouse Métropole a répondu par la négative.
- Le Conseil départemental de la Haute-Garonne a indiqué que le projet était conforme aux attentes du département et qu'il serait vigilant sur les mesures prises pour compenser l'abattage des arbres, nécessaire à la réalisation du projet. Toulouse Métropole a répondu qu'il était prévu l'abattage de 780 arbres et la plantation de 1100, ce qui se traduira par un solde positif. Il est ici rappelé que pour faire suite à la réserve n° 3 du commissaire enquêteur, le nombre d'arbres abattus sera diminué de moitié avec, pour chaque arbre abattu, cinq sujets replantés.

Les observations émises par les participants lors de cette réunion, de même que les courriers reçus, n'ont pas donné lieu à des modifications du dossier de mise en compatibilité soumis à l'enquête publique.

Toulouse Métropole ayant répondu favorablement à la réserve du commissaire enquêteur, au titre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme opposable, les dispositions présentées dans le dossier correspondant soumis à enquête sont mises à jour.

Par ailleurs, il convient également de mettre à jour ce dossier, afin de tenir compte de la levée de la réserve 4 portant sur le dossier de DUP.

Au vu de ces éléments, la mise à jour du dossier de mise en compatibilité, joint en annexe, a porté sur :

- La pièce 1D2 (2^{ème} et 4^{ème} parties), pour tenir compte des modifications apportées au programme de construction ;
- La pièce 4B2, afin de conserver la protection des espaces accompagnant le bâti de type “espaces verts” au droit des résidences Petit d’Indy et Gluck.

Conformément aux articles L. 153-57 et R. 153-14 du Code de l’Urbanisme, il est proposé au Conseil de la Métropole de donner un avis favorable au dossier de mise en compatibilité modifié, tel qu’annexé à la présente délibération pour prise en considération dans l’arrêté de déclaration d’utilité publique emportant mise en comptabilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, qui sera pris par Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

VII- Conclusions

Toulouse Métropole répond favorablement à tout ou partie des huit réserves portant sur la déclaration d’utilité publique et sur la mise en compatibilité du document d’urbanisme.

Au vu de l’avis favorable du commissaire enquêteur, et compte-tenu des éléments précités, il est donc proposé au Conseil de la Métropole :

- De confirmer son intention de poursuivre sa mise en œuvre, en approuvant la présente Déclaration de Projet sur l’intérêt général du projet de renouvellement urbain Reynerie;
- De demander à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne de bien vouloir prendre l’arrêté de déclaration d’utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, en sollicitant le bénéfice de la procédure d’urgence, conformément aux dispositions des articles L232-1 et R232-1 et suivants du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, ainsi que l’arrêté de cessibilité.

VIII- Annexes

1. Synthèse des mesures d’Evitement et de Réduction,
2. Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse,
3. Rapport, annexes et conclusions motivées du commissaire enquêteur.
4. Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale et mémoire en réponse de Toulouse Métropole.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article L.122-1,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et L.126-1,

Vu le code de l’urbanisme et notamment l’article L. 300-2,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012, modifié le 12 décembre 2013, mis en compatibilité le 09 décembre 2014 et révisé le 27 avril 2017,

Vu le PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 27 juin 2013, et sa dernière modification approuvée le 12 octobre 2023,

Vu la délibération DEL-16-0005 du 18 février 2016 portant approbation du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbains de la Métropole Toulousaine,

Vu la délibération DEL-18-0135 du 12 avril 2018 décidant de poursuivre la démarche de renouvellement urbain du quartier Reynerie, de prendre en compte les remarques formulées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 septembre au 27 octobre 2017 et d'organiser une nouvelle concertation du public,

Vu la délibération DEL-18-0309 du 12 avril 2018 ouvrant la concertation préalable du public sur le projet de renouvellement urbain du quartier de Reynerie,

Vu la délibération DEL-19-0185 du 11 avril 2019 portant approbation du bilan de la concertation préalable du public sur le projet de renouvellement urbain du quartier de Reynerie,

Vu la délibération DEL-19-0193 du 27 juin 2019 portant approbation du conventionnement du nouveau programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) financé par l'ANRU,

Vu la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Toulouse Métropole conclue le 11 septembre 2019 avec l'Etat,

Considérant les avis émis dans le cadre de l'instruction du dossier de DUP et notamment l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 6 octobre 2020 sur l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de Reynerie et le mémoire en réponse de Toulouse Métropole,

Considérant les avis non émis dans le cadre de l'instruction du dossier de DUP et notamment de la Région Occitanie, le Département de Haute -Garonne, le syndicat mixte d'études pour la révision du SCoT, le SDEHG, et la commune de Toulouse,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 30 juin 2022 dispensant d'évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU qui complète le dossier de DUP,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 7 février 2023,

Vu la délibération DEL-22-1072 du 20 octobre 2022 approuvant les dossiers réglementaires du projet de renouvellement urbain Reynerie et demandant l'ouverture d'une enquête publique unique,

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Toulouse du 8 mars 2023, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique,

Vu l'arrêté préfectoral du 14 avril 2023 organisant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles de la première tranche d'acquisitions du projet de renouvellement urbain du quartier de Reynerie,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 mai à 00h00 au 28 juin 2023 à 17h00,

Considérant les conclusions motivées et avis favorable, les réserves et recommandation du commissaire enquêteur portant sur le dossier de DUP emportant mise en compatibilité du PLU et le dossier d'enquête parcellaire, soumis à l'enquête publique,

Considérant les engagements de Toulouse Métropole pour prendre en compte tant l'avis de l'autorité environnementale que les réserves du commissaire enquêteur

Vu le courrier en date du 17 août 2023 de la Préfecture demandant à Toulouse Métropole de se prononcer sur la déclaration de projet dans le cadre de la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU,

Considérant les motifs justifiant de l'intérêt général du projet,

Vu le rapport présenté par Monsieur le Président,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets Urbains du mardi 14 novembre 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du mercredi 15 novembre 2023,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

De déclarer d'intérêt général le projet de renouvellement urbain Reynerie, conformément aux articles L.126-1 du Code de l'Environnement et L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 2

De prendre en compte les réserves formulées par le commissaire enquêteur, comme exposé dans la présente délibération.

Article 3

De donner un avis favorable au dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, tel qu'annexé à la délibération, en vue de sa transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne pour prise en compte dans l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

Article 4

De prendre en considération l'étude d'impact du projet, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et les avis des personnes publiques consultées.

Article 5

De s'engager à mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine et les modalités de suivi proposées au stade de l'enquête publique tel que plus amplement exposé dans l'étude d'impact.

Article 6

De transmettre la présente déclaration de projet à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et de lui demander que soit pris l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, en sollicitant le bénéfice de la procédure d'urgence, conformément aux dispositions des articles L232-1 et R232-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 7

D'autoriser le Président à signer tous les actes nécessaires à la poursuite des acquisitions foncières amiables et acquisitions foncières par voie d'expropriation conformément au code de l'expropriation, des terrains, immeubles et droits immobiliers bâtis et notamment à solliciter l'arrêté de cessibilité, pour le projet de renouvellement urbain Reynerie, au vu de l'avis favorable du commissaire enquêteur, à la suite de l'enquête parcellaire.

Article 8

D'indiquer que la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme et de l'article R.126-2 du code de l'environnement, d'un affichage réglementaire au siège de Toulouse Métropole - 6 rue René Leduc - B.P 35821 – 31505 TOULOUSE Cedex 5 et de la mairie de Toulouse – 1, place du Capitole, BP999, 31040 TOULOUSE Cedex, durant 1 mois et d'une insertion dans un journal diffusé dans le département.

Article 9

De dire que la présente délibération fera l'objet d'une publication réglementaire.

Article 10

De préciser que la présente délibération sera exécutoire de plein droit après sa transmission au représentant de l'État et l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 8 ci-dessus.

Article 11

D'autoriser Monsieur le Président à signer au nom et pour le compte de Toulouse Métropole les actes et documents afférents nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Résultat du vote :

Pour	114
Contre	0
Abstentions	17 (Mmes HONVAULT, MAGDO, HARDY, MAURIN, ROBY, CABANES, BLEUSE, BOUBIDI, BEC, MM. MAURICE, LE TEXIER, CUJIVES, DEHEURLES, EL ARCH, CHARTIER, KARMANN, PERE.)
Non participation au vote	1 (Mme ALLAL.)

Publié le : 14 DEC. 2023

Reçu à la Préfecture le 14 DEC. 2023

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,



Jean-Luc MOUDENC

Accusé de réception - contrôle de légalité

Toulouse Métropole

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : DEL-23-0780

Objet de l'acte : Toulouse - Projet de Renouvellement Urbain Reynerie :
déclaration de projet d'intérêt général préalable à la
déclaration d'utilité publique (DUP) et avis de Toulouse
Métropole sur le dossier de mise en compatibilité du PLU

Annexe(s) : 0.1 Tableau des mesures ERC

0.2 Avis MRAe

A. Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur

B. Dossier complet de MEC du PLU

Thème Préfecture : 2 - Urbanisme 1 - Documents d'urbanisme

Date Séance : jeudi 07 décembre 2023

Nom signataire : Jean-Luc MOUDENC

Identifiant de télétransmission : 031-243100518-20231207-DL57753H1-DE

Identifiant unique de l'acte :

Date de transmission en Préfecture : 14/12/2023

Date de réception en Préfecture : 14/12/2023



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Préfecture
Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

Arrêté préfectoral du

29 DEC. 2023

déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires au projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie sur la commune de Toulouse, emportant approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le décret du 11 janvier 2023, nommant Monsieur Pierre-André DURAND, préfet hors-classe, préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine (SCoT GAT) opposable ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse ;

Vu la décision n°2022DK0162 du 30 juin 2022 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) décidant de dispenser la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse de la réalisation d'une étude d'impact, après examen au cas par cas ;

Vu l'étude d'impact du projet ;

Vu la délibération DEL-19-0185 du conseil de Toulouse Métropole du 11 avril 2019, prenant acte de la concertation publique organisée du 15 octobre au 15 décembre 2018, préalablement à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;

Vu la délibération DEL-22-1072 du conseil de Toulouse Métropole du 20 octobre 2022, demandant l'ouverture d'une enquête publique en vue de déclarer d'utilité publique le projet de renouvellement

Bureau de l'utilité publique
1, place Saint-Étienne
31038 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 05 34 45 34 45
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

urbain Reynerie, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse et de déterminer les parcelles à déclarer cessibles dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dont la composition est conforme aux dispositions des articles R.123-8 du code de l'environnement, R.112-4 à 6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse, dont la composition est conforme aux dispositions de l'article R.153-14 du code de l'urbanisme, et le dossier d'enquête parcellaire dont la composition est conforme aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu les lettres du 30 novembre 2022, par lesquelles les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par ce projet ont été sollicités, par application des dispositions des articles L.122-1-V et R.122-7 du code de l'environnement ;

Vu les avis rendus par l'autorité environnementale, le conseil départemental de la Haute-Garonne, la commune de Toulouse et le syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine en réponse aux courriers précités et le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du 4 décembre 2020, relatif à l'avis rendu par l'autorité environnementale lors de la précédente enquête publique à la suite de l'avis d'absence d'observation rendu par l'autorité environnementale sur le présent projet, en date du 9 février 2023 ;

Vu l'absence d'avis formulé, au titre de la consultation précitée, par la région Occitanie et le syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine et considérant que la mention de cette absence d'avis est publiée sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse, qui s'est tenue le 24 janvier 2023 ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Toulouse du 8 mars 2023, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du document d'urbanisme précité et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 14 avril 2023, portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la réalisation du projet de renouvellement urbain Reynerie sur la commune de Toulouse et ayant pour objet la déclaration d'utilité publique de l'opération, la détermination des parcelles à déclarer cessibles dans le cadre d'une première tranche d'acquisitions, la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse ;

Vu l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 23 mai au 28 juin 2023 ;

Vu les rapports et conclusions établis par le commissaire enquêteur, le 10 août 2023, aux termes desquels celui-ci prononce un avis favorable, assorti de sept réserves et d'une recommandation sur la déclaration d'utilité publique du projet, un avis favorable, assorti d'une réserve, sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme précité et un avis favorable sur le volet parcellaire ;

Vu la lettre du 17 août 2023, par laquelle le préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, a communiqué le rapport et les conclusions de l'enquête publique à Toulouse Métropole, précisant que l'organe délibérant de l'établissement public doit se prononcer, par déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet et rendre un avis au titre de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Toulouse Métropole DEL-23-0780 du 7 décembre 2023, se prononçant, par déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération, émettant un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse et demandant que le projet soit déclaré d'utilité publique et que soit approuvée la mise en compatibilité du document d'urbanisme précité ;

Vu l'exposé des motifs et considérations ci annexés, justifiant le caractère d'utilité publique du projet ;

Vu les mesures destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que la détermination des modalités de suivi et d'accompagnement ;

Considérant la nécessité d'acquérir les biens immobiliers en cause pour la réalisation de l'opération ;

Considérant que le projet présente un caractère d'utilité publique, eu égard aux motifs et considérations exposés en annexe ;

Considérant que les dispositions du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse ne sont pas compatibles avec le projet et qu'il y a donc lieu de les faire évoluer ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête :

Art.1^{er}. : Sont déclarés d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires au projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie, sur le territoire de la commune de Toulouse.

Art. 2. : Conformément au 5^e alinéa de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (annexe 1).

Conformément aux dispositions du 2^e alinéa du I de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, sont annexées les prescriptions que devra respecter Toulouse Métropole ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Ce document précise, enfin, les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine (annexe 2).

Comme le prévoit le IV de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, sont annexées au présent arrêté les informations relatives à la participation du public, la synthèse des observations et des autres consultations ainsi que leur prise en compte (annexe 3).

Art. 3. : Toulouse Métropole est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, dans les formes prescrites par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles ou portions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

Art. 4. : La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté. Les expropriations éventuelles nécessaires devront être réalisées dans ce délai.

Art. 5 : La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse, dont les nouvelles dispositions figurent en annexe 4.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est consultable à la préfecture de la Haute-Garonne, au siège de Toulouse Métropole et en mairie de Toulouse, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il est consultable également sur le site des services de l'État en Haute-Garonne, à l'adresse suivante : <https://www.haute-garonne.gouv.fr/enquetesachevees>, en consultant l'article « Renouvellement urbain du quartier Reynerie à Toulouse, seconde enquête ».

Le président de Toulouse Métropole et le maire de Toulouse procéderont aux mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Art. 6 : L'étude d'impact relative au projet, qui figure en annexe 5, comprenant notamment les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'environnement et l'avis rendu par l'autorité environnementale, est consultable à la préfecture de la Haute-Garonne et au siège de Toulouse Métropole.

Ce document est également téléchargeable via le chemin d'accès suivant : <https://www.haute-garonne.gouv.fr/enquetesachevees>, en consultant l'article « Renouvellement urbain du quartier Reynerie à Toulouse, seconde enquête ».

Art. 7 : Le présent arrêté sera affiché, pendant un délai de deux mois, à la mairie de Toulouse et au siège de Toulouse Métropole. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Haute-Garonne.

Le présent arrêté sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Garonne et publié sur le site dédié à l'adresse suivante : <https://www.haute-garonne.gouv.fr/enquetesachevees>, en consultant l'article « Renouvellement urbain du quartier Reynerie à Toulouse, seconde enquête ».

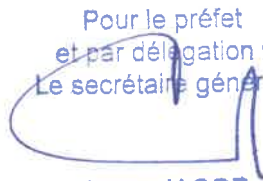
Art. 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Toulouse, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Cet arrêté peut faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès de l'autorité qui l'a pris.

Art. 9 : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, les services en charge de la police de l'environnement, le président de Toulouse Métropole et le maire de Toulouse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le **29 DEC. 2023**

Le préfet

Pour le préfet
et par délégation :
Le secrétaire général,

Serge JACOB

Annexes au présent arrêté :

Annexe 1 – exposé des motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération.

Annexe 2 – mesures mises à la charge du maître d'ouvrage en application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement.

Annexe 3 – informations relatives au processus de participation du public, synthèse des observations du public et des autres consultations et de leur prise en compte : déclaration de projet de la commune de Tournefeuille.

Annexe 4 – dispositions du PLU de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse issues de la mise en compatibilité.

Annexe 5 – étude d'impact du projet.



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Préfecture
Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

Arrêté préfectoral du 12 JAN. 2024

portant rectification de deux erreurs matérielles sur l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2023, déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires au projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie sur la commune de Toulouse, emportant approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

Vu l'arrêté du 29 décembre 2023, déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires au projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie, sur la commune de Toulouse, emportant approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse ;

Considérant qu'à l'énoncé des annexes à l'arrêté précité du 29 décembre 2023, le titre de l'annexe 3 présente une erreur de dénomination qu'il convient de modifier : en effet, il s'agit de la déclaration de projet de Toulouse Métropole et non de la commune de Tournefeuille ;

Considérant que l'annexe 4 à l'arrêté précité, qui détaille les mesures de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse, comporte des erreurs matérielles, ce qui nécessite de lui substituer un autre document.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne ;

Arrête :

Art. 1^{er} : Le titre de l'annexe 3, précisé dans la liste figurant immédiatement après la dernière page de l'arrêté du 29 décembre 2023, déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires au projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie, sur la commune de Toulouse, emportant approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole applicable à la commune de Toulouse, est ainsi modifié : Annexe 3- informations relatives au processus de participation du public, synthèse des observations du public et des autres consultations et de leur prise en compte : déclaration de projet de Toulouse Métropole (en lieu et place de la commune de Tournefeuille).

Art. 2. : L'annexe 4 à l'arrêté précité, qui détaille les mesures de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, applicable à la commune de Toulouse, approuvées par ledit arrêté, est remplacée par le document joint au présent arrêté.

Art. 3. : Le présent arrêté sera affiché, pendant un délai de deux mois, à la mairie de Toulouse et au siège de Toulouse Métropole. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Haute-Garonne.

Le présent arrêté sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Garonne et publié sur le site des services de l'État en Haute-Garonne, à l'adresse suivante : <https://www.haute-garonne.gouv.fr/enquetesachevees>, en consultant l'article : « Renouvellement urbain du quartier Reynerie à Toulouse, seconde enquête ».

Art. 4. : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Toulouse, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécours citoyens », accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Cet arrêté peut faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès de l'autorité qui l'a pris.

Art. 5. : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, les services en charge de la police de l'environnement, le président de Toulouse Métropole et le maire de Toulouse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le 12 JAN. 2024

Pour le préfet de la Haute-Garonne
et par délégation :
Le secrétaire général,

Serge JACOB