



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie

Commune de Toulouse (31)

**Avis de l'Autorité environnementale
(articles L122-1 et suivants du Code de l'environnement)**

N° MRAe 2020APO70

Avis émis le : 06/10/2020

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 Galibert.

En application de l'article 8 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 MRAe¹ et sur le site internet de la Préfecture de Haute-Garonne, autorité compétente pour autoriser le projet.

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

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 l'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 Abbal, 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 m² de surface de plancher (dont 971 logements pour environ 67 000 m² de surface de plancher, 3 000 m² pour des activités, 1 500 m² environ pour des commerces, 3 500 m² environ pour des équipements publics) ;
- des aménagements des avenues Reynerie et Tabar (paysagers, sécurité routière...) ;
- des aménagements pour la gestion des eaux pluviales.

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

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 m² 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 2017². 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 Abbal, 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

² <https://urlz.fr/dUsB>

réellement envisagée, 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, Hers, 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 vif et le Salat* », ainsi que « *Biotopie 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 : « *Bois 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 Bihoreau 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 Biotopie 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 (800m²) ;
- des aménagements pour favoriser la biodiversité seront mis en place dont un abri à hérissons, deux hibernacula³, 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'abatage 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)⁴. 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

³ Abris artificiels utilisés durant l'hivernage ou comme abri régulier le reste de l'année.

⁴ Réglementation environnementale 2020 ou RE 2020 qui fixera les niveaux de performances Énergie et Carbone de tous les bâtiments neufs. La RE 2020 est une réglementation qui sera officialisée en 2020, l'application étant probablement attendue 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 (A620). 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'implantations, 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 Blagnac. 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.

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 généré...).

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...).