



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
sur Projet de renouvellement urbain du quartier des 3 Cocus à
Toulouse (Haute-Garonne)**

N°Saisine : 2022-011316

N°MRAe : 2023APO22

Avis émis le 09 février 2023

PRÉAMBULE

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 15 décembre 2022, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par Toulouse Métropole sur le projet de renouvellement urbain du quartier des 3 Cocus à TOULOUSE (31) sur la commune de Toulouse (Haute-Garonne).

Le dossier comprenait une étude d'impact, au titre du projet de renouvellement urbain, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et le dossier de déclaration d'utilité publique datés du 2 décembre 2022.

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 délégation par Annie Viu conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022).

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, cette dernière 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 sa présidente.

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 MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet soumis à l'avis de la MRAe concerne le renouvellement urbain du quartier des Trois Cocus à Toulouse (31). Le quartier fait l'objet du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) conventionné avec l'agence régionale pour la rénovation urbaine (ANRU) depuis 2014. Le quartier Trois Cocus a été inscrit quartier prioritaire de la ville.

La réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier des Trois Cocus nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse. L'arrêté de DUP, objet du présent dossier, emportera la mise en compatibilité du PLU de Toulouse.

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

Elle appelle cependant des précisions et compléments sur :

- la manière dont les mesures d'évitement et de réduction s'imposeront aux différents aménageurs et constructeurs ;
- le suivi des mesures d'évitement et de réduction ;
- le développement des énergies renouvelables envisagé sur le périmètre du projet ;
- la quantification des émissions de gaz à effet de serre et les mesures envisagées pour les réduire ;
- la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- les incidences en matière de nuisances sonores ;

S'agissant de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse avec le projet de renouvellement urbain du quartier des trois Cocus, la MRAe recommande de traduire l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction de l'étude d'impact dans le règlement écrit et dans l'OAP du PLU, dès lors qu'elles rentrent dans son champ d'application. Elle recommande de présenter et de justifier cette traduction réglementaire pour chaque thématique environnementale.

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

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

Le présent dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) concerne le projet de renouvellement urbain du quartier des Trois Cocus sur le territoire communal de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne (31) en région Occitanie sous maîtrise d'ouvrage de Toulouse Métropole.

Le quartier Trois Cocus fait l'objet du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) conventionné avec l'agence régionale pour la rénovation urbaine (ANRU) depuis 2014. Le quartier Trois Cocus a été inscrit quartier prioritaire de la ville.

Situé au nord-est de Toulouse, le quartier Trois Cocus est bordé à l'est et au sud par le quartier Borderouge, avec le parc de la Maourine, et au sud-ouest par le quartier La Vache, avec le parc de La Vache. Au nord, les terres maraîchères de l'actuelle ferme de Borde Bio se prolongent jusqu'à la rocade.

Le périmètre d'étude est un quartier résidentiel majoritairement urbanisé, un héritage historique a permis le maintien de quelques parcelles maraîchères (environ 6 ha) au nord. Quelques espaces verts sont présents, ce sont majoritairement des alignements d'arbres ou des jardins individuels urbains. On y trouve aussi le Parc Rigal grand espace vert ouvert bordant le stade Rigal.

L'aménagement est prévu sur environ 55 ha, avec une surface de plancher de 185 000 m² (logements, commerces/services, tertiaire et équipements).

Les objectifs suivants ont été définis pour le renouvellement urbain du quartier des Trois Cocus :

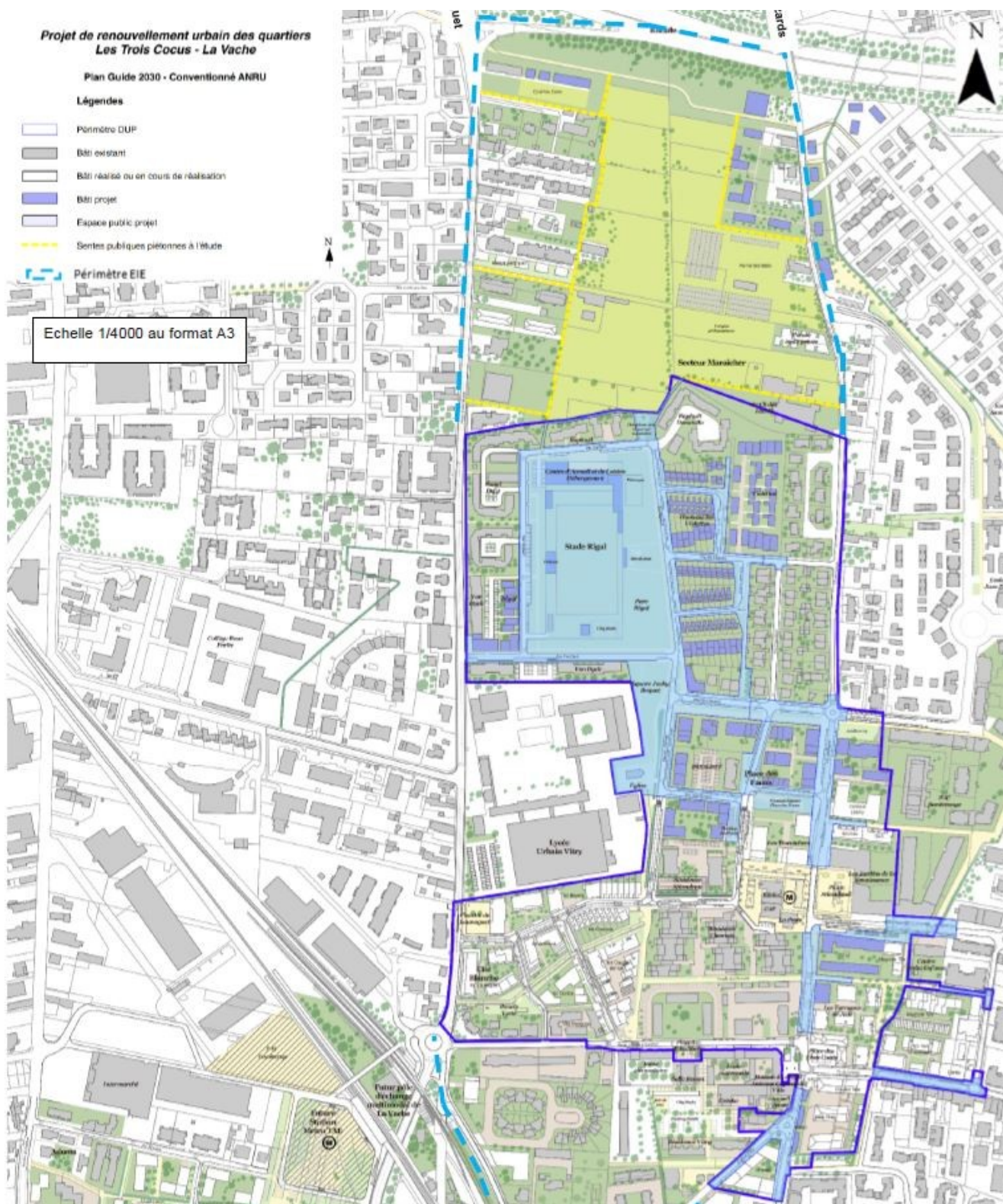
- améliorer le cadre de vie et l'image du quartier ;
- allier « ville intense » et « ville nature » ;
- connecter le quartier à son territoire ;
- requalifier et diversifier l'habitat ;
- redynamiser le cœur de quartier.

Le programme du projet de renouvellement urbain 2022 – 2030 comprend au total les opérations suivantes :

- démolition de 4 logements locatifs sociaux ;
- construction de 1300 logements dont 30 logements locatifs sociaux et 19 logements prêt social location-accession (PSLA) ;
- création d'un équipement mutualisé (2 000 m²) sur le secteur Rigal à vocation sportive, socioculturelle et d'accueil de loisirs (200 enfants) ;
- requalification du complexe sportif Rigal ;
- création d'un parvis au pied de l'Église Vianney, création d'un parvis au nord du secteur Rigal débouchant sur le secteur Maraîcher ;
- création d'un square sur la place des Faons, requalification des parcs majeurs du quartier, structurants de la trame verte, le square Jacky Boquet et le parc Rigal ;
- création de 6 voies de dessertes internes ;
- requalification des voies structurantes : rue Van Dyck, chemin Lanusse, chemin des Izards, rue du Colonel Paillole et rue Ernest Renan ;

- requalification des voies de dessertes : rue Raphaël, rue des Violettes, rue des Chamois et impasse Vitry ;
- création de nouveaux cheminements cyclo piétons : sente nord sud secteur Violette, sente est-ouest au niveau de chemin des Izards reliant Borderouge, débouché est et ouest de la sente des Terrasses de Jade.

Localisation du projet de renouvellement urbain (p.6 du résumé non technique)



Plan de masse du projet de renouvellement urbain (p.5 du résumé non technique)

La réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier des Trois Cocus nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse. L'arrêté de DUP emportera la mise en compatibilité du PLU de Toulouse.

Le dossier est composé du rapport de présentation de la déclaration d'utilité publique (DUP), du dossier d'enquête parcellaire, de l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain et ses annexes, et de l'évaluation de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse (au titre du code de l'urbanisme).

1.2 Principaux enjeux environnementaux

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- le développement des énergies renouvelables et la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre ;
- la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain ;
- la prise en compte du paysage ;
- l'exposition au bruit ;
- la préservation de la biodiversité.

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

L'étude d'impact comprend toutes les pièces prévues par l'article R. 122-5 du code de l'environnement, et traite de toutes les thématiques environnementales prévues. En complément, en application de l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale produite s'appuie sur une étude d'optimisation de la densité des constructions et sur une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (annexe H).

D'une manière générale, le rapport est aisément lisible et compréhensible. L'étude d'impact aborde la présentation de l'état initial pour chaque thématique environnementale décrite à l'article R. 122-5 II 4° du code de l'environnement.

L'étude d'impact est de bonne qualité formelle et correctement illustrée. L'analyse de l'état initial de l'environnement et les mesures de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) sont bien décrites.

Pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, notamment dans la phase de conception, il conviendrait de préciser systématiquement, pour chaque mesure, la manière dont elles s'imposeront (réglementation en vigueur, DUP², prescriptions du PLU, CPAUPE, fiches de lot, charte de chantier...) aux différents aménageurs et constructeurs pour les espaces publics, les lots privés et les logements sociaux.

La MRAe recommande de préciser pour chaque mesure d'évitement et de réduction la manière dont elles s'imposeront aux différents aménageurs et constructeurs pour les espaces publics, les lots privés et les logements sociaux.

Les modalités de suivi (p.319) ne sont pas clairement présentées. Conformément à l'article R. 122-13 II du code de l'environnement : « [...] *Le dispositif de suivi est proportionné à la nature et aux dimensions du projet, à l'importance de ses incidences prévues sur l'environnement ou la santé humaine ainsi qu'à la sensibilité des milieux concernés.* ».

2 La MRAe rappelle, conformément à l'article L122-1-1 du code de l'environnement, que la décision de l'autorité compétente (en l'occurrence la DUP) précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

La MRAe recommande de compléter et de préciser le dispositif de suivi permettant de garantir l'efficacité et la pérennité des mesures, en définissant notamment des indicateurs de suivi, des valeurs cibles et des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Transition énergétique

En matière de déplacement doux, le projet vise à clarifier les cheminements, en travaillant la largeur de voiries, de trottoirs et la lisibilité des parcours. Concernant les mesures liées à l'usage des véhicules motorisés, il est prévu une limitation de vitesse à 30 km/h.

S'agissant du stationnement, le diagnostic stationnement réalisé par ARCADIS (2018) met en avant la forte présence du stationnement public et privé sur le quartier, impactant notamment la lisibilité des cheminements piétons. Il est indiqué que l'enjeu pour redonner une qualité aux espaces publics réside dans la limitation de l'offre de stationnement public, sa réorganisation, l'utilisation du stationnement privé lié aux logements et aux activités.

Au vu de l'excellente desserte en transports en commun du quartier, l'offre de stationnement doit être précisée et justifiée afin de favoriser 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 et de l'adapter en conséquence.

S'agissant du développement des énergies renouvelables, il est seulement indiqué que les énergies renouvelables envisageables pour le projet sont la géothermie, la filière bois-énergie, le solaire thermique et photovoltaïque. Ainsi, à ce stade, aucune solution préconisée n'est traduite de façon opérationnelle pour s'assurer du déploiement des énergies renouvelables.

Par ailleurs, il conviendrait de rappeler dans l'étude d'impact, les raisons pour lesquelles l'hypothèse d'un réseau de chaleur, qui a fait l'objet d'études depuis 2011, a été définitivement abandonnée et de réinterroger sa viabilité économique au regard du contexte actuel.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en précisant le scénario retenu en matière d'approvisionnement énergétique et son déploiement dans le temps, ainsi que les raisons du choix privilégié, et de préciser les modalités opérationnelles assurant de sa bonne mise en œuvre.

Elle recommande de réinterroger la viabilité économique de l'hypothèse d'un réseau de chaleur au regard du contexte énergétique actuel.

L'étude d'impact ne présente pas le bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la réalisation du projet. Il est attendu une quantification conforme au décret 2017-725 du 3 mai 2017 relatif aux principes et modalités de calcul des émissions de gaz à effet de serre des projets publics, intégrant les émissions qui résultent de la phase de réalisation et de fonctionnement. Cette quantification devrait permettre au public de comprendre comment le projet entend réduire les émissions de GES au regard des choix opérés (optimisation de l'artificialisation des sols, choix de matériaux bas carbone, choix des systèmes constructifs, choix des énergies moins carbonées, mobilité...).

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un bilan des émissions de gaz à effet de serre complet du projet, de préciser les mesures visant à maîtriser et réduire les émissions de GES, ainsi que les modalités de suivi de ces objectifs et de quantifier les réductions d'émissions de GES attendus au regard des choix opérés.

3.2 Lutte contre les îlots de chaleur

Combiné à l'augmentation de la population et à la densification urbaine, le changement climatique va rendre plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU), c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.

Ce phénomène a des impacts négatifs sur les consommations énergétiques (climatisation) mais aussi des conséquences sur la santé, sur le bien-être des habitants, sur la « praticabilité » de l'espace public et donc sur l'attractivité des centralités urbaines, sur la résilience des infrastructures et les réseaux urbains et sur le maintien de la biodiversité animale et végétale.

À ce titre, il est indiqué que des arbres seront plantés de façon à ombrager 70 % des espaces publics qui seront constitués d'enrobé. Cette mesure pertinente doit être présentée concrètement au moyen d'une carte ou de la présentation du programme de plantations d'arbres.

Il conviendrait également :

- de préciser pour chacun des secteurs l'évolution des surfaces imperméabilisées notamment pour les îlots urbains les plus denses ;
- d'estimer la dynamique attendue en termes d'évolution des températures au sol ;
- de préciser l'ensemble des prescriptions permettant de garantir l'atteinte de l'objectif visé et les mesures de suivis afférentes.

La MRAe recommande d'apporter des précisions sur le volet relatif à la lutte contre les îlots de chaleur urbain (évolution de l'imperméabilisation des sols, évolution des températures au sol, suivi des mesures envisagées, besoin et caractéristiques des stationnements...)

3.3 Nuisances sonores

L'analyse des incidences et des projections réalisées témoigne d'une faible évolution des niveaux de bruit entre la situation actuelle et le scénario projeté. Il conviendrait toutefois de s'assurer que les bâtiments accueillant des personnes sensibles se trouvent à distance raisonnable des points de bruit les plus élevés. En ce sens, pour la bonne information du public, une carte superposant les différentes occupations projetées du quartier et les points les plus bruyants serait utile pour mieux apprécier les incidences du projet à l'égard des personnes sensibles.

La MRAe recommande d'affiner l'analyse des incidences en matière de nuisances sonores, à l'échelle des éléments programmatiques, afin de s'assurer que la programmation du quartier est compatible avec les niveaux de bruit estimés.

3.4 Paysage

Le schéma directeur du projet de renouvellement urbain (plan guide) du quartier à pour objectif de garantir la cohérence d'ensemble du projet urbain à horizon 2030. Ce plan guide s'accompagne d'un cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagère et environnementale (CPAUPE) et de fiches de lots précises pour accompagner les opérations.

Pour la MRAe, il manque à ce stade une présentation et une synthèse du contenu du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) évoqué dans le dossier. Il conviendrait notamment de préciser le caractère prescriptif du CPAUPE et des fiches de lots. Par ailleurs, l'ensemble des fiches de lots pourrait également être ajouté en annexe.

La MRAe recommande de présenter, en complément des objectifs déjà fixés en matière de prise en compte du paysage, les « outils engageant » qui s'imposeront aux différents maîtres d'ouvrage.

3.5 Préservation de la biodiversité

L'aire d'étude, urbanisée dans sa grande majorité, présente des enjeux pour la flore, la faune et les habitats très limités. Néanmoins, sur le secteur nord (zone maraîchère) ou subsiste encore quelques haies, friches, vieux bâti et culture raisonnées des enjeux écologiques pour l'avifaune et les chiroptères ont été identifiés. La MRAe relève toutefois que « dans le cadre du projet de renouvellement urbain, le cœur d'îlot du secteur maraîcher est sanctuarisé pour conserver sa vocation agricole et maraîchère ainsi que ses qualités environnementales » (p.271 de l'évaluation environnementale). De nombreuses mesures d'évitement, de réductions et d'accompagnement (tableau page 232 et 244) viennent garantir des impacts résiduels faibles.

4 Mise en compatibilité du document d'urbanisme

Le PLUi-H de Toulouse Métropole, adopté le 11 avril 2019, a été annulé par le tribunal administratif de Toulouse, par jugement rendu le 30 mars 2021. Cette décision a conduit à rendre de nouveau applicable sur le territoire de Toulouse, l'ancien PLU approuvé le 27 juin 2013. Le dossier de mise en compatibilité est donc étudié au regard du PLU approuvé le 27 juin 2013.

les évolutions proposées du document d'urbanisme pour assurer sa compatibilité avec le projet sont principalement :

- le déclassement d'une partie d'un élément bâti protégé (clôture) ;
- la modification de deux espaces verts protégés (sans perte de surface) ;
- l'extension d'un espace vert protégé ;
- la modification du document graphique ;
- la mise à jour de l'OAP Trois-Cocus au regard des évolutions programmatiques du projet urbaine ;
- la modification de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- la modification des annexes du règlement écrit.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme se contente de modifier les pièces du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet. Or, il est attendu que l'évaluation environnementale propose une traduction réglementaire, dans le règlement écrit et dans l'OAP, qui accompagne ou renforce les mesures d'évitement et de réduction environnementales présentées dans l'étude d'impact pour chaque thématique (développement des énergies renouvelables, paysage urbain, forme urbaine, caractéristiques des cheminements doux, renforcement de la trame verte urbaine...). Cette traduction réglementaire doit être présentée et justifiée.

La MRAe recommande de traduire l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction de l'étude d'impact dans le règlement écrit et dans l'OAP du PLU, dès lors qu'elles rentrent dans son champ d'application. Elle recommande de présenter et de justifier cette traduction réglementaire pour chaque thématique environnementale.