

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Commune de RAMONVILLE SAINT-AGNE (31520)

ENQUÊTE PUBLIQUE

**PORTANT SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
relative aux
TRAVAUX NECESSAIRES A L'OPERATION DE
RECONSTRUCTION-DEMOLITION DES FLORALIES**

Du 4 juin 2012 au 11 juillet 2012



RAPPORT D'ANALYSE

par Myriam de BALORRE

Septembre 2012

SOMMAIRE DU RAPPORT D'ANALYSE

A/ RAPPORT D'ANALYSE

1. Généralités sur l'enquête publique	3
1.1. Objet de l'enquête	
1.2. Cadre juridique et références.....	4
1.3. Nature et caractéristiques du projet	
1.4. Composition du dossier d'enquête.....	5
1.5. Détails des principaux chapitres du dossier d'enquête.....	7
2. Les modalités de la procédure	8
2.1. Désignation du Commissaire-Enquêteur par le Tribunal Administratif	
2.2. Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.	
2.3. Les modalités de l'enquête.....	9
3. Observations, avis, réponse du maître d'ouvrage et synthèse	13
3.1. Observations comptables	
3.2. Détails des observations	
3.3. Avis des services et personnes consultés.....	17
3.4. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	
3.5. Synthèse des observations et de l'enquête.....	18
3.6. Bilan inconvénients et avantages du projet.....	26

B/ TABLE DES ANNEXES

- ANNEXE n°1 : l'arrêté de Monsieur le Préfet en date du 7 mai 2012
- ANNEXE n°2 : le certificat d'affichage de la commune de Ramonville
- ANNEXE n°3 : les questions du CE au maître d'ouvrage
- ANNEXE n°4 : la Convention de relogement
- ANNEXE n°5 : le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

A/ RAPPORT D'ANALYSE

1. GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

1.1. Objet de l'enquête.

La présente enquête porte sur la **Déclaration d'Utilité Publique des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de reconstruction-démolition de la copropriété des Floralies**, sur la commune de Ramonville Saint-Agne (Haute-Garonne), conformément à l'article 1 de l'arrêté* de Monsieur le Préfet en date du 7 mai 2012, le prescripteur de l'enquête étant le Préfet de la Haute-Garonne.

Le Conseil municipal a décidé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur dit « Maragon » limitrophe des Floralies, pour créer un nouveau quartier et répondre aux besoins de relogement des habitants des Floralies (lotissement de 277 logements qui fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde -PDS- approuvé par arrêté du Préfet en date du 21 avril 2008) comme à la croissance démographique de Ramonville.

Cette enquête est organisée afin de présenter au public le projet et les conditions de sa réalisation, et de recueillir ses observations sur un dossier complet, pour apporter éventuellement des éléments d'information nécessaires à l'appréciation de l'utilité publique dudit projet, conformément aux articles L.123-1 et suivants du code de l'Environnement, s'agissant de la réalisation de travaux d'investissement routier d'un montant supérieur à 1.900.000€ conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'ouvrages existants.

Le projet est conduit sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Ramonville, en partenariat avec le SICOVAL, le Conseil Général de la Haute-Garonne, la SA HLM Les Chalets et PACT 31.

L'Autorité Environnementale a émis un avis sur l'Etude d'impact, en date du 14 mai 2012.

La présente enquête est identifiée par le Tribunal Administratif de Toulouse sous la numérotation **E12000093/31**.

*** Cf. chapitre « Table des annexes » n°1, arrêté de Monsieur le Préfet en date du 7 mai 2012.**

1.2. Cadre juridique et références.

Textes et règlements en vigueur, et plus particulièrement :

- La délibération du Conseil municipal de Ramonville Saint-Agne du 27 mai 2010 approuvant le bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU conduite afin de permettre la mise en œuvre du plan de sauvegarde et la reconstruction-démolition de la copropriété des Floralies ;
- La délibération du Conseil municipal de Ramonville Saint-Agne du 17 février 2011 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de reconstruction-démolition de la copropriété des Floralies, et autorisant le Maire à solliciter l'ouverture des enquêtes réglementaires ;
- Le code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique ;
- Le code de l'Environnement,
- Considérant également la circulaire du 5 octobre 2004 relative à la mise en œuvre de la loi n°2002-76 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité qui vise à susciter la concertation entre l'État et les collectivités locales avant l'ouverture d'une enquête publique.

1.3. Nature et caractéristiques du projet.

Le quartier Maragon Floralies se situe à proximité du centre-ville de Ramonville-Saint-Agne, dans un secteur encore préservé sur les coteaux de la ville. Pur produit de l'architecture des années 1970, ce vaste ensemble brut de décoffrage compte 277 logements.

Un premier projet architectural a été conçu par d'Alauze et Vives en 1971. Il a été fortement modifié lorsque le nouveau promoteur imposa d'autres architectes, Remoissonnet et Leroy, pour une réalisation volontairement avant-gardiste. Il en résulte une kyrielle de parallélépipèdes qui semblent dégringoler de la colline de part et d'autre de la voie qui traverse la résidence. Au travers d'un jeu savant de pleins et de vides courent des escaliers donnant par l'extérieur sur des coursives communes, puis des terrasses privatives.

Ce vaste ensemble a été malmené par le temps et par sa situation géographique très enclavée, certes, mais surtout par une conception originelle très discutable et par des malfaçons juridiquement reconnues.

Cette copropriété a fait l'objet de plusieurs études et plans de sauvegarde qui ont montré toute la difficulté d'une rénovation selon les normes de confort et de sécurité actuelles, notamment au niveau thermique et en matière d'accessibilité. La commune traîne cet ensemble immobilier comme un boulet. Depuis de nombreuses années, la municipalité réfléchit et travaille à sa réhabilitation. Aujourd'hui, un projet volontariste est présenté, avec la participation de partenaires.

Ramonville a la volonté d'en faire un quartier exemplaire, « *un éco-quartier* », où la maîtrise de l'énergie, les modes de déplacement doux mais aussi les espaces publics et collectifs, la mixité sociale, sont au cœur du projet. La grande qualité paysagère du site est la base du projet proposé. Il reprend les chemins creux et talus pour une maille paysagère et urbaine intégrant cheminements piétons, récupération des eaux et maintien d'une diversité biologique. Le projet prévoit en première tranche la reconstruction d'une copropriété dégradée "les Floralties". Son élaboration s'est inscrite dans une démarche de concertation avec les habitants sous forme de réunions publiques et d'ateliers de travail.

Le projet global est estimé de façon prévisionnelle (chapitre 5. Estimation sommaire des dépenses) à :

12.570.753€ (hors taxes).

La totalité de l'ouvrage est largement explicitée dans le Rapport de présentation, comme le contexte dans lequel il a vu le jour.

1.4. Composition du dossier d'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique est intitulé : « ***Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'opération de reconstruction/démolition de la copropriété Les Floralties-secteur Maragon-Floralties*** ».

Il a été rassemblé par le service Urbanisme de la mairie de Ramonville, avec une Etude d'impact réalisée par le bureau d'études Cap Terre (4 rue Fontgrasse-31700 BLAGNAC).

Le dossier se compose de toutes les pièces suivantes :

- **1 Notice explicative**, de 89 pages.
- **1 Résumé non technique**, de 12 pages.
- **1 plan de situation** à l'échelle 1/50.000°.
- **1 plan général des travaux**, à l'échelle de 1/750°.
- **1 document de plan général des travaux**, composé de 9 planches des réseaux : d'eaux potable, pluviales, et usées ; de chauffage, de gaz, d'éclairage public, HTA-BTA et Télécom.
- **1 plan de masse de la phase 1**, soit 315 logements, du projet.
- **1 chapitre sur les caractéristiques des ouvrages les plus importants.**
- **1 estimation sommaire des dépenses**, de 1 page.
- **1 Etude d'impact.**
- **Les Annonces légales** parues dans 2 journaux différents, **les Avis de l'enquête publique** dans leur nouveau format, **1 plan de tous les panneaux** apposés dans la commune avec leur adresse exacte.
- **L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'Etude d'impact**, du 14 mai 2012 de 13 pages.

Plusieurs pièces sont annexées au dossier :

- L'arrêté portant sur l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP du Préfet en date du 7/05/2012;
- L'avis d'ouverture de l'enquête publique, en date du 7/05/2012;
- Différents courriers concernant l'opération de reconstruction-démolition de la copropriété des Floralties.

Dans un souci d'une meilleure connaissance des enjeux et d'une meilleure compréhension de la genèse et du contenu du dossier, en plus des documents supports de la présente enquête publique, le CE (Commissaire-Enquêteur) a demandé à consulter d'autres documents, au maître d'ouvrage qui s'est empressé de les lui remettre :

- Le rapport d'enquête publique de la 2^{ème} révision simplifiée du PLU et ses conclusions, du 27/05/2010.
- La copie du registre d'enquête publique de la 2^{ème} révision simplifiée du PLU du 27/05/2010.
- L'estimation sommaire des dépenses par lot.

- Les détails de chaque lot.
- Les statistiques des prix pratiqués dans l'immobilier dans l'aire urbaine de Toulouse, par secteur et par commune.
- Le journal municipal « Vivre à Ramonville », faisant part de l'opération des Floralies et de la présente enquête publique.
- Une note de la SA Les Chalets aux résidents des Floralies indiquant plusieurs informations dont la présente enquête.

1.5. Détail des principaux chapitres du dossier d'enquête.

- **1 Notice explicative**, d'un format A4, rassemblant l'essentiel du projet en 89 pages avec photos, plans, schémas, articulé en 3 chapitres après un préambule rappelant l'historique du projet.
 - Le chapitre 1, le contexte et la justification de l'opération de reconstruction-démolition de la résidence « Les Floralies », avec son contexte géographique et le détail du Plan de Sauvegarde.
 - Le chapitre 2, l'opération de reconstruction-démolition des Floralies, avec les différentes étapes administratives et juridiques du projet et sa présentation dans tous ses aspects, le parti pris, la démolition, l'impact sur l'environnement, le phasage opérationnel, le bilan de la DUP.
 - Le chapitre 3, la demande proprement dite de la Déclaration d'Utilité Publique.
- **Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**, avec 1 notice architecturale et environnementale, de 27 pages, 1 notice technique, de 21 pages, 1 carnet profils en travers d'insertion des voies, de 10 planches, 1 carnet de détails, de 22 planches et photographies, 1 notice de la création d'une chaufferie bois et d'un réseau de chaleur, de 13 pages.
- **1 étude d'impact**, de 167 pages, avec **3 annexes** à l'étude d'impact : **1 volet biologique, 1 étude acoustique, 1 règlement écrit de la zone AU5** du PLU de Ramonville, soit 48 pages plus 41 figures et 43 tableaux. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études CAP TERRE Région, agence de Toulouse (le siège social est à Viroflay -78).
- **Un plan de situation**
- **Un plan général des travaux**
- **L'appréciation sommaire des dépenses**, 1 page.

2. LES MODALITÉS DE LA PROCÉDURE.

2.1. Désignation du Commissaire-Enquêteur

- Vu le code de l'Environnement;
- Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 modifiée, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement;
- Vu la demande de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne en date du 2/04/2012, demandant la désignation d'un CE en vue de procéder à la présente enquête publique;
- Vu le code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique;
- Vu la décision de délégation du 1^{er} septembre 2011 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse;
- Vu la décision du magistrat délégué, Madame QUEMENER, du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 6 avril 2012, désignant dans l'article 3, Madame de BALORRE.

2.2. Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.

Cette enquête publique est une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), valant enquête au titre des articles L. 123-1 et suivants du code de l'Environnement sur la reconstruction-démolition de la copropriété des Floralties située sur la commune de Ramonville Saint-Agne.

Cette consultation vaut également enquête à ce titre en raison du projet de réalisation de travaux d'investissement routier d'un montant supérieur à 1 900 000 euros conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'ouvrages existants.

C'est à ce titre que Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne a prescrit la présente enquête publique en date du 7/05/2012.

2.3. Les modalités de l'enquête publique.

Les modalités de l'enquête sont celles prévues dans l'arrêté de Monsieur le Préfet.

L'enquête publique s'est déroulée du **4 juin 2012 au 11 juillet 2012 inclus**, soit **pendant 38 jours**.

2.3.1 La publicité.

Le public a été informé de cette enquête par voie de presse, par la publication d'un avis sous la rubrique « Annonces légales », conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral, des journaux suivants:

- **La Gazette du Midi, le 14 mai 2012.**
- **La Dépêche du Midi, le 16 mai 2012.**
- **La Gazette du Midi, le 4 juin 2012.**
- **La Dépêche du Midi, le 5 juin 2012.**

L'avis d'enquête a été publié sur le site Internet de la mairie de Ramonville Saint-Agne. L'opération des Florales a fait l'objet de plusieurs articles dans les bulletins municipaux (avril-juin), comme les dates de l'enquête et les permanences du CE.

Enfin, ces informations par une note aux résidents des Florales cosignée des différentes parties prenantes avec les coordonnées téléphoniques et e-mail du Sicoval, de la commune de Ramonville, du Pact 31, et indiquant les coordonnées téléphoniques des personnes assurant les permanences conjointement pour le Pact 31 et la SA HLM Les Chalets.

2.3.3. L'affichage.

Il s'est fait de façon règlementaire sur les panneaux d'affichage officiels de la mairie de Ramonville, et a été réalisé sur les lieux du projet, conformément à l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Préfet, et selon les modalités prévues par un nouvel arrêté ministériel en date du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'Environnement article 1.

Les panneaux ont pu être vus comme suit :

- A la mairie ;
- Au parking du cimetière du Pigeonnier ;
- Au parking de l'école Sajus ;
- Au parking de la salle des fêtes ;
- Avenue Latécoère, près du parking du métro ;
- 51 avenue Tolosane ;
- Allée Georges Pompidou, près du centre culturel ;
- Chemin des Sables, près du stade Mourlan ;
- Rue de l'ancienne batterie, près de l'école Saint Exupéry ;
- Esplanade René Cassin ;

- Rond-point Salvador Allende ;
- A l'intersection chemin de Halage et chemin de Mangepommes ;
- A l'intersection rue des Berges et avenue d'Occitanie ;
- A l'intersection rue de France et avenue des Croisés ;
- A l'intersection avenue de Suisse et avenue Tolosane ;
- A l'intersection de la rue Louis Braille et chemin d'Auzeville ;
- A l'intersection de la rue Rosa Parks et l'avenue de l'Aéropostale.

Avant le début de l'enquête, le CE s'est rendu sur les lieux pour constater l'affichage qui a été réalisé selon les prescriptions prévues, en bonne et due forme.

La mairie produit un certificat d'affichage à l'issue de l'enquête*.

*** Cf. chapitre « Table des annexes » n°2, le certificat d'affichage de la commune de Ramonville.**

2.3.4. Les registres et le dossier d'enquête.

Deux dossiers d'enquête ont été placés à la disposition du public durant tout le temps de la procédure, conformément à l'article 5 de l'arrêté (paragraphe « Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête ») :

- 1 à l'Hôtel de Ville de Ramonville, place Charles de Gaulle;
- 1 à la mairie annexe de Ramonville-service Urbanisme, 20 rue des Frères Lumière.

Deux registres d'enquête, à feuillets non mobiles, ont été placés à la disposition du public :

- 1 à la mairie annexe de Ramonville, service Urbanisme, 20 rue des Frères Lumières;
 - 1 à l'Hôtel de Ville de Ramonville, place Charles de Gaulle;
- aux heures et jours d'ouverture habituels, conformément à l'article 5 de l'arrêté (paragraphe « Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations »).

Ils ont été visés et paraphés par les soins du CE avant l'ouverture de l'enquête, conformément à l'article 4 de l'arrêté.

Le dossier d'enquête a pu être également consulté sur le site internet de la mairie de Ramonville www.mairie-ramonville.fr

Le public a pu consigner ses observations sur lesdits registres ou (et) adresser un courrier directement au CE à la mairie de Ramonville Saint-Agne –

Hôtel de Ville- place Charles de Gaulle, 31520 Ramonville Saint-Agne.

A l'issue de la consultation publique, le CE clôt et signe les registres non comme prévu dans l'article 7 de l'arrêté, mais conformément à l'article R.11-14-14 du code de l'Expropriation, dans la mesure où l'opération projetée doit être exécutée pour le compte d'une seule commune et sur son territoire, comme le précise la Direction des Relations avec les Collectivités Locales dans un courrier du 15/05/2012.

2.3.5. Visites des lieux et réunions de travail.

Le 23 avril 2012, un premier rendez-vous a lieu à la Préfecture de Toulouse, dans le bureau de l'Aménagement Commercial, du Tourisme et de l'Utilité Publique, avec sa responsable, Madame HAEFFELIN, qui remet au CE le dossier avec différents documents administratifs.

Une deuxième réunion a lieu le 27 avril 2012 à la Préfecture, en présence de Mesdames HAEFFELIN, et LIN WEE KUAN, du service Urbanisme à la mairie de Ramonville Saint-Agne. Après avoir évoqué longuement les enjeux de l'enquête, les modalités de l'enquête ont été définies d'un commun accord, après avoir consulté les services techniques de Ramonville. Il est demandé au service d'Urbanisme de Ramonville de modifier certaines erreurs de chiffres figurant dans plusieurs chapitres du dossier.

Un troisième rendez-vous s'est avéré nécessaire le 2 mai 2012, le CE s'est rendu à la mairie annexe de Ramonville –service d'Urbanisme- pour faire le point sur le dossier d'enquête, de nombreux documents ayant fait l'objet de plusieurs modifications par le maître d'ouvrage. Le CE en a profité pour reconnaître les conditions de consultation du dossier d'enquête par le public, et de la réception du public pour les permanences par le CE, en présence de Mmes CAROT, directrice du service Urbanisme/Environnement et Etudes, et LIN WEE KUAN. Le CE a reconnu l'ensemble de l'environnement du site du projet.

Le 1er juin 2012, Monsieur le Maire de Ramonville, Christophe LUBAC, et Madame Claudia FAIVRE, adjointe au maire déléguée à l'Urbanisme, tiennent à rencontrer le CE à la mairie, en présence de Mmes Catherine CAROT, Marina LIN WEE KUAN et Isabelle PAGES-FOURNIER, représentant le SICOVAL. Certains points du dossier sont approfondis, notamment les approches sociales du projet et sa dimension socio-culturelle.

Le 20/07/2012, le CE se rend au service Urbanisme de Ramonville et remet au maître d'ouvrage une liste de questions*.

***Cf. « Table des annexes » n°3, les questions du CE au maître d'ouvrage en date du 20 juillet 2012.**

2.3.6. Les permanences.

Le CE a tenu quatre permanences, conformément à l'article 5 de l'arrêté :

- **Le lundi 4 juin 2012, de 13h45 à 17h45**, à la mairie annexe de Ramonville-service Urbanisme, rue des Frères Lumière ;
- **Le lundi 18 juin 2012, de 8h45 à 12h45**, à la mairie annexe de Ramonville –service Urbanisme ;
- **Le samedi 30 juin 2012, de 9h à 13h**, à l'Hôtel de Ville de Ramonville, place Charles de Gaulle;
- **Le mercredi 11 juillet 2012, de 13h45 à 18h**, à la mairie annexe de Ramonville-service Urbanisme.

Le 11 juillet 2012 à 18 heures, le CE clôture officiellement l'enquête à la mairie annexe de Ramonville, conformément au rectificatif de l'arrêté, en date du 15 mai 2012 émis par la Préfecture selon l'article R.11-14-14 du code de l'Expropriation. Les registres sont récupérés par le CE.

3. OBSERVATIONS, AVIS, REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE ET SYNTHESE.

3.1. Observations.

- observations orales : 5
- observations écrites : 4
- appel téléphonique : 1
- courriers : 9

3.2. Détails des observations.

OBSERVATIONS ENREGISTREES PENDANT LES DIFFERENTES PERMANENCES :
--

Observation n°1, Madame RAYNAL Pierrette, demurant appt n°368 Floralties à Ramonville.

Aujourd'hui, elle est propriétaire d'un appartement (65m²), et avant elle était locataire dans la même résidence. Elle rentre dans le cadre du plan de la SA Les Chalets ; elle est d'accord pour vendre son appartement actuel et doit acquérir un appartement de superficie équivalente. Elle est accompagnée par la MOUS.

Néanmoins, elle est soucieuse car au départ, elle devait intégrer son nouvel appartement fin 2013, et elle apprend que les premiers appartements du projet ne seront livrés que fin 2014.

De plus, elle ne connaît pas à ce jour le prix officiel de rachat de son appartement, et souhaite la prise en compte de sa cave et sa terrasse.

Elle tient à dire qu'elle subit des problèmes d'insécurité par rapport à son voisinage direct... Elle aimerait qu'il y ait un renforcement de la surveillance car elle ne peut sortir sur sa terrasse de peur d'être agressée.

Elle signale son passage dans le registre d'enquête.

Observation n°2, Madame RIUS Pépita, demeurant appt n°416 Les Floralties à Ramonville.

Elle est propriétaire résidente. Elle est dans les lieux depuis 1988. Elle a un problème de m2 qui ne correspond pas à ce qui a été mesuré par les Domaines. Elle estime qu'elle a refait son appartement à deux reprises, qui est équipé d'éléments qui majorent la valeur patrimoniale de son bien, comme son exposition géographique ; elle aimerait que le prix qui lui est proposé soit majoré et tienne compte de sa cave et sa terrasse.

Elle a un autre souci : elle doit faire un crédit, or, son âge est un handicap. Après 75 ans, les organismes bancaires ne font plus de crédit aux personnes. Donc que doit-elle faire ?

Enfin, elle tient à signaler que parfois elle perçoit des odeurs d'essence prégnantes qui n'ont rien à voir avec la vie courante de la résidence... elle se fait du souci car elle a peur du feu. Il y a eu plusieurs départs de feu. Ne peut-on pas renforcer la sécurité ?

Elle signale son passage dans le registre d'enquête.

Observation n°3, Madame LEROY-PANNONE Carmele, demeurant 14 rue Jacques Prévert à Ramonville.

Elle est propriétaire d'un T2 aux Floralties identifié lot n°391, propriétaire/bailleur. Elle n'est pas d'accord sur l'estimation pécuniaire de son appartement, en bon état, la terrasse est grande, semi-couverte, elle fait la surface de l'appartement, il y a une cave, 1 place de parking... Si elle est d'accord sur le projet avancé par la mairie, elle estime que le prix de rachat de son appartement à 1.000€ le m2 n'est pas satisfaisant. Elle souhaite une renégociation du prix de son appartement, elle est à la disposition de la SA Les Chalets.

Elle ne comprend pas pourquoi dans les documents « Estimation sommaire des dépenses- détail copropriété », le nombre de m2 de son T2 est différent que celui affiché dans son acte de vente : dans le premier document il est de 36,5m2 et dans l'acte de vente il est de 30m2. Elle souhaite que ce litige soit réglé avant toute signature.

Elle aimerait que les maîtres d'ouvrage du projet réunissent rapidement les propriétaires afin de connaître le futur projet et ses détails. Notamment, les m2 supplémentaires dans le nouveau projet par rapport à l'existant, à quel prix la SA Les Chalets va nous les faire payer ?

Elle tient à signaler son passage dans le registre d'enquête où elle reprend les thèmes abordés lors de la discussion.

Observation n°4, Madame ZEGNANI Lilia, chargée de relogement pour la SA Les Chalets, demeurant à Ramonville.

Elle intervient car elle est chargée de reloger les habitants dans le nouveau projet des Floralties, à la suite des enquêtes sociales effectuées par le PACT 31. Certains habitants ont manifesté leur intérêt de rester dans le futur projet ou de quitter carrément la commune de Ramonville. Néanmoins, elle constate qu'il y a une forte évolution dans les projets des habitants qui ont pu mûrir d'autres projets.

A cette heure, elle me confirme que le prix d'achat des futurs appartements n'est toujours pas connu.

Elle intervient, notamment dans des permanences qui ont lieu tous les mardis (de 12h à 14h, dans le secteur J, appartement 443). Ces permanences sont conjointes avec la SA Les Chalets et le PACT 31, pour informer au fur et à mesure de l'avancée du projet, il y a du monde à leur permanence, ce qui peut expliquer le peu de monde à cette enquête publique.

Ce projet est très suivi par les partenaires, il y a des comités de pilotage, on se voit régulièrement... il y a une grande concertation pour apaiser les habitants.

La SA HLM Les Chalets a mis en place un document « *convention de relogement* »* pour les locataires et propriétaires occupants qui va leur être donné directement et personnellement.

* Cf. « Table des annexes » n°4, la Convention de relogement.

Observation n°5, Monsieur MIQUEL Thomas, travailleur social du PACT 31 (propagande active contre les taudis de la Haute-Garonne), association loi 1901, intervenant pour la mairie de Ramonville et le SICOVAL.

Il intervient au titre du Plan de Sauvegarde et de la MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) Relogement. Le Pact 31 a fait intervenir plusieurs professionnels pour savoir soit réhabilitation soit reconstruction de la résidence. Au final, décision par une commission de reconstruction/démolition.

Un diagnostic social a été fait ; recenser les habitants et leurs souhaits de relogement, soit être relogés dans le futur projet ou de partir s'installer ailleurs. Les besoins ont été clairement identifiés, à part 2 ou 3 foyers.

Donc, il estime qu'un travail de fond a été réalisé depuis de nombreuses années, les

habitants savent de quoi il en retourne, sont très largement encadrés dans l'information et leur projet, ce qui explique le peu de monde venant aux permanences de l'EP.

OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LES REGISTRES D'ENQUETE :

Observation n°6, Monsieur ALOUSQUE Jérôme, demeurant aux Floralies à Ramonville. Il trouve que le plan de Sauvegarde « *est trop long* » dans le temps, que les personnes motivées s'usent et que leurs préoccupations ne sont pas suffisamment prises en compte.

Il insiste sur la concertation et l'information menées par la mairie qui –à ses yeux- ne sont pas satisfaisantes ; pour preuve le peu d'empressement des habitants à venir s'exprimer dans cette enquête.

Il ne comprend pas pourquoi l'accès de certains appartements a été muré alors qu'il pense que ces mêmes appartements sont « *en bon état* ».

Il est a priori favorable au plan de Sauvegarde mais aimerait que les habitants des Floralies ne soient pas « *traités comme une variable d'ajustement* ».

OBSERVATION TELEPHONIQUE ENREGISTREE :

Observation n°7, Monsieur X, propriétaire-bailleur souhaitant garder l'anonymat.

Un propriétaire-bailleur a téléphoné au domicile du CE car il souhaite garder l'anonymat.

Il n'a pas voulu se rendre aux permanences ni écrire dans le registre d'enquête. Il craint, dit-il, « *des pressions* » dans la mesure où, comme 10 autres propriétaires-bailleurs, il s'oppose à la démarche du maître d'ouvrage dans la forme mais pas dans le fond.

Il ne s'oppose pas au projet lui-même, « *il faut sortir de cette situation qui n'a que trop duré !* » affirme-t-il. Néanmoins, il est très mécontent car il est un petit propriétaire, et compte sur les revenus de son bien pour « *arrondir sa retraite de fonctionnaire* ». « *La mairie de Ramonville fait des différences entre les propriétaires pour des raisons uniquement politiques, et ne respecte pas les droits des citoyens propriétaires qui sont pourtant inscrits dans la Constitution de notre pays* », poursuit-il. Il signale qu'il a été obligé de réaliser certains travaux dus à des défaillances du constructeur afin de garantir le bien-être de ses locataires. Le tribunal a fini par donner gain de cause à la copropriété contre le constructeur, mais ce dernier et les autres entreprises avaient disparu ou étaient dans l'impossibilité de payer les dommages décidés par le juge.

Au final, ce propriétaire estime qu'il est floué une deuxième fois par la mairie de

Ramonville quand elle propose un prix différent d'achat aux propriétaires-bailleurs.

Il refuse catégoriquement l'estimation des Domaines, et il dit qu'il « *ira jusqu'au juge des expropriations pour faire valoir le juste prix de son appartement* ».

COURRIERS ENREGISTRÉS PENDANT L'ENQUÊTE :

Des courriers administratifs ont été enregistrés pendant cette enquête, et résumés dans les observations précédentes.

Des courriers du SICOVAL (Communauté d'agglomération Sud-Est toulousain), et de la SA HLM Les Chalets, ont été adressés également au CE.

Le courrier du SICOVAL daté du 11 juillet 2012 précise qu'il est compétent pour intervenir sur les copropriétés en difficultés au titre de sa compétence « *équilibre social de l'habitat* » et prend part à l'opération, étant engagé dans la une Maîtrise d'œuvre urbaine et Sociale pour le relogement au cas par cas de tous les habitants de la copropriété.

Le courrier de la SA HLM Les Chalets daté du 11 juillet 2012 exprime la volonté du groupe d'être un outil au service du développement de la commune, confirmant sa mission d'opérateur au service de la diversité sociale. Il évoque la construction de logements confortables, bien construits, labellisés BBC, Habitat&Environnement ou Qualitel, dans le cadre d'une démarche participative dans un programme caractérisé par la mixité sociale. Le groupe participera à la construction d'une chaufferie biomasse.

3.3. Avis des services et personnes consultés.

- **L'avis du Préfet de la région Midi-Pyrénées en tant qu'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement**, autrement appelée Autorité Environnementale (AE) sur l'Etude d'impact jointe à la DUP au titre de l'article R. 122-8 du code de l'environnement. Cet avis de 13 pages est daté du **14 mai 2012**, et a pu être consulté sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne : www.haute-garonne.gouv.fr.

Il comporte un préambule, un résumé et un avis détaillé présentant le projet et le cadre juridique, analyse l'étude d'impact, et analysant la prise en compte de l'environnement dans le projet, et les mesures prises pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement. L'avis évoque une méthodologie satisfaisante pour la réalisation des inventaires de faune et flore. Les mesures de réduction ou de compensation de l'impact sont adaptées et proportionnées. La ressource en eau, étudiée, appelle des remarques quant à la récupération et la collecte

des eaux pluviales. En matière de sites et paysages, l'avis n'émet aucune réserve et indique que le projet est bien présenté, soulignant qu'une éventuelle réhabilitation serait coûteuse et ne garantirait par la pérennité ni la bonne fin attendues. En matière énergétique, l'avis souligne que des îlots de construction très basse consommation ou à énergie positive pourraient valablement étayer le projet. En conclusion, l'avis reprend ses interrogations sur la collecte et le traitement des eaux pluviales et indique que l'étude d'impact est suffisamment développée pour apprécier le projet.

- **L'Avis du Préfet de Département de la Haute-Garonne**, en date du **24 mai 2011** à Monsieur le Maire de Ramonville indiquant certaines observations telles que le fait que la démarche d'éco quartier devrait également être appliquées aux mesures envisagées pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi qu'à l'estimation des dépenses correspondantes. Le courrier indique que des mesures d'évitement des impacts ou des engagements précis sur les mesures de compensation pourraient préciser les mesures de réduction d'impact qualifiées de « *correctement dimensionnées et présentées* ». Le préfet propose ainsi une définition complémentaire et une estimation du coût de la compensation par la mise en gestion d'un secteur situé à proximité de la « ferme des cinquante ».

- **L'avis de la DREAL** du **9 janvier 2012** à Monsieur le Préfet indiquant que les modifications apportées à l'étude d'impact en réponse à l'avis du 24 mai permettent de confirmer que « *ce dossier répond de manière satisfaisante [...] aux critères de recevabilité d'une étude d'impact soumise à l'avis de l'autorité environnementale* » et ce courrier précise également que « *le dossier de demande dérogation déposé par le maître d'ouvrage relatif à la réglementation des espèces protégées en application de l'article L. 411 – 2 du Code de l'environnement a fait l'objet d'un avis favorable de la part du CNPN* ».

- **L'avis de la Direction Départementale des Territoires (DTT)** en date du **23 mars 2012**. Les remarques formulées lors d'un précédent avis ont été prises en compte. Les réponses apportées concernant la gestion des eaux de pluie font ressortir que les eaux pluviales seront renvoyées dans le réseau public. La gestion du chantier a été également examinée, de même qu'en matière de sécurité routière.

3.4. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Le 20/07/2012, le CE se rend au service Urbanisme de Ramonville et donne une liste de questions au maître d'ouvrage, ce dernier lui adresse un Mémoire en réponse le 1^{er} Août 2012*.

Le document comprend 7 pages, et formule 12 propositions de réponses au CE qui s'en est notamment servi pour fonder son avis au chapitre « *Conclusions de l'enquête publique* ».

* Cf. « Table des annexes » n°5, le *Mémoire en réponse du maître d'ouvrage*.

3.5. Synthèse des observations et de l'enquête.

La présente enquête publique n'a pas mobilisé les foules, seulement 18 personnes ont déposé des observations, exprimées verbalement au cours des permanences, soit par écrit sur les registres d'enquêtes, ou soit dans les courriers adressés directement au CE.

Néanmoins, les thèmes et questions abordés sont nombreux et pertinents :

- **THEME 1 : Le formalisme juridique de la DUP et du dossier d'enquête.**
- **THEME 2 : L'Utilité Publique intrinsèque du projet.**
- **THEME 3 : L'approche environnementale du projet.**
- **THEME 4 : Les nuisances pour les habitants** : sonores, routières, de sécurité, etc.
- **THEME 5 : Les différends concernant les estimations pécuniaires des appartements, le prix d'achat au m2 des futurs appartements et les mesures des appartements.**
- **THEME 6 : Des mesures d'accompagnement spécifiques pour certains habitants.**
- **THEME 7 : Une meilleure information pour les habitants des Floralties.**

– **THEME 1 : Le formalisme juridique de la DUP et du dossier d'enquête.**

Comme le montrent l'exposé des différentes étapes de préparation de l'enquête publique, ainsi que son déroulement, la réglementation a été suivie à la lettre, et appliquée dans son esprit, visant à favoriser la participation et l'information du public, au-delà des exigences des textes : le passage des annonces légales a eu lieu en bonne et due forme, dans deux journaux à diffusion régionale. Un affichage en Mairie a été réalisé. De plus, des affichages complémentaires ont été réalisés sur les lieux habituels d'affichage de la commune à compter du 14 mai 2012, et pendant la durée de l'enquête. Une information a été diffusée sur le site Internet de la Mairie. Une information a été diffusée dans le bulletin municipal ainsi qu'aux résidents. Les obligations visant à informer le public du déroulement de l'enquête ont donc été remplies.

Sur l'information effective du public, à la question posée au maître de l'ouvrage sur la faible participation, ce dernier l'explique du fait qu'une concertation et une information préalables avaient été réalisées en amont, le projet ayant déjà été débattu et explicité. Toutefois, les personnes qui se sont rendues aux permanences et ont sollicité des informations montrent que la publicité relative au déroulement de l'enquête a été correctement perçue et a permis aux intéressés de s'exprimer. Elles ont d'ailleurs pu ressentir et exprimer une certaine lassitude devant les délais engagés pour réaliser cette opération.

– **THEME 2 : L'Utilité Publique intrinsèque du projet.**

Si l'intérêt architectural de ce bâtiment n'est pas mis en doute, en revanche, il est plus discutable de vouloir maintenir cette résidence dégradée, dont les réparations n'apporteraient pas l'effet voulu, à savoir un bâtiment aux normes techniques actuelles et qui est devenu insalubre, voire dangereux. Après s'être rendu sur les lieux, le CE a relevé une superficie des studios insuffisante, l'absence d'ouvertures dans certaines pièces de vie, la dangerosité de certaines parties

communes, l'inaccessibilité pour les personnes à mobilité réduite, etc.

Ainsi, l'avant-gardisme de cet ensemble architectural ne doit pas faire oublier que des personnes y vivent dans des conditions difficiles, voire inacceptables, et pour lesquelles il convient d'agir.

Le projet emporte non seulement la démolition et la reconstruction de logements mais aussi une densification de l'habitat sur une zone plus étendue. Il s'agit d'un projet global présenté au public sous la forme d'un « *éco-quartier* ».

Les éléments chiffrés, confortés par une visite des lieux démontrent l'utilité publique du projet, malgré les inconvénients soulevés et à prendre en compte.

L'utilité publique d'un tel projet au regard des bénéfices emportés par une démolition-reconstruction sur les inconvénients engendrés paraît démontrée. Ces avantages sont de plusieurs ordres et l'emportent sur les coûts. Ils relèvent de différents points qui doivent être soulignés, confortant l'utilité publique du projet :

- **Une opération de renouvellement urbain.** Le projet permet de réaliser de nouveaux logements sociaux, et d'améliorer la desserte du nouveau quartier, améliorant à terme le fonctionnement urbain du quartier et du centre-ville ;

- **En matière socio-culturelle.** Il faut noter l'accompagnement de la préservation de la « *mémoire* » du site organisée par la mairie de Ramonville (Cf. pages 37 et 38 de la Notice explicative), pour pallier la destruction de l'image et du souvenir de l'ensemble architectural novateur qu'a été cette résidence. L'Architecte du service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne souligne la qualité de recherche architecturale et urbaine de ce « *grand ensemble* » et l'enquête menée par la DRAC de Midi-Pyrénées sur ce sujet.

- **Les exigences actuelles en matière de développement durable.** Elles se traduisent par une performance énergétique, et par la mixité sociale. En découleront une amélioration de la qualité de vie des habitants par un bâti neuf et

sobre sur le plan énergétique, par l'incitation aux modes de déplacements doux, et une préservation du caractère résidentiel du quartier considéré.

Des inconvénients au projet ont été mis à jour, qui affecter l'utilité publique avérée du projet. Ces inconvénients représentent des coûts qui ne doivent pas être sous-estimés :

- **une atteinte au droit de propriété**, inscrite dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen ;
- **une gêne pour les habitants**. De tels travaux ne vont pas sans susciter des craintes tant pour les intéressés que pour les riverains.

Une nécessaire et légitime information ainsi qu'un accompagnement doivent donc être palliatifs.

- **THEME 3 : L'approche environnementale du projet.**

L'Etude d'impact et les avis des personnes publiques ont permis de souligner ce point dans la présente enquête, la Notice explicative étant lapidaire sur ce thème.

L'exposé des motivations environnementales paraît donc faible dans la Notice explicative, une demie page ; néanmoins, il ressort de l'enquête et de l'Etude d'impact que celles-ci sont fortes : conjuguée à l'approche sociale de l'habitat de cette résidence, l'efficacité énergétique du projet d'éco-quartier ainsi qu'à la dimension économique largement étudiée, font de ce projet un véritable projet-enjeu de développement durable.

Les éléments présentés font ressortir que la prise en compte des enjeux environnementaux a été faite de façon satisfaisante sur le plan méthodologique, et sur le fond, comme le mentionne l'Autorité Environnementale dans son avis.

Toutefois, il ressort que l'effort pourrait être valablement poursuivi en tenant compte des remarques émises et relevées tout au long de l'enquête.

Enfin, la prise en compte des habitats naturels, et de la biodiversité fait apparaître que des mesures de compensation pourraient valablement être introduites et détaillées dans le projet concernant notamment « la ferme de cinquante » ; il faut ici noter l'engagement pris par la municipalité de mettre en place un **Arrêté préfectoral de Protection de Biotope** (APPB) ; il concernerait les espaces naturels favorables aux espèces protégées qui ont fait l'objet d'une demande de dérogation et prendrait en compte les parcelles où l'on trouve « la jacinthe de Rome ».

Il est à noter que les parcelles ramonvilloises pourraient être étendues à des parcelles d'Auzeville, la nature ne connaissant pas les frontières communales.

– **THEME 4 : Les nuisances pour les habitants : sonores, routières, de sécurité, etc.**

Il apparaît que le projet va induire une augmentation de la circulation sur les grands axes situés à ses abords.

Par courrier daté du 24 mai 2012, le Préfet de la Haute-Garonne au Maire de Ramonville pose qu'une solution visant à traiter le bruit à la source s'agissant de l'impact sur des habitations, serait à étudier. Le CE regrette que les études soient prévues ultérieurement et non faites en amont de la procédure.

Une analyse approfondie de l'aménagement des intersections serait nécessaire car les grands axes sont déjà chargés en matière de circulation.

– **THEME 5 : Les différends concernant les estimations pécuniaires des appartements, le prix d’achat au m2 des futurs appartements et concernant les mesures des appartements.**

Des référentiels de prix au m2 ont été communiqués au CE afin qu’il puisse se faire une opinion personnelle.

L’enquête publique a fait ressortir de l’ensemble des éléments présentés par le porteur du projet, et les acteurs impliqués qu’un décalage pouvait se faire jour entre le ressenti des personnes relogées - dont le droit de propriété est mis en cause- et la présentation de l’utilité publique du projet. Ainsi certaines personnes ont-elles le sentiment de ne pas être traitées de façon acceptable, soit parce qu’elles disent n’avoir pas été correctement informées, soit parce que subsistent des interrogations sur leur situation personnelle.

Ainsi il apparaît clairement que les propriétaires bailleurs, qui ne disposent pas de grandes fortunes, se sentent lésés de voir leurs biens évalués avec une technique similaire à celle qui se pratique « en temps normal », hors contexte d’expropriation, en faisant une distinction en un bien loué et un bien vide, plus cher.

– **THEME 6 : Des mesures d’accompagnement spécifiques pour certains habitants.**

La théorie du bilan qui intervient dans toute DUP prend légalement en compte la nécessité et l’intérêt publics, l’intérêt général, l’utilité économique et social, l’environnement, le patrimoine culturel et historique. Néanmoins, elle fait le plus souvent abstraction des conséquences humaines d’une expropriation.

Pourtant, toute éviction - l’expropriation étant souvent ressentie comme telle- reste un acte grave dans la vie d’un individu, aux conséquences jamais anodines surtout lorsque la personne concernée est en situation de faiblesse. Le maître d’ouvrage l’a bien compris dans la mesure où il a créé un service spécifique pour

accompagner les résidents qui le souhaitent dans leurs démarches, à travers la MOUS Relogement (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale). Des propositions ont été faites pour des ménages jeunes (prêts sur 40 ans, etc.) mais les personnes les plus âgées et les plus vulnérables ne doivent pas être oubliées non plus.

C'est pourquoi, le CE recommande tout spécialement à la vigilance du maître d'ouvrage les personnes âgées ou isolées, souvent démunies. Il doit les aider à l'obtention de leurs prêts bancaires qui leur seront refusés sous couvert de légitimité compte tenu de leur âge et de leurs revenus. De plus, il doit organiser leur déménagement gracieusement.

Pour certaines personnes rencontrées pendant l'enquête, l'acquisition de leur logement est un geste symbolique majeur de toute leur vie ; il représente non seulement le résultat d'années d'efforts matériels mais surtout la cristallisation d'une vie affective. En déménageant, on ne quitte pas seulement des murs, mais un foyer. Une personne encore jeune est capable de le reconstruire ; c'est plus difficile pour une personne âgée ou démunie.

Il s'agit pour le CE d'une quête légitime de conférer une protection renforcée à ceux qui en ont le plus besoin.

Le CE demande que leur cas soit examiné au-delà des efforts parfaitement opportuns déjà réalisés en ce sens pour permettre à ces personnes d'être prises en charge spécifiquement et aidées dans leurs démarches de relogement, au cas par cas.

– **THEME 7 : Une meilleure information pour les habitants des Floralties.**

Il est apparu que malgré les efforts présentés par le maître de l'ouvrage, des incompréhensions et des craintes persistent, de même que parfois le sentiment

d'être floué.

A l'inverse, ce projet est également attendu. Ainsi, le temps se fait-il long pour ceux qui espèrent la concrétisation de cette reconstruction. Il peut en résulter une incompréhension ou une moindre adhésion au projet.

3.6. Bilan inconvénients et avantages du projet.

-	Inconvénients :
---	-----------------

- la démolition des immeubles des Floralties induisant des nuisances liées au chantier de reconstruction (bruit, poussière, trafic routier potentiellement perturbé ou modifié) ;
- la suppression de logements à court terme ;
- l'augmentation du prix des logements lorsqu'ils auront été reconstruits empêchant certains propriétaires occupants ou bailleurs de les racheter ;
- la disparition d'un ensemble architectural témoin d'une volonté avant-gardiste marquant de cette époque;
- l'atteinte à la propriété privée et le sentiment d'injustice potentiellement induit par cette opération ;
- un coût financier non négligeable ainsi que des durées de réalisation qui peuvent décourager l'adhésion des parties prenantes comme des propriétaires et habitants ;
- une atteinte à l'environnement conduisant à la destruction d'une biodiversité remarquable conférant au site un enjeu global important.

-	Avantages :
---	-------------

- une opération de renouvellement urbain satisfaisant aux objectifs énoncés par les lois dites SRU et Grenelle, en matière de logements sociaux, de mixité et de développement durable ;
- l'amélioration du fonctionnement urbain du quartier ;
- la revalorisation et la réadaptation du patrimoine immobilier et architectural aux modes de vie et aux besoins contemporains :
 - en matière de sécurité et salubrité
 - mais aussi de développement durable

- et de mixité sociale
- satisfaisant un critère de mutabilité pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants, passant par une performance énergétique des bâtiments construits et une évolution naturelle et dynamique de la ville vers de nouveaux usages tels que les modes de déplacements doux ;
- cette opération satisfait un critère de cohérence urbaine globale, permettant une densification de l'habitat tout en respectant l'environnement du projet ;
- un critère de singularité, d'exemplarité et de qualité architecturale significative qu'une réhabilitation n'aurait pas permis ;
- et, également, un critère d'exemplarité et de qualité en matière de réduction et de compensation des impacts sur la biodiversité.



Le CE joint au présent Rapport une copie des Conclusions motivées contenant l'avis sur le projet, et adressées également séparément conformément aux textes régissant le déroulement des enquêtes publiques.

FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 10 SEPTEMBRE 2012

Myriam de BALORRE
Commissaire-Enquêteur

B/ TABLE DES ANNEXES

- ANNEXE n°1 : l'arrêté de Monsieur le Préfet en date du 7 mai 2012

- ANNEXE n°2 : le certificat d'affichage de la commune

- ANNEXE n°3 : les questions du Commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

- ANNEXE n°4 : la Convention de relogement

- ANNEXE n°5 : le mémoire en réponse du maître d'ouvrage