

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de RAMONVILLE SAINT AGNE

---

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**PORTANT SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**RELATIVE A L'OPERATION DE**

**RECONSTRUCTION – DEMOLITION**

**DE LA COPROPRIETE « LES FLORALIES »**

Du 4 juin 2012 au 11 juillet 2012

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**RELATIVES**

**AU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

PAR MYRIAM DE BALORRE

Septembre 2012

# SOMMAIRE DES CONCLUSIONS

<b>1-. RAPPEL DE L'ENQUÊTE</b> .....	3
<b>2-. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</b> .....	4
– THEME 1 : Le formalisme juridique de la DUP et du dossier d'enquête	
– THEME 2 : L'Utilité Publique intrinsèque du projet.....	5
– THEME 3 : L'approche environnementale du projet.....	7
– THEME 4 : Les nuisances pour les habitants : sonores, routières, de sécurité, etc.....	8
– THEME 5 : Les différends concernant les estimations pécuniaires des appartements, le prix d'achat au m2 des futurs appartements et les mesures des appartements.....	9
– THEME 6 : Des mesures d'accompagnement spécifiques pour certains habitants.....	10
– THEME 7 : Une meilleure information pour les habitants des Floralties...	11
<b>3-. CONCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'ENQUÊTE</b> .....	12

# CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1/ RAPPEL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le 27 mai 2010, le Conseil municipal de Ramonville-Saint Agne approuve le bilan de concertation préalable à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme conduite pour permettre la mise en œuvre du plan de sauvegarde et la reconstruction-démolition de la copropriété Les Floralties.

Le 17 février 2012, le conseil municipal de Ramonville-Saint Agne approuve le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et autorise l'ouverture des enquêtes. Par courriers des 30 novembre 2011 et 6 mars 2012, le maire de Ramonville Saint Agne a sollicité l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le 6 avril 2012, le Tribunal administratif de Toulouse a désigné Mme de Balorre, Commissaire enquêteur pour effectuer la présente enquête identifiée sous la numérotation **E12000093/31**.

Le 7 mai 2012, un arrêté a été pris par le Préfet de la Haute-Garonne, portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant enquête publique au titre des articles L.123-1 et suivants du code de l'Environnement.

Par avis daté du 14 mai 2012, le Préfet de la Région Midi-Pyrénées, autorité administrative compétente en matière d'environnement s'est prononcé sur l'étude d'impact jointe à la DUP au titre de l'article R. 122-8 du code de l'Environnement.

L'enquête s'est déroulée durant 38 jours, du 4 juin au 11 juillet 2012 inclus.

## **2/ AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

La présente enquête publique s'est déroulée de façon très satisfaisante, dans de bonnes conditions matérielles et sans incident. La Préfecture et la mairie de Ramonville Saint-Agne ont largement contribué à la bonne tenue de cette enquête.

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

Cette enquête a été préparée dans le respect des règles en vigueur, les différentes composantes du dossier ayant été vérifiées préalablement à l'ouverture de la procédure par la Préfecture. La réglementation a été suivie à la lettre, 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. La présente procédure s'est déroulée sans incident conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet, telle que présentée au chapitre 1er du Rapport d'enquête. 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 également publiée dans le bulletin municipal. Les obligations visant à informer le public du déroulement de l'enquête ont donc été respectées.

Sur l'information effective du public, il convient de préciser que la faible participation des personnes concernées s'explique du fait d'une information préalable réalisée 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.

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

Un bâti discutable dès l'origine.

Dans son avis en date du 22 avril 2012, le service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, émet des réticences quant à l'opportunité de la démolition de la résidence les Floralties, allant jusqu'à rendre un « *avis défavorable à la démolition-reconstruction* ». Ses arguments : la qualité architecturale et urbaine de la résidence, et « *la disproportion des éléments techniques et financiers invoqués en faveur de la démolition... tous réparables dans le cadre d'une réhabilitation...* »

L'ensemble immobilier des Floralties a vu le jour en 1977. Ce projet volontairement avant-gardiste dans son esthétique et sa recherche urbaine, demeure pourtant très discutable dès son origine. Si le fait de chercher ou rechercher l'originalité dans l'esthétisme pour marquer son époque, est louable en soi, il ne doit pas se faire à n'importe quel prix : la 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.

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

Le CE estime que l'ensemble des logements des Floralties ne répond pas aux normes actuelles de salubrité, de confort, d'isolation, d'accessibilité et même de sécurité. En plusieurs endroits, les parties communes sont même dangereuses pour ses habitants, sans possibilité de pouvoir réparer une mauvaise conception originelle. Ce vaste ensemble placé près du cœur historique de Ramonville et orienté plein Sud, mérite un traitement particulier que seule une démolition-reconstruction paraît à même de réaliser puisque d'autres solutions ont été envisagées. Le CE approuve l'utilité publique d'un tel projet au regard des bénéfices emportés par une démolition-reconstruction sur les inconvénients engendrés. 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 :

- Le projet constitue une opération de renouvellement urbain satisfaisant aux objectifs de la loi dite SRU, permettant un repositionnement du quartier dans le centre de la ville, améliorant à terme le fonctionnement urbain du quartier et du centre-ville, considérant le projet mené en concertation et avec un accompagnement socio-culturel. Ainsi la revalorisation et la réadaptation du patrimoine immobilier et architectural aux modes de vie et aux exigences actuelles constituent des réponses aux besoins contemporains en matière de développement durable, traduites par l'efficacité énergétique nécessaire aux bâtis actuels, et par la mixité sociale. En découlent une amélioration de la qualité de vie des habitants et une préservation du caractère résidentiel du quartier considéré.

- A l'encontre du projet, des inconvénients doivent être soulignés, bien que ne justifiant pas une mise en cause de l'utilité publique avérée du projet. Ces coûts liés à la démolition des immeubles ne doivent pas être sous-estimés : la suppression des logements constitue une atteinte au droit de propriété et une gêne pour ses habitants, et 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. A cet effet, les efforts présentés semblent adéquats pour favoriser l'accompagnement social et économique, de façon personnalisée des résidents et des copropriétaires,

- Quant à l'aspect architectural de la résidence, évoqué par l'Architecte des Bâtiments de France, il convient de relever que ce point fait indéniablement débat et la qualité de recherche architecturale et urbaine de cet ensemble paraît devoir être soulignée afin que ce « grand ensemble » puisse être considéré comme tel dans l'histoire de la collectivité. A ce titre, il semble que l'enquête menée par la DRAC de Midi-Pyrénées ait satisfait à cette préoccupation. Il est à noter que la Notice explicative du projet prescrit une approche socioculturelle de la mutation des Floralties. Ces inconvénients soulignés à juste titre par l'ABF ne sauraient donc remettre en cause l'utilité publique du projet.

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

Si l'exposé des motivations environnementales paraît faible dans la Notice explicative, il ressort de l'enquête 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 de développement durable.

Une expertise technique, sociale et comptable, conduite en 2005 par le Pact Arim a établi la nécessité d'écarter une réhabilitation financièrement prohibitive.

D'autre part, il convient de préciser que l'opération projetée a fait l'objet d'une Etude d'impact requise du fait de la réalisation de travaux d'investissements routiers d'un montant supérieur à 1,9 million d'euros.

Au regard des éléments présentés, le CE relève que la prise en compte des enjeux environnementaux a été faite de façon satisfaisante sur le plan méthodologique, et sur le fond dans l'Etude d'impact, comme cela est mentionné par l'Autorité Environnementale dans son avis.

Au regard de l'état initial du site et de l'opération projetée, s'inscrivant dans une démarche d'éco-quartier, le bénéfice résultant de l'opération de démolition-reconstruction est palpable.

Toutefois, une remarque pertinente ressortant de l'enquête mérite d'être soulignée : si la chaufferie à bois et les critères de performance énergétiques du bâti mis en œuvre auront le mérite de faire de la nouvelle résidence un ensemble BBC (label : « Bâtiment Basse Consommation »), il ressort que l'effort pourrait être valablement poursuivi en réalisant des bâtiments à énergie positive, d'autant que la note en réponse de la commune à l'avis de l'Autorité Environnementale précise que des installations de production d'énergie renouvelable pourraient valablement être implantées, et notamment des panneaux solaires dans la mesure où le projet dispose d'une orientation très favorable.

Il serait opportun que le projet précise les encouragements que la commune déclare effectuer pour inciter les aménageurs du site en ce sens.

**Par conséquent, le CE recommande que la commune incite en l'espèce à l'implantation de panneaux solaires, ou autres modes de production d'énergie renouvelable dans la construction des nouveaux bâtiments, et détaille les moyens qu'elle s'en donne pour que le projet en soit doté.**

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.

**Le CE recommande donc la définition précise et l'estimation du coût de telles mesures et notamment la mise en gestion d'un secteur situé à proximité de la « ferme des cinquante » en compensation.**

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

Au-delà de la gêne induite par les travaux durant la démolition-construction, le CE s'est interrogé sur la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières. 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 des études soient prévues ultérieurement, et ne soient pas faites en amont de la présente procédure.



**Par conséquent, le CE recommande que des études soient rapidement réalisées en matière de nuisances sonores liées aux infrastructures routières et fassent apparaître les solutions de réduction du bruit à la source.**

En matière de circulation automobile, il convient de relever que l'enquête publique fait ressortir que l'étude doit faire apparaître une analyse approfondie de l'aménagement des intersections.

**Le CE recommande donc qu'une réflexion soit menée pour éviter les nuisances à venir liées à l'augmentation du nombre de personnes habitant ce secteur, visant notamment l'aménagement des intersections.**

Plus généralement, le CE est sensible au confort des citoyens et pense que d'autres mesures peuvent être introduites par le maître d'ouvrage afin de limiter les inconvénients inhérents en pareille circonstance : en matière d'information au public et de sécurisation des lieux, non prévues dans le dossier.

Le CE estime que les mesures prises par le maître d'ouvrage sont autant de gages de succès pour les travaux présents et à venir, dans un climat apaisé.

**– 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.**

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 ou 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.

Dès lors, des remarques ont été faites en ce sens lors des permanences d'enquête. Le porteur du projet a indiqué que la surface retenue était celle résultant des critères de la loi Carrez. Il a été indiqué au CE qu'un expert se rendrait sur les lieux pour effectuer des mesures.

Devant la bonne volonté pourtant affichée par le porteur du projet, **le CE recommande qu'une personne identifiée puisse constituer un interlocuteur unique de ces personnes, et que des réponses écrites puissent être apportées à ces demandeurs.** En effet, il transparaît dans leurs récriminations une critique de la dilution des responsabilités au sein des institutions et des différents acteurs du projet, ne permettant pas d'avoir des réponses claires aux yeux des personnes concernées.

**– 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 abstraction des conséquences humaines d'une expropriation. Pourtant, toute expulsion reste un acte grave dans la vie d'un individu, aux conséquences jamais anodines. Le maître d'ouvrage l'a compris dans la mesure où il a créé un service spécifique pour accompagner les résidents qui le souhaitent dans leurs démarches.

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 émet donc une réserve, valant avis défavorable si elle n'était pas suivie, consistant à demander au maître d'ouvrage porteur du projet d'accompagner spécifiquement les personnes en situation de grand âge ou isolées.** Le CE demande que leur cas spécifique 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. Cette question devra être abordée en Conseil municipal et le cas des quelques personnes concernées évoqué pour trouver des solutions en faveur de leur relogement.

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

Si l'accompagnement individualisé des habitants et propriétaires des Floralies paraît constituer l'une des réponses aux craintes exprimées, il convient de préciser que l'information donnée doit passer par une présence physique, qu'elle soit téléphonique, écrite, ou au cours de permanences, par le biais de personnes identifiées, communiquant ainsi au cas par cas et servant de référents. **Le CE préconise donc au-delà d'un accompagnement individualisé tel qu'il est déjà pratiqué, un contact personnalisé et physique plutôt qu'une information à visée générale.**

### 3/ CONCLUSIONS GENERALES DE L'ENQUETE

- **Considérant** la légalité de la présente enquête et qu'aucune infraction n'a été commise durant celle-ci et que les documents présentés sont en conformité avec la réglementation;
- **Considérant** l'analyse de toutes les interventions et observations du public ;
- **Considérant** que les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives eu égard à l'intérêt général que présente le projet;
- **Considérant** que le projet est conforme aux documents d'urbanisme en vigueur à Ramonville ;
- **Considérant** le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage;
- **Attendu** que le projet présenté permettra de répondre de manière satisfaisante aux exigences du développement durable ;
- **Attendu**, eu égard à la théorie du bilan, que les inconvénients induits par la réalisation du projet sont largement compensés par les avantages qu'en retireront les résidents, propriétaires bailleurs ou occupants, les habitants et la collectivité;
- **Attendu** que les recommandations émises n'ont pour but que de limiter les inconvénients engendrés par le projet.

En conséquence de ce qui précède :

**le présent rapport d'enquête autorise le Commissaire-Enquêteur, en toute indépendance, à donner un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'Utilité Publique de la démolition-reconstruction de la copropriété « Les Floralties », accompagné d'1 réserve et 6 recommandations :**

→ **1 réserve :**

- que le maître d'ouvrage se donne tous les moyens d'effectuer un accompagnement spécifique des personnes âgées ou isolées devant être relogées, au-delà des efforts particulièrement opportuns déjà consentis pour l'ensemble des résidents et propriétaires concernés.

→ **6 recommandations :**

- L'utilisation de panneaux solaires ou autres modes de production d'énergie renouvelable dans la construction des nouveaux bâtiments ;
- De définir précisément et estimer le coût d'habitats naturels sur le site du projet, et notamment à « la ferme des cinquante » ;
- La réalisation d'études sur les nuisances sonores liées aux infrastructures, avec des mesures compensatoires ;
- Une réflexion, voire une étude, sur l'aménagement des intersections compte tenu du surcroît d'habitants dans ce secteur ;
- La désignation urgente d'un interlocuteur identifié et unique du projet, et que des réponses écrites soient apportées aux demandeurs ;
- Plutôt qu'une information à visée générale, les porteurs du projet prodiguent un contact personnalisé et physique avec les demandeurs.

Le CE transmet copie à Monsieur le Préfet, en deux exemplaires, au Maître d'ouvrage et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

**FAIT A MONTESQUIEU-VOLVESTRE, LE 10 SEPTEMBRE 2012**

**Myriam de BALORRE**  
Commissaire-Enquêteur