

## 13.2 Projet de 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 Renouveau 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 déclassés. »

**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 Renouveau 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<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> 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 ex-posé 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 sera publiée au recueil des actes administratifs de Toulouse Métropole.

**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.

## 5. Synthèse des mesures envisagées

L'alinéa 8° et l'alinéa 9° de l'article R122-5 du Code de l'Environnement indiquent que l'étude d'impact doit présenter « Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

- éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
- compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments [impactés].

Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ; »

Les principales mesures envisagées pour éviter et réduire, voire compenser les impacts sont présentées en détail dans les parties précédentes au regard des impacts du projet selon les différentes thématiques. Les effets des mesures peuvent à ce titre y être développés.

On peut distinguer deux types de mesures prises en faveur de l'environnement :

- Des mesures résultant des dispositions prises à chaque étape de l'élaboration du projet urbain pour éviter ou limiter les impacts négatifs de ce dernier. Ces mesures résultant de la "bonne intelligence du projet", elles ne peuvent ainsi pas être directement quantifiées et identifiées dans le coût global de la réalisation de l'opération. A titre d'exemples, on peut citer : évitement des secteurs sensibles pour la biodiversité, intégration du risque d'inondation, terrassements du projet, création de nouvelles liaisons urbaines et écologiques, aménagements des réseaux...
- Des mesures individualisées (chiffrables) correspondant à des aménagements ou des dispositions spécifiques

Afin d'assurer le suivi de ces mesures, un tableau de bord comprenant des indicateurs de suivi sera renseigné par Toulouse Métropole avant le démarrage des travaux d'aménagement (définition d'une situation de référence pour les indicateurs pertinents), puis régulièrement jusqu'à l'échéance du projet (fréquence précisée pour chaque indicateur).

Thématiques	Enjeu initial	Incidences potentielles	Impact	Mesures d'évitement et de réduction	Impact résiduel	Mesures compensatoires
Climatologie	Moyen	- Amélioration de l'îlot de chaleur - Pas d'incidences significatives sur le vent et les températures	Positif	- -	Positif	-
Topographie Géologie et sols pollués	Moyen	- Terrassements dans la phase travaux - Diffusion des pollutions des sols	Moyen	- Recherche d'un équilibre déblais-remblais - Etudes géotechniques complémentaires - EQRS et gestion des pollutions	Non significatif	
Hydrogéologie	Moyen	- Obstacles liés aux ouvrages souterrains - Pollutions en phase chantier	Faible	- Absence de stationnements souterrains faisant incidence - Mesures de prévention en phase chantier	Non significatif	
Hydrologie	Moyen à fort	- Gestion des eaux pluviales - Pollutions des eaux - Augmentation des eaux usées	Moyen	- Gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales - Capacité du réseau et de la station d'épuration suffisante	Non significatif	
Milieu naturel	Moyen à fort	- Effets d'emprise sur des habitats - Perturbation des espèces	Moyen	- Création d'espaces verts et plantation d'arbres - Respect des périodes sensibles	Faible	Création d'abris et gîtes Renaturation des berges du lac
Documents d'urbanisme	Faible	- Projet compatible avec les documents d'urbanisme - Servitudes du métro	Faible	- Respect des modalités du métro (TISSEO)	Non significatif	
Bâti	Fort	- Démolition de bâtiments logements, équipements et commerces	Moyen	- Renouvellement urbain - Réhabilitation de bâtiments - Construction des nouveaux logements et commerces et relocalisation des équipements	Positif	
Risques	Faible	- Risques présents sur le secteur (mouvements de terrain, transport de matières dangereuses, canalisation de gaz, risques sismiques)	Faible	- Respect de la réglementation	Non significatif	
Patrimoine	Moyen	- Non concerné par l'archéologie préventive - Périmètre de protection du Château de la Reynerie	Moyen	- Respect de la réglementation sur l'archéologie - Avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France	Non significatif	
Déplacements	Fort	- Modifications du réseau viaire - Augmentation du trafic routier - Modifications du stationnement	Moyen	- Bon dimensionnement des nouvelles voies - Stationnement suffisamment dimensionné en respectant la réglementation du PLU	Non significatif	
Acoustique	Faible à moyen	- Bruit en phase chantier - Modifications de l'exposition au bruit	Faible	- Mesures de bonnes pratiques en phase chantier - Respect de la réglementation (isolement acoustique des façades, des menuiseries, protections à la source,...)	Non significatif	
Energie	Moyen	- Besoins énergétiques modifiées (démolitions, réhabilitations et constructions,...)	Moyen	- Raccordement au réseau de chaleur (100% renouvelable) - Conception bioclimatique des bâtiments	Non significatif	
Qualité de l'air	Faible à moyen	- Réduction des émissions de polluants entre état actuel et état projet - Augmentation limitée des émissions liées à l'augmentation du trafic avec le projet	Faible	- Amélioration du parc automobile - Aménagement d'espaces verts	Non significatif	
Déchets	Faible à moyen	- Augmentation des déchets sur le quartier (ménagers et espaces verts)	Faible	- Mise en place de containers enterrés respectant les prescriptions techniques (localisation, taille, gabarit,...) - Gestion différenciée des espaces verts	Non significatif	
Paysage	Moyen à fort	- Amélioration et valorisation des ambiances paysagères	Positif		Non significatif	

Mesures	Modalités de suivi	Responsable du suivi	Indicateurs de suivi	Fréquence de suivi	Situation de référence	Suivi 1	Suivi 2	...	Suivi X
<b>Mesures relatives au milieu physique</b>									
Gestion des matériaux extraits sur le site : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Echantillonnage des matériaux extraits pour vérifier l'absence de pollution.</li> <li>o Réutilisation en remblai sur site des matériaux non pollués.</li> <li>o Evacuation vers les centres de traitement adaptés des matériaux non réutilisés.</li> </ul>	Pour chaque opération (aménagement des espaces publics ou îlot privé), restitution par les entreprises d'un bilan : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de l'échantillonnage réalisé,</li> <li>o du volume de déblais réutilisés sur le site,</li> <li>o du volume de déblais évacué en centre de stockage des déchets de classe 1 et 3.</li> </ul>	Toulouse Métropole	Volume de déblais réutilisés sur le site	1 fois / an					
			Pourcentage de déblais réutilisés sur le site par rapport au volume total de déblais réutilisables (non pollués)	1 fois / an					
			Volume de déblais évacués en centre de stockage des déchets de classe 1 et 3	1 fois / an					
			Pourcentage évacué en centre de stockage des déchets de classe 1 et 3 par rapport au volume total de déblais.	1 fois / an					
			Volume de remblais importés	1 fois / an					
			Pourcentage de volume de remblais importés par rapport au volume de remblais total	1 fois / an					
Réalisation d'études géotechniques complémentaires au droit des îlots concernés par le Plan de Prévention des Risques "Sécheresse".	Fourniture de l'étude géotechnique lors du dépôt du permis de construire	Toulouse Métropole	Nombre de permis instruit avec étude géotechnique par rapport au total de permis instruits	1 fois / an					
Gestion de la pollution des sols : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Prise en compte des pollutions de sols dans les déblais évacués et traitement dans les filières adaptées.</li> </ul>	Suivi de la dépollution à préciser en fonction des du chantier	Toulouse Métropole	A définir ultérieurement	A définir ultérieurement					
Gestion de l'amiante Réalisation des diagnostics Amiante et Plomb sur les démolitions Respect des prescriptions	Suivi de la dépollution liée à l'amiante et au plomb dans les bâtiments démolis	Toulouse Métropole	Nombre de diagnostics Amiante et Plomb par rapport aux démolitions réalisés	1 fois / an					
Gestion des eaux pluviales <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gestion dans le réseau existant des espaces publics</li> <li>o Gestion par stockage des eaux pluviales sur les parcelles privées et rejet à débit limité</li> </ul>	Suivi du réseau pluvial existant Pour les îlots privés, fourniture des principes d'assainissement des eaux pluviales lors du dépôt du permis de construire.	Toulouse Métropole	Nombre de dysfonctionnements sur le réseau existant	1 fois / an					
			Nombre de permis instruit comprenant un dispositif de rétention (débit de fuite limité)	1 fois / an					



Mesures	Modalités de suivi	Responsable du suivi	Indicateurs de suivi	Fréquence de suivi	Situation de référence	Suivi 1	Suivi 2	...	Suivi X
<b>Mesures relatives au milieu naturel</b>									
Création et valorisation d'espaces verts favorisant la biodiversité.	Suivi du nombre d'arbres plantés et de leur bonne reprise lors de la réception des travaux pour chaque espace.	Toulouse Métropole	Nombre d'arbres plantés	1 fois / an					
			Différence entre le nombre d'arbres plantés et arrachés	1 fois / an					
Protection des arbres existants conservés lors des travaux, notamment en bord de lac Protection du plan d'eau	Suivi du nombre d'arbres protégés. Suivi de la protection du plan d'eau	Toulouse Métropole	Pourcentage de nombre d'arbres protégés par rapport au nombre d'arbres exposés aux détériorations Dates de mise en place de la protection du plan d'eau	1 fois / an					
Création d'aménagements propices à la faune présente sur le site : création de roselières, 1 abri à hérissons, 2 hibernaculums, 2 gîtes à chiroptères, 2 hôtels à insectes, 15 nichoirs à oiseaux.	Suivi du nombre d'aménagements	Toulouse Métropole	Nombre d'aménagements installés	1 fois / an					
Réalisation des travaux de défrichage et d'abattage des arbres en dehors des périodes de reproduction des oiseaux.	Contrôle des périodes de travaux d'abattage et de dessouchage.	Toulouse Métropole	Date des abattages d'arbres	1 fois / an					
Réalisation des travaux aux abords du lac en dehors des périodes de reproduction du Léopard des murailles (avril à juin à éviter).	Contrôle des périodes de travaux aux abords du lac.	Toulouse Métropole	Date des travaux aux abords du lac	1 fois / an					
Réalisation des travaux de démolition en dehors des périodes de reproduction avifaune et chiroptères (avril à août à éviter).	Contrôle des périodes de travaux de démolition.	Toulouse Métropole	Date des travaux de démolition	1 fois / an					
Réalisation d'inventaires sur les milieux naturels	Suivi de la biodiversité sur le site	Toulouse Métropole	Biodiversité présente sur le site (espèces)	3 fois sur 20 ans					
<b>Mesures relatives au milieu humain</b>									
Compensation des logements démolis par la construction de nouveaux logements, plus diversifiés, dans une optique de mixité sociale.	Suivi du nombre et du type de logements construits ainsi que du relogement des familles.  Réalisation d'une enquête ménage pour le suivi du relogement des familles	Toulouse Métropole	Nombre de logements construits	1 fois / 5 ans					
			Différence entre le nombre de logements démolis et construits	1 fois / 5 ans					
			Taux de satisfaction des ménages relogés	1 fois / 5 ans					
			Pourcentage du nombre de foyers relogés sur le quartier par rapport au nombre de foyer ayant demandé à l'être	1 fois / 5 ans					
			Nombre de logements locatifs sociaux	1 fois / 5 ans					
			Pourcentage de logements locatifs sociaux	1 fois / 5 ans					
			Nombre de logements en accession aidée	1 fois / 5 ans					
			Pourcentage de logements en accession aidée	1 fois / 5 ans					
			Nombre de logements en accession libre	1 fois / 5 ans					
			Pourcentage de logements en accession libre	1 fois / 5 ans					

Mesures	Modalités de suivi	Responsable du suivi	Indicateurs de suivi	Fréquence de suivi	Situation de référence	Suivi 1	Suivi 2	...	Suivi X	
Relocalisation des équipements démolis.	Suivi de la relocalisation des différents équipements.	Toulouse Métropole	Lieu de relocalisation des équipements (préciser le nombre de classes pour les équipements scolaires)	A renseigner lors des transferts						
Construction de nouveaux locaux permettant de reloger les associations, activités et commerces affectés par les démolitions.	Suivi des surfaces aménagées et du nombre d'emploi sur le site.	Toulouse Métropole	Surface de locaux commerciaux construits	1 fois / 5 ans						
			Surface de locaux d'activités construits	1 fois / 5 ans						
			Pourcentage d'entreprises existantes relogées sur le quartier par rapport aux entreprises affectées par les démolitions	1 fois / 5 ans						
			Nombre d'emplois sur le quartier	1 fois / 5 ans						
Amélioration du report modal et des modes de transport alternatifs à la voiture	Réalisation de comptages routiers	Toulouse Métropole	Nombre de véhicules circulant sur l'avenue de la Reynerie, de Tabar, à l'intérieur du quartier.	1 fois / 5 ans						
Amélioration des circulations douces.	Mesure du linéaire d'itinéraire doux aménagé Réalisation d'une enquête déplacement sur un échantillon de logements diversifiés (150 logements) Réalisation de comptages	Toulouse Métropole	Taux de motorisation des ménages	1 fois / 5 ans						
			Nombre de vélos	1 fois / 3 ans						
			Nombre de piétons	1 fois / 3 ans						
			Linéaire de piste cyclable	1 fois / 5 ans						
			Linéaire de voirie partagée	1 fois / 5 ans						
Amélioration de la sécurité routière.	Recensement des accidents de la route.	Toulouse Métropole	Nombre d'accidents au sein du périmètre du projet de renouvellement urbain	1 fois / 5 ans						
Stationnements	Suivi du taux d'occupation des stationnements	Toulouse Métropole	Taux d'occupation	1 fois / 5 ans						
Qualité de l'air	Suivi à partir des points de mesure fixes du réseau ORAMIP.	Toulouse Métropole	Teneur en dioxyde d'azote (NO2)	1 fois / 5 ans						
			Teneur en PM10	1 fois / 5 ans						
			Teneur en benzène (C6H6)	1 fois / 5 ans						
Acoustique	Suivi des émergences sonores avec campagne de mesures acoustiques	Toulouse Métropole	Niveau sonore	1 fois après réalisation						
Raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur.	Suivi du nombre de raccordements.	Toulouse Métropole	Nombre de bâtiments raccordés au réseau de chaleur par rapport à la totalité des bâtiments construits	1 fois / 3 ans						
Mise en place d'une charte de chantier vert, prenant notamment en compte les déchets issus des démolitions des immeubles	Modalité de suivi à définir dans la cadre de la charte. Notamment, remise de bordereaux de suivi des déchets, par type de déchets par les entreprises intervenant sur les chantiers. Distinguer au minimum déchets dangereux, déchets industriels banals, emballages, déchets inertes.	Toulouse Métropole	A définir dans le cadre de la charte de chantier vert							
<b>Mesures relatives au paysage</b>										
Amélioration de l'image du quartier et du cadre de vie de ses habitants, valorisation des différents espaces.	Suivi photographique de l'évolution du quartier, à partir de points de vue fixe	Toulouse Métropole	/	1 fois / 5 ans						

---

# **AB – Avis de l'autorité environnementale et mémoire de réponse de Toulouse Métropole 2020**

---

## Avis de l'autorité environnementale

### 4.3.1. Avis de l'autorité environnementale sur le projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie sur la commune de Toulouse en date du 06 octobre 2020



#### Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 7 août 2020, l'autorité environnementale a été saisie par le préfet de la Haute-Garonne pour avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie sur la commune de Toulouse (31).

Le dossier comprenait une étude d'impact datée d'octobre 2019.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 25 août 2020) par Danièle Gay, Thierry Galbert.

En application de l'article 6 du règlement intérieur de la MRAe du 8 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département qui a répondu en date du 25 août 2020, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) qui a répondu en date du 18 août 2020.

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe et sur le site internet de la Préfecture de Haute-Garonne, autorité compétente pour autoriser le projet.

## Synthèse

Le projet soumis à l'avis de la MRAE concerne le projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie à Toulouse (31).

À ce stade de définition du projet, l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie est globalement satisfaisante et permet d'identifier les principaux impacts environnementaux du projet ainsi que les mesures environnementales générales visant à y répondre.

Elle appelle cependant des précisions et compléments sur différents sujets.

Pour la bonne information du public, l'Autorité environnementale recommande que l'étude d'impact soit complétée avant l'enquête publique relative à la demande de déclaration d'utilité publique, afin d'apporter des précisions sur :

- le développement des énergies renouvelables envisagé sur le périmètre du projet au regard des potentialités énergétiques offertes par les nouveaux bâtiments ;
- les mesures envisagées pour réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- l'offre de stationnement au regard de l'excellente desserte en transport en commun du site ;
- les mesures envisagées pour réduire l'exposition des populations à la pollution de l'air ;
- les mesures retenues en matière de réduction des nuisances sonores afin de garantir leur mise en œuvre ;
- les mesures prévues dans le cadre de la charte « chantiers verts », notamment sur la valorisation des déchets issus des démolitions ;

L'ensemble des recommandations de la MRAE sont détaillées dans le corps de l'avis

## Avis détaillé

### 1. Contexte et présentation du projet

#### 1.1 Présentation du projet

Le quartier de la Reynerie se situe au sud-ouest de la commune de Toulouse, sur la rive gauche de la Garonne et à l'ouest de l'autoroute A620 (rocade). Il fait partie des trois quartiers composant le Mirail, avec au sud le quartier Bellefontaine, et au nord le quartier Mirail Université.

Composé de grands ensembles immobiliers et d'espaces publics qui se sont dégradés depuis leur construction dans les années 70, enserré dans une trame viaire qui isole des quartiers voisins (malgré une bonne desserte en transports en commun), le quartier concentre aujourd'hui des difficultés sociales et économiques. Identifié au titre de la politique de la ville depuis les années 1980, il est actuellement inclus dans le périmètre du Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) « Grand Mirail ».

Le projet de renouvellement urbain du quartier est un projet d'aménagement d'ensemble des bâtiments, voiries, espaces publics et équipements qui vise à améliorer le cadre de vie des habitants et revaloriser l'image du quartier, améliorer la cohésion sociale et contribuer au développement économique du secteur. Le projet a été retenu par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) au titre des « projets d'intérêt national » dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2024.

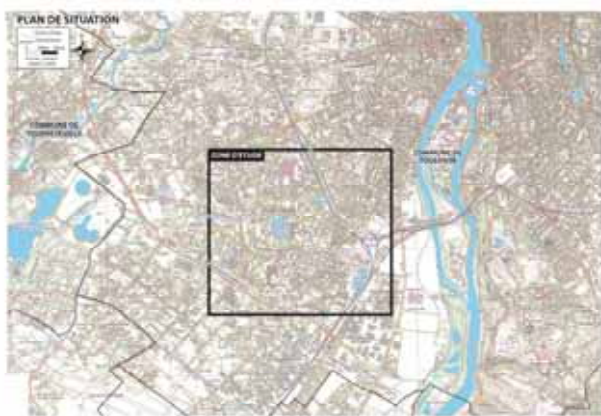
En lien avec le nouveau programme national de renouvellement urbain piloté par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), des adaptations du schéma directeur de 2016 ont été prises en compte dans le nouveau schéma directeur de 2019. Celles-ci portent principalement sur :

- une réorientation de la stratégie de renouvellement urbain du quartier, avec un programme de démolitions / reconstructions plus ambitieux pour favoriser l'arrivée de nouveaux habitants plus aisés sur le quartier ;
- la démolition actée du collège Badiou permettant la création d'une nouvelle offre de logements variés à l'est du quartier, de la maison individuelle au petit collectif de maximum six étages, susceptible d'attirer de nouvelles populations plus aisées dans le quartier ;
- l'abandon du projet de halle commerciale et d'activités au cœur de la centralité Abbat, remplacé par un nouveau programme d'équipement culturel ;
- un resserrement du périmètre de projet sur le site du lac et du château de la Reynerie et sur le quartier d'habitat social bordé par les avenues Tabar et Reynerie.

Sur une emprise d'environ 100 hectares, le projet prévoit en particulier :

- la démolition de sept bâtiments comprenant 503 logements ;
- la construction d'environ 75 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (dont 971 logements pour environ 67 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 000 m<sup>2</sup> pour des activités, 1 500 m<sup>2</sup> environ pour des commerces, 3 500 m<sup>2</sup> environ pour des équipements publics) ;
- des aménagements des avenues Reynerie et Tabar (paysagers, sécurité routière ...) ;
- des aménagements pour la gestion des eaux pluviales.

Ces opérations doivent se dérouler entre 2020 et 2030 en trois phases.



Zone d'étude du projet, extrait de l'étude d'impact



Plan d'intention d'aménagement du quartier de la Reynerie, extrait de l'étude d'impact

5/10

### 1.2 Cadre juridique

Le projet de renouvellement urbain Reynerie fait l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'une enquête parcellaire. Il est soumis à étude d'impact en application de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article, en tant qu'opération d'aménagement qui crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

La MRAe a été saisie pour avis sur le projet de renouvellement urbain de la Reynerie le 7 août 2020 par le préfet de Haute-Garonne, autorité compétente pour délivrer la DUP.

Le projet de renouvellement urbain de la Reynerie au stade schéma directeur 2016 a fait l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) en 2017, ayant fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale le 28 juin 2017 et d'un avis de l'autorité environnementale du 28 août 2017<sup>2</sup>. Les conclusions du commissaire enquêteur désigné dans le cadre de l'enquête publique unique (EPU) préalable à la DUP, combinées au démarrage du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), ont conduit Toulouse Métropole à suspendre la procédure de demande de DUP. Cette suspension vise à actualiser le projet de renouvellement urbain de la Reynerie afin qu'il puisse répondre à un certain nombre d'attentes formulées lors de l'enquête publique et aux réflexions conduites dans le cadre du NPNRU, et permettre d'organiser une nouvelle phase de concertation afin de présenter les intentions du porteur de projet Toulouse Métropole et de ses partenaires dans le cadre du NPNRU, de recueillir les avis du public sur ces intentions, et de préciser avec les habitants les éléments de programme à intégrer sur certains secteurs stratégiques à requalifier (centralité Abbat, parc du lac, allées Dubarry).

Le dossier soumis à l'avis de l'Autorité environnementale comprend l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique dont une étude d'impact datée d'octobre 2019. L'Autorité environnementale s'exprime dans un délai de 2 mois à compter de la date de saisine. Son avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement dans le projet.

L'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

### 1.3 Principaux enjeux environnementaux

Compte tenu de la sensibilité de l'aire d'étude, de la nature du projet et des incidences potentielles de celui-ci sur l'environnement, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la qualité de l'air ;
- les nuisances sonores ;
- les fonctionnalités écologiques et la biodiversité ;
- le développement des énergies renouvelables ;
- les émissions de gaz à effet de serre ;
- la gestion des déchets.

## 2. Qualité et complétude de l'étude d'impact

L'étude d'impact est de bonne qualité formelle, correctement illustrée et des synthèses ponctuent utilement chaque chapitre de l'état initial. Le résumé non technique est clair et synthétique.

La justification du projet au regard d'une variante sans aménagement est bien analysée, avec des conséquences sur les fonctions urbaines et équipements publics, les déplacements, la gestion de l'eau, les milieux naturels et le paysage globalement positives.

L'étude d'impact aborde les principaux éléments visés à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. La MRAe note toutefois qu'aucune variante d'aménagement au projet n'est

<sup>2</sup> <https://uriz.fr/0u8>

6/10

réellement envisagé, de sorte qu'il est difficile de comprendre le processus d'élaboration du projet et l'origine des choix effectués.

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

### 3. Prise en compte de l'environnement dans le projet

#### 3.1 Biodiversité et milieux naturels

Le site du projet n'est inclus dans aucun zonage de protection ou d'inventaire au titre du milieu naturel. Il est situé à 1,5 km au plus proche des différents périmètres de protection sur la Garonne : site d'intérêt communautaire Natura 2000 « Garonne, Ariège, Mers, Salat, Pique et Neste », zone spéciale de conservation « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac », arrêtés préfectoraux de protection de biotope « Biotopes, nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie des poissons migrateurs sur la Garonne, l'Ariège, l'Hers vil et le Salat », ainsi que « Biotope du Palayre », les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) « La Garonne, de Montréjeau jusqu'à Lamagistère », « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau ». Deux autres ZNIEFF sont présentes à l'ouest de l'aire d'étude : « Bos de la Ramée » et « Le Touch et milieux riverains en aval de Fonsorbes ».

Le projet a fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Le site du projet est situé à 1,5 km à vol d'oiseau des deux sites Natura 2000, dont il est séparé par un tissu urbain comprenant les autoroutes A620 et A64, des zones d'habitat individuel, de grands ensembles et des zones industrielles. Les risques d'altération d'habitats, de destruction d'individus et de pollution des eaux ont été étudiés, en particulier sur les deux espèces d'intérêt communautaire présentes sur le site : le Bihureau gris et le Milan noir.

L'évaluation conclut valablement à l'absence d'incidences du projet sur la conservation des sites Natura 2000. Le projet n'est pas de nature à remettre en cause la pérennité des habitats naturels et les habitats d'espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation des sites.

Le projet prévoit un renforcement des continuités écologiques à l'échelle du quartier, notamment nord/sud et est/ouest, en cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du PLU en vigueur. La réflexion sur la trame verte et bleue a été menée à une échelle plus large que le seul quartier de la Reynerie.

Les campagnes d'inventaires ont été réalisées, à partir de vingt-trois passages sur site répartis sur les quatre saisons sur plusieurs années, par Soberco Environnement, le groupe thématique sur les chiroptères (GCMP) au sein du CREN Midi-Pyrénées et Biotope sur les insectes.

Les principaux enjeux naturalistes se concentrent logiquement sur le parc de la Reynerie, le parc du château et le lac du Babinet.

Au sein de l'aire d'étude, quatorze types d'habitats ont été identifiés dont des roselières et communautés de grandes laïches, des haies mais également des petits bois et bosquets. L'étude d'impact indique une petite zone humide en bordure est du lac ainsi que des micro-habitats humides dans le parc du château.

En ce qui concerne la flore, les diagnostics de 2010 (réalisés sur plusieurs espaces verts de la ville) avaient recensés environ 400 espèces végétales. Lors des inventaires de 2016, l'Écuelle d'eau a été mise en évidence, espèce protégée au niveau départemental.

La synthèse des inventaires faunistiques indique la présence de plusieurs espèces protégées (avifaune, mammifères, amphibiens, reptiles et insectes). Une demande de dérogation à la législation relative aux espèces protégées a été déposée auprès de la DREAL, pour huit espèces d'oiseaux, deux mammifères, cinq chiroptères et une espèce de reptile.

Les enjeux écologiques sont jugés forts pour le parc de la Reynerie, la zone de jeux des enfants (Vieux chênes, habitat du Grand capricorne) et deux alignements de vieux platanes, moyens pour le lac du Babinet.

L'étude d'impact indique que les impacts sur le milieu naturel seront globalement positifs :  
 • renforcement des continuités écologiques ;

- 1 100 arbres seront nouvellement plantés (compensant les 780 arbres supprimés), en utilisant des essences autochtones adaptées au climat toulousain, et en cherchant un compromis entre un pollen peu allergisant et une masse foliaire limitée, afin de limiter l'entretien des espaces vert ;
- la sécurisation des berges implique de nouvelles berges parfois végétalisées et une extension de la roselière (800m<sup>2</sup>) ;
- des aménagements pour favoriser la biodiversité seront mis en place dont un abri à hérissons, deux hibernacula<sup>4</sup>, deux gîtes à chiroptères, trois hôtels à insectes et dix-huit nichoirs à oiseaux ;
- un suivi des mesures avec réalisation d'inventaires sera assuré sur 20 ans.

Les effets négatifs sont principalement temporaires et dus à la phase de travaux : détérioration des arbres lors de la circulation des véhicules de chantier, perturbation de la faune, travaux d'abattage des arbres, démolition des bâtiments où nichent des martinets noirs, travaux de sécurisation des berges entraînant de la turbidité de l'eau, terrains à nu pouvant être colonisés par des espèces envahissantes telles que l'ambrosie.

Des mesures de réduction seront mises en place : protection des troncs d'arbres, évitement du stockage de matériaux au pied de ces derniers, réalisation des travaux d'abattage d'arbres, de démolition de bâtiments et d'aménagements des espaces verts en dehors des périodes de reproduction des principales espèces, mise en place d'un barrage de confinement antipollution lors des travaux de remblaiement du lac, végétalisation des terrains mis à nu.

L'analyse de l'état initial, des enjeux et des impacts du projet ainsi que les mesures mises en place sont jugées satisfaisantes.

#### 3.2 Transition énergétique

Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques sont liées d'une part aux déplacements, et d'autre part au fonctionnement des bâtiments.

Le renouvellement urbain du quartier de la Reynerie est, de par son ampleur, l'occasion de traduire de manière opérationnelle les objectifs de lutte contre le changement climatique et d'adaptation au changement climatique affirmés à différents niveaux.

Le quartier de la Reynerie est desservi par un réseau de chaleur urbain alimenté par le centre de valorisation des déchets urbains de Toulouse-Mirail, auquel devraient être raccordés les futurs bâtiments. Il convient de préciser si tous les nouveaux bâtiments seront raccordés au réseau de chaleur urbaine, solution vertueuse permettant de limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments.

Il convient par ailleurs d'approfondir la réflexion s'agissant du développement des énergies renouvelables afin de tirer parti au mieux des potentialités énergétiques offertes par les nouveaux bâtiments.

À ce titre, la MRAE rappelle que, pour les actions ou opérations d'aménagement devant faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme précité, l'étude d'impact doit comprendre les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte.

Enfin, il est indiqué que les nouvelles constructions (logements, équipements et activités) respecteront les normes de la réglementation thermique 2012 (RT2012). Cet objectif est peu ambitieux au regard de la réglementation environnementale à venir (RE2020)<sup>5</sup>. Il est donc attendu une réflexion sur les opportunités de dépassement de ces normes réglementaires qui fondent un socle minimal.

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

L'étude d'impact ne précise pas la part modale des transports en commun et des modes de déplacement « doux » attendue à l'échéance 2025/2030. Au vu l'excellente desserte en transports en

<sup>4</sup> Hiver arboréaires utilisés durant l'hivernage ou comme abri d'hiver le reste de l'année.

<sup>5</sup> Réglementation environnementale 2020 ou RE 2020 qui fixe les niveaux de performances Énergie et Climat de tous les bâtiments neufs. La RE 2020 est une réglementation qui sera effective en 2021. 7 applications sont actuellement attendues pour l'été 2021.

commun du quartier, cette estimation paraît pourtant essentielle pour dimensionner une offre de stationnement favorisant les mobilités alternatives à l'usage de la voiture individuelle.

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

Pour apprécier les incidences du projet en matière d'émission de GES, l'étude d'impact comprend une estimation des émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du projet. Néanmoins, l'étude d'impact se limite à une quantification brute dépourvue d'analyse. Une grande part des émissions est liée à la phase de construction, il conviendrait donc de proposer des mesures de réductions adaptées (choix des matériaux, stratégie d'approvisionnement, gestion du chantier, valorisation des déchets...) et de préciser le niveau performance attendu.

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

### 3.3 Qualité de l'air

Les principales sources de polluants (CO2 et oxydes d'azote) dans le secteur d'étude sont le centre de valorisation des ordures ménagères et la rocade (A630). Afin de rendre compte de la qualité de l'air sur le site étudié, une campagne de mesures a été réalisée du 15 au 29 septembre 2011. L'analyse des résultats montre que les concentrations en dioxyde d'azote sont importantes à proximité des voies les plus circulées. En bordure de l'avenue de la Reynerie, la concentration en dioxyde d'azote mesurée est supérieure à la valeur limite (>40 µg/m³). À ce titre, l'étude d'impact doit préciser si le quartier est concerné par le contentieux européen pour non respect de la directive 2008/50/CE relative à la qualité de l'air.

La morphologie urbaine crée des différenciations spatiales en matière de concentration de polluants atmosphériques. Aussi, au regard de l'ampleur du projet, une modélisation fine des dispersions de polluants dans l'air à l'échelle du projet permettrait d'orienter les choix en matière d'implantation, de forme et de géométrie des bâtiments pour réduire l'exposition des habitants du quartier à la pollution de l'air.

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

### 3.4 Nuisances sonores

Souvent générées par des infrastructures de transport ou par des chantiers susceptibles de durer dans des quartiers en renouvellement urbain, les nuisances sonores font partie des principales nuisances environnementales qui dégradent le cadre de vie des habitants ou usagers de la ville. Elles sont à la fois une gêne qui altère le confort mais peuvent également, sur le long terme, avoir des conséquences néfastes sur la santé mentale et sur la santé physique des individus.

Une étude acoustique a été réalisée sur une semaine en avril 2016 de jour et de nuit sur les bruits routiers et les bruits de voisinage. Le bruit routier constitue la principale source de bruit pour le site d'étude avec des niveaux élevés au nord (avenue Tabar, avenue de la Reynerie) pouvant dépasser 65 dB(A) en façade en journée et 55 dB(A) la nuit. À l'est du site, la rocade génère un bruit de fond assez présent en journée et qui devient dominant la nuit. Le tiers nord-ouest du site d'étude localisé en zone D du PEB de l'aéroport de Toulouse Margaery. Les survols fréquents des avions représentent également une gêne (pics à 65-70 dB(A)).

L'étude d'impact précise que plusieurs mesures de réduction individuelles ou combinées peuvent être envisagées pour limiter les nuisances sonores liées au bruit routier : éloigner les bâtiments des sources sonores et affecter les locaux bruyants aux activités non sensibles, adaptation du plan de masse et distribution des logements, mise en place de protection à la source.

L'étude d'impact souligne qu'une protection acoustique de type écran de faible hauteur, implanté le long de l'avenue de la Reynerie au plus près de la voirie, permet une amélioration significative de l'ambiance sonore pour le front Est de plusieurs îlots et des espaces publics.

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

9/10

10/10

La réalisation des travaux de démolition va engendrer une émergence sonore parfois très forte. À ce titre des mesures classiques sont prévues dans le cadre d'un label « chantier vert ».

La MRAE souligne l'importance de la mise en place du suivi des émergences sonores, non indiquée dans les modalités de suivi du projet, dans le but de confirmer le respect des seuils réglementaires. Dans le cas contraire, des mesures de protections complémentaires devront être proposées.

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

### 3.5 Gestion des déchets

Le projet de renouvellement urbain implique d'importants travaux de démolition de bâtiments existants mais également de 270 000 m² de surfaces enrobées.

Il conviendrait donc de préciser, le cas échéant aux stades ultérieurs d'avancement du projet, le type et les quantités de déchets à produire, la proportion de déchets destinés à être valorisés et stockés, la quantité de déchets inertes pollués ainsi que les lieux et modalités de gestion et de valorisation de ces déchets (type d'installation retenue, distance au projet, trafic de camions générés...).

La MRAE note que l'étude d'impact évoque une valorisation importante des déchets de chantier (recyclage), et juge en effet cette condition essentielle pour un projet de cette ampleur. À ce titre, il est rappelé que la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 vise l'objectif de 70 % de valorisation des déchets du bâtiment à l'horizon 2020.

Une charte « chantier vert » est prévue. Des mesures sont évoquées, mais elles restent imprécises à ce stade (favoriser le réemploi ou le recyclage des matériaux issus de la déconstruction).

**La MRAE recommande de préciser les mesures prévues dans le cadre de la charte « chantiers vert » pour mieux évaluer leur portée et garantir leur mise en œuvre.**

**La MRAE recommande notamment que des précisions soient apportées aux mesures qui doivent permettre un tri et un recyclage important (organisation du chantier, modalités de démolition...).**



Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale en date du 04 décembre 2020

SOMMAIRE

1	Complétude de l'étude d'impact.....	7
2	Prise en compte de l'environnement dans le projet .....	8
2.1	Transition énergétique.....	8
2.2	Qualité de l'air.....	4
2.3	Nuisances sonores.....	9
2.4	Gestion des déchets.....	5



## ● COMPLETUDÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Extrait de l'avis :

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

Le quartier de Reynerie s'inscrit depuis 1985 dans les dispositifs d'intervention liés à la géographie prioritaire sur le territoire nationale, bénéficiant des DSQ (Développement Social des Quartiers), des contrats de ville successifs, du Grand Projet de Ville (2000), du Programme National de Rénovation Urbaine (2007), et enfin du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (2019). Ce sont les caractéristiques urbaines et sociales du quartier, avec un urbanisme de grands ensembles jugé en grande partie responsable de la forte concentration de la pauvreté sur ce quartier, qui ont conduit les pouvoirs publics à agir spécifiquement sur celui-ci.

Le 5 octobre 2009, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT) lançait un concours restreint en vue de la passation d'un accord cadre pour des prestations de maîtrise d'œuvre urbaine sur le quartier Reynerie afin de traduire les nouvelles orientations du projet, permettre la mise en œuvre opérationnelle et réaliser la maîtrise d'œuvre des espaces publics majeurs du projet de renouvellement urbain du quartier.

Les objectifs précisés aux candidats et constituant le programme du concours étaient les suivants :

- Requalifier la centralité Abbal
- Reconstituer un îlot cohérent à partir du Petit Varèse
- Recomposer le secteur de la rue de Kiev (évolution du bâti et des espaces extérieurs)
- Recomposer le secteur Gluck – Auriacombe (évolution du bâti et des espaces extérieurs)
- Réorganiser les circulations motorisées et « actives », avec notamment la création de nouvelles entrées de quartier
- Développer et mailler l'offre culturelle
- Réhabiliter le bâti à conserver
- Requalifier les espaces extérieurs
- Identifier des parcelles de reconstruction

Le premier jury de concours réuni le 7 janvier 2010 a désigné trois équipes autorisées à concourir : Atelier d'architecture Bernard Paris et Associés, AxP Urbicus et Devillers et Associés.

Les projets présentés par les 3 équipes concurrentes ont constitué autant de solutions alternatives à l'atteinte des objectifs fixés de renouvellement urbain du quartier Reynerie.

Le 2<sup>ème</sup> jury du concours du 25 mai 2010 a permis de pointer la nécessité de procéder à une audition des 3 candidats qui s'est déroulée le 1 juin 2010. A la suite de celle-ci, le projet de l'Atelier d'Architecture Bernard Paris et Associés a été retenu selon les critères présentés ci-après.

La préservation des espaces verts du quartier, la valorisation du parc et lac de Reynerie, ainsi que l'approche sur les déplacements ont constitué les atouts décisifs du projet de l'Atelier d'architecture Bernard Paris et Associés, jugé le plus respectueux du milieu naturel et répondant le mieux à l'objectif de réorganisation des circulations.

A la suite de ce concours, le groupement de bureaux d'études constitué autour de l'Atelier Bernard Paris a élaboré un premier schéma directeur du quartier paru en 2012 définissant le programme de renouvellement urbain à conduire à l'horizon 2025.

Depuis, ce schéma directeur a fait l'objet d'évolutions (cf. E.III – pages 15 à 22), gardant toutefois les mêmes invariants : refonder le projet sur le site géographique et l'histoire du lieu, requalifier le bâti conservé et les espaces extérieurs, valoriser la trame verte et bleue et révéler la qualité paysagère du site, mettre en place un maillage structurant qui conforte la centralité Abbal, limiter la pénétration des voitures et desservir le quartier en TCSP. Ces évolutions ont chaque fois fait l'objet d'une concertation.

### PROJETS PRESENTES PAR LES 3 EQUIPES AUTORISEES A CONCOURIR



Critères de comparaison	Atelier d'architecture Bernard Paris et Associés	AxP Urbicus	Devillers et Associés
Milieu naturel	Préservation des espaces verts du quartier Valorisation du parc et du lac de Reynerie	Préservation des espaces verts du quartier Modification importante du parc de Reynerie (Habiter dans un parc)	Valorisation du parc et du lac de Reynerie, et du lac de Babinet Emprise importante du bâti sur les espaces verts du quartier avec des continuités vertes Est-Ouest et Nord-Sud
Intégration urbaine	Zones de reconstructions positionnées majoritairement sur l'axe Nord-Sud pour accompagner la trame urbaine	Ouverture du quartier sur les quartiers environnants avec un urbanisme sur les franges	Fortes démolitions Création d'îlots mixtes dans une trame urbaine orthogonale avec une densification forte à long terme
Patrimoine et archéologie	Pas de site patrimonial ou archéologique impacté	Pas de site patrimonial ou archéologique impacté	Pas de site patrimonial ou archéologique impacté
Déplacements	Création d'un maillage viaire structurant avec des voies de desserte Création de deux axes piétons majeurs Nord-Sud et Est-Ouest Limitation de la place de la voiture	Création de deux rues principales pour affirmer la centralité Création d'un chemin piéton	La trame urbaine est hiérarchisée, avec une répartition différenciée des différents modes de déplacements
Paysage	Projet inscrit dans la topographie générale du site et du territoire	Projet qui s'appuie sur les qualités du site	Ancre du projet dans la géographie du site

Le projet Reynerie au stade du schéma directeur de 2016 a évolué sur les aspects suivants :

- recombinaison des îlots de reconstruction autour de la place Abbal, avec notamment un nouveau projet de halle commerciale et d'activités
- valorisation plus ambitieuse du site du lac et du château Reynerie
- reconfiguration de l'offre de logements et proposition de nouvelles typologies d'habitat
- recombinaison de la trame paysagère interne au quartier, avec l'aménagement de coulées vertes est-ouest en remplacement des jardins de la Reynerie
- conservation du collège Badiou dans le tissu urbain de l'est du quartier

Puis le projet Reynerie a poursuivi son évolution jusqu'en 2019, date de parution du schéma directeur objet du présent dossier de DUP, avec les ajustements suivants :

- programme de démolitions / reconstructions plus ambitieux avec une offre d'habitat répondant aux enjeux de développement durable
- démolition du collège Badiou (suite à la décision du Conseil Départemental de la Haute-Garonne de sa fermeture)
- abandon du projet de halle commerciale et d'activités au cœur de la place Abbal et réinscription des projets de construction sur les îlots 13 et 14

## ● PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

### ○ TRANSITION ENERGETIQUE

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

La totalité des bâtiments sur le site d'étude seront raccordés au réseau de chaleur urbain, à l'exception des maisons individuelles qui seront bâties sur le secteur Est du quartier Reynerie (46 maisons individuelles sont prévues sur le schéma directeur du projet), pour lesquelles l'installation du chauffage urbain aurait un coût prohibitif. Le taux de raccordement prévu est donc de plus de 95 % (915 logements sur 961 logements reconstruits). Ce réseau est renouvelable à 100% de sa ressource.

De plus, les énergies renouvelables seront aussi favorisées sur le site avec notamment le développement de panneaux solaires photovoltaïques par exemple.

Par ailleurs, il est rappelé qu'une approche bioclimatique des constructions sera réalisée sur le secteur Est du quartier, permettant de limiter les consommations énergétiques des logements et autres locaux créés, et assurer ainsi une sobriété énergétique à l'échelle du quartier. Les constructions respecteront également la réglementation en vigueur (RT2012 ou RE2020).

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

Alors que la faible motorisation des ménages actuels du quartier induit une part modale de la voiture de l'ordre de 40%, et bien que le projet prône une diversification des ménages à terme sur le quartier avec la venue de ménages plus aisés, le choix a été fait de conserver cette part modale relativement faible au regard de la bonne desserte en transports en commun.

En effet, l'offre de stationnement projetée prend en compte la proximité et l'attractivité du métro pour le quartier, susceptible de capter une part importante des déplacements des futurs résidents.

Le projet favorisera également la pratique du cycle comme moyen de déplacement dans le quartier et vers ses périphéries, avec :

- Le développement des voies cycles dans le quartier, via l'aménagement de parcours sécurisés sur les principaux axes de circulation et au sein des espaces verts majeurs du quartier (parcs à l'ouest, allée Dubarry au nord)
- La pacification des avenues périphériques Tabar et Reynerie, qui offriront une connexion des voies cycles internes au quartier à celles développées par ailleurs sur les quartiers limitrophes
- Le fort développement de l'offre de stationnement vélos dans les futures résidences du quartier.

Enfin, le calibrage des principaux axes de circulation aménagés dans le quartier permettra le retour de lignes de bus desservant le cœur de quartier, encourageant les habitants à les emprunter plus encore qu'aujourd'hui.

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

Les émissions de GES sont principalement issues de la phase de construction des bâtiments. Pour réduire ces émissions, il est envisagé plusieurs mesures permettant une approche Carbone dans le choix des matériaux et dans la construction des bâtiments conformément à la RE2020 en cours de réflexion :

- Stratégie d'approvisionnement des matériaux par voie fluviale ou produits locaux,
- Utilisation de matériaux biosourcés,
- Réemploi des matériaux de démolitions,
- Mesures de chantier vert : utilisation du réseau électrique et non de groupes électrogènes, plans de circulations de chantier, limitations de vitesse, entretien et niveau de performance des engins de chantier, ...

De plus, au niveau de la phase d'exploitation, le projet permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre avec :

- L'utilisation forte du réseau de chauffage urbain dans les constructions (taux de raccordement de plus de 95%)
- La réduction de la place de la voiture dans le quartier (zone 30 sur l'ensemble des voiries du quartier, développement des modes actifs cycles et piétons et l'attractivité des transports en commun,...).

### ○ QUALITE DE L'AIR

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

Comme précisé en page EIV 50, la comparaison des horizons entre 2020 et 2030 montre une stabilité des émissions de polluants à parc automobile constant. Une amélioration est toutefois attendue en lien avec l'évolution technologique des véhicules. Entre l'horizon 2030 avec et sans projet, la circulation globale sur le quartier reste stable. En conséquence, il y a peu d'évolutions attendues des émissions de polluants dans l'air.

Une modélisation n'apparaît pas nécessaire au regard de l'absence de dépassement de seuils et la faible évolution des émissions de polluants. La répartition du trafic étant modifiée entre les axes de circulation, les concentrations en polluants évolueront avec des niveaux plus élevés à proximité des voiries les plus circulées, notamment sur l'axe Nord-Sud dans des proportions limitées.

Ces évolutions n'entraînent donc pas d'incidences significatives nécessitant la mise en place de mesures spécifiques du fait des caractéristiques du site et du projet (forte aération du site, absence de zones de stagnation des polluants, absence de rues canyons, absence de géométries bloquantes les masses d'air,...). De plus, les aménagements paysagers des axes (alignements d'arbres et bandes plantées) permettront de limiter la dispersion des polluants à l'intérieur du quartier.

### o NUISANCES SONORES

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

Les mesures retenues en matière de réduction des nuisances sonores sont :

- Classement en zone 30km/h de l'ensemble des voiries du quartier
- Une mise à distance de quelques mètres des constructions en bordure des principaux axes de circulations du quartier, qui pourra être doublée par des écrans végétaux (notamment à l'est du quartier entre l'avenue de Reynerie et les futures habitations sur les îlots 24, 26, 28 et 29).
- Protection des façades des constructions en fonction des activités et des niveaux de bruit de chaque façade.
- Mesures spécifiques de l'îlot 8 : vérification de l'isolement des vitrages supérieur ou égal à l'isolement requis déterminé en conformité avec l'arrêté du 5 mai 1995 pour les étages 1 à 4.

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

Il n'est pas prévu de suivi en phase chantier des émergences sonores (contrôles), mais les entreprises amenées à travailler sur le quartier doivent s'engager à respecter les règles en matière d'émergences sonores en phase chantier lors de la passation des marchés de travaux.

### o GESTION DES DECHETS

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

L'exposé ci-dessous précise le procédé de gestion des déchets de démolitions présenté en page EIV 28-29 de l'étude d'impact.

Concernant les démolitions, le procédé retenu est celui de la déconstruction progressive par pince à béton plutôt qu'une démolition par explosifs. Ce procédé est en effet plus respectueux de l'environnement et permet une meilleure acceptation de la démolition par les habitants. Les déchets qui seront générés pendant les travaux seront éliminés par des filières adaptées et agréées par Toulouse Métropole. Le Maître d'ouvrage intégrera dans les dossiers de consultation des entreprises des prescriptions particulières en matière de gestion et de suivi des déchets. Il demandera notamment la réalisation d'un schéma d'organisation et de suivi de l'évacuation des déchets de chantier. En cas de non-respect de ces prescriptions, le cahier des charges précisera les pénalités exigées.

L'entreprise de travaux publics devra également mettre en place un Plan d'Actions Déchets qui définit et décrit tous les éléments généraux mis en place par l'entreprise pour le suivi et la gestion des déchets de chantier en termes de moyens, d'organisation et de procédures.

Conformément à la réglementation (Article R111-45 et suivants du code de la construction et de l'habitation), un diagnostic portant sur les déchets issus des travaux de démolition sera réalisé pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup>. Ce diagnostic fournit la nature, la quantité et la localisation dans l'emprise de l'opération de démolition :

- des matériaux, produits de construction et équipements constitutifs des bâtiments ;
- des déchets résiduels issus de l'usage et de l'occupation des bâtiments.

Ce diagnostic fournit également :

- les indications sur les possibilités de réemploi sur le site de l'opération ;
- l'estimation de la nature et de la quantité des matériaux qui peuvent être réemployés sur le site ;
- à défaut de réemploi sur le site, les indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition ;
- l'estimation de la nature et de la quantité des matériaux issus de la démolition destinés à être valorisés ou éliminés.

Le tri des matériaux est réalisé afin d'isoler les matériaux valorisables (métaux, béton) des déchets « perdus » (laine de roche, Placoplatre, étanchéités, etc.). Une fois triés, les déchets sont évacués vers des usines de traitement des déchets ou des sites de stockage pour les gravats qui ne peuvent pas être recyclés. Tous les matériaux évacués dans les centres dédiés font l'objet d'un bordereau de suivi, à plus forte raison les déchets contenant des produits dangereux (amiante, plomb par exemple) qui sont répertoriés et tracés du début à la fin.

Ces déchets sont traités ou reconditionnés pour être réutilisés essentiellement dans le secteur du bâtiment ou des travaux publics. Le site de démolition sera interdit d'accès pour limiter les risques d'accident et des systèmes de protection seront installés pour protéger des chutes de gravats. La circulation des engins et des camions, pouvant générer des nuisances, fera l'objet d'une réflexion préalable pour réduire les impacts sur les habitants du quartier. La poussière générée par la démolition sera réduite grâce à l'utilisation de lances à eau.



Annexes au dossier DEL-23-0780 - Toulouse - Projet de  
Renouvellement Urbain Reynerie : déclaration de projet d'intérêt général  
préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en  
compatibilité du PLU de Toulouse Métropole

En raison de leur volume, les annexes (rapport du Commissaire  
enquêteur + dossier complet de mise en compatibilité du PLU) ne  
peuvent être ni reprographiées ni intégrées dans le dossier  
dématérialisé.

Un exemplaire est consultable sur demande au service des Assemblées  
communautaires ou via un lien de téléchargement spécifique, disponible  
sur votre espace collaboratif intitulé "Instances Toulouse Métropole"  
avec le dossier de la séance

Service des Assemblées communautaires  
Marengo Boulevard - Bâtiment C - 4<sup>ème</sup> étage  
Siège de Toulouse Métropole  
6, rue René LEDUC - Toulouse

**Contact** : Mme Isabelle CAUX, Responsable domaine des Assemblées  
- 05 81 91 74 75