

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

*préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des
immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement du
secteur avenue de Toulouse, rive ouest, section Chasseurs/Bugarel,
quartier de la Cité créative sur la commune de Montpellier, prescrites par
l'arrêté préfectoral n°2023.10.DCLR.0520 du 12 octobre 2023*

Enquête du lundi 6 novembre au jeudi 23 novembre 2023

RAPPORT D'ENQUÊTE, CONCLUSIONS & AVIS

Olivier Forichon, commissaire enquêteur,
Lattes, le 26 décembre 2023



4 Exemplaires :
- Préfecture ,
- Maître d'ouvrage
- Archives
- Tribunal administratif

Rapport du Commissaire enquêteur

Sommaire

I) Le parc Montcalm, une chance historique pour Montpellier	p.4
I.1. Urbanisme et friches militaires.	
I.2. - Montpellier et grands parcs: un long retard	
I.3.- La sauvegarde intégrale du parc	
II) Ouvrir le parc à la vue , une évidente nécessité	p.4
II.1. - Une idée simple...	
II.2. - ... qui nécessite une enquête conjointe, pour deux avis distincts	
II.3. - La commune de Montpellier, maître d'ouvrage du projet	
III) Organisation de l'enquête.....	p.6
III.1.- Son cadre juridique	
III.1.1.- 2012 - 2020 : création de la ZAC EAI	
III.1.2.- Dispense d'enquête environnementale	
III.2.- Mise en place de l'enquête	
III.2.1.- Nomination du commissaire enquêteur	
III.2.2. - Réunion préparatoire	
III.2.3.- Lieu de l'enquête :	
III.2.4. - Les documents d'enquête mis à la disposition du public :	
III.2.4.1.-Dossier d'enquête parcellaire (dossier bleu)	
III.2.4.2. - Dossier d'enquête préalable à la DUP (dossier vert)	
III.2.5. - Visite de terrain	
III.2.6.- Notifications aux propriétaires	
III.2.7. - Registre d'enquête publique	
III.3 - La publicité de l'enquête	
III.3.1.- Réalité de l'affichage	
III.3.2.- Presse et publicité	
III.3.3.- Informations sur internet	
IV) Durée et déroulement de l'enquête.....	p.9
IV.1. - Promulgation	
IV.2.- Analyse comptable des observations	
IV.2.1.-Visites en mairie	
IV.2.2.- Courriers :	
IV.2.3.- Dépôts sur le registre d'enquête	
IV.2.4.- Consultation et téléchargements du dossier d'enquête dématérialisé	
IV.3. - Les contributions à l'enquête	
IV.3.1.- Une fréquentation publique satisfaisante, mais peu de propriétaires	
IV.3.2.- Personnes reçues au cours des permanences et rendez-vous	
IV.3.2.1.- Permanence du mercredi 8 novembre (9 h -12 h) :	
IV.3.2.2.- Rendez-vous en mairie du jeudi 15 novembre à 10 h	
IV.3.2.3.-Permanence du vendredi 23 novembre (16 h -19 h)	
V) Analyse des observations.....	p.12
V.1.- Les préoccupations des visiteurs	
V.1.1.- Permanence du mercredi 8 novembre :	
V.1.2.- Permanence du jeudi 23 novembre	

V.1.2.1.- Association ARFA-Parc Montcalm	
V.1.2.2.- Des résidents de la rue du Port-Sarrazin	
V.1.2.3.-M.Mme Daniel et Valérie Laur	
V.1.2.4.- Association des Gardiens du parc Montcalm	
V.2. - Le cas des anciennes pépinières du Midi	p.15
V.2.1.- Un établissement fermé en 2016	
V.2.2.- M. Bénédict Pomier , Mme Gersende Pomier et leurs conseils	
V.2.3.- Un conseil toulousain pour M. Christophe Pomier	
V.2.3.1.- Contestation du choix de la procédure	
V.2.3.2.- DUP travaux ou DUP réserve foncière ?	
V.2.3.3.- Un vieux contentieux avec les municipalités successives ?	
V.2.3.4.- Préjudice et «défaut d'utilité publique de l'opération»	
V.3.- Autres contributions	
V.3.1.- M. Jean-Claude Bernhard	
V.3.2.- M. Guy Souchon	
VI - Des avis et des suggestions.....	p.17
VII - Les questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage	p.19

Préalable à la déclaration d'utilité publique :

Conclusions, avis favorable du commissaire enquêteur.....	p.22
--	-------------

Cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis:

Conclusions, observations et avis favorable du commissaire enquêteur....	p.25
---	-------------

Pièces annexes

1 - Organisation de l'enquête

1.1.- Les documents fondateurs	
1.1.1.- Décision n° E23000100/34 du tribunal administratif du 12/09/2023 me désignant en qualité de commissaire enquêteur (1 page).....	p.3
1.1.2. - Arrêté n°2023.10DRCL.0520 du 12/10/2023, portant sur l'ouverture de l'enquête (3 pages)	p.4 à 6
1.1.3.- Avis d'ouverture de l'enquête (1 page).....	p.7

2 - Les contributions écrites apportées à l'enquête

2.1. - Toutes les dépositions du registre d'enquête.....	p.8 à 13
2.2.- Courriers postaux et motions diverses.....	p.14 à 21
2.3.- Mémoires des avocats de la succession Pomier (anciennes pépinières du Midi) : MM ^{es} Jérôme Jeanjean, Laure Marchal, Nicolas Becquevort.....	p.22 à 37

3 - Réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur.....

4 - Publicité de l'enquête

4.1. - Certificats d'affichages, Annonces légales et justificatifs de la publicité	
4.1.1. - Certificats d'affichage à la mairie (2 pages).....	p.41-42
4.1.2.- Justificatifs des parutions des annonces légales dans <i>Midi Libre</i> et <i>l'Hérault juridique et économique</i> (4 pages)	p.43 à 46
4.1.3. - Certificat d'affichage par constats d'huissier effectués sur les lieux et pendant la durée l'enquête, les 20 octobre, 6 novembre et 23 novembre 2023 (27 pages).....	p.47 à 74

I) Le parc Montcalm, une chance historique pour Montpellier

I.1. Urbanisme et friches militaires.

En même temps que, depuis près de trois quarts de siècle, elles déploraient la perte de leurs garnisons, garanties d'activités économiques, voire de maintien démographique, au gré de la réduction des effectifs militaires, les villes françaises «touchaient les dividendes de la paix» en récupérant de vastes terrains militaires, souvent en pleine ville, urbanisables et assortis souvent d'un patrimoine immobilier historique. Ainsi, à Montpellier, le lycée Joffre occupe une ancienne caserne établie à l'intérieur d'une citadelle Vauban, et son polygone d'entraînement est devenu, à l'orée des années 1980 le quartier emblématique d'Antigone. L'annonce dès 2009 du départ pour Draguignan de l'école d'application de l'Infanterie (EAI) établie depuis les années 1960 au quartier Lepic a suscité bien des idées et des réflexions au sein des trois municipalités successives en plus d'une décennie.

-I.2. Montpellier et grands parcs: un long retard

Avec son *jardin des Plantes* créé (4,6 ha) dès 1593 à l'ombre du Peyrou et des remparts à l'ouest de l'Ecusson, l'université de Montpellier innovait. Mais pas ses édiles, qui restaient à l'écart des deux grandes vagues de créations de parcs à l'anglaise dans les grandes villes. Ainsi, sous Louis XV, voit-on naître le *jardin de la Fontaine à Nîmes* (15 ha, 1741), l'ensemble *jardin des Plantes - jardin Royal - Grand Rond* à Toulouse (12,7 ha entre 1730 et 1754), le *jardin public* du centre de Bordeaux (10 ha, 1746), etc . Puis la prospérité des villes sous le second empire permet la création du *parc Borely* à Marseille (17 ha, 1856), du *parc de la Tête-d'or* à Lyon (117 ha, 1857), du *plateau des Poètes* à Béziers (5 ha, 1867) , etc. , sans oublier bien sûr les deux poumons haussmanniens de Paris que sont les *bois de Boulogne* (852 ha, 1852) et de *Vincennes* (995 ha, 1860)... Il faudra attendre 1964 pour que Montpellier se dote d'un vaste espace public avec l'aménagement des 80 ha, dont 20 ha en réserve naturelle, du zoo du Lunaret. L'acquisition, en 2011 de l'ensemble des emprises de l'EAI était une occasion unique de rattraper un long retard en la matière en rééquilibrant vers l'ouest le territoire communal. Même si la protection de la totalité des 22 ha du parc Montcalm (23 ha avec le projet objet de la présente enquête publique) ne fut pas évidente à l'origine .

I.3. - La sauvegarde intégrale du parc

Soucieuse d'amortir par de l'immobilier le prix d'achat de l'ensemble (19 millions d'€ pour l'ensemble caserne et parc, soit 50€/m²) la municipalité d'alors envisageait la construction de plusieurs centaines de logements, desservis par la ligne 5 de tramways qui devait alors traverser le parc. Les riverains, parfois organisés en associations (Arfa, Gardiens de Montcalm) se manifestaient pour défendre l'intégrité de «leur» parc. Fin 2020 et deux changements de maires plus tard, la préservation intégrale du parc était acquise.

II) Ouvrir le parc à la vue, une évidente nécessité

- II.1. - Une idée simple...

Le parc Montcalm, ancien terrain militaire, était invisible des Montpelliérains, puisque cerné d'habitations, en particulier caché à la vue depuis l'avenue de Toulouse par un front de maisons modestes.

[L'ouverture en 1968 du tronçon de l'A9, contournant par l'est Montpellier entre Saint-Jean-de-Védas et Baillargues, décongestionnait l'avenue de Toulouse, jusque-là tronçon de la RN 113 et principale pénétrante sud-ouest dans la ville. Entre la place du 8-mai-1948 et la place Flandres-Dunkerque (« le M »), l'avenue, qui

était encore un faubourg, bordée de petits ateliers et de maisons d'artisans, perdait son rôle d'entrée dans la ville et entrain en déshérence].

Dès les premier projet de 2012, l'ouverture du parc sur l'avenue de Toulouse s'imposait, nécessitant la destruction de la ligne de maisons qui s'étire sur 350m environ sur la rive nord-ouest de l'avenue de Toulouse, entre la rue des Chasseurs et la rue de Bugarel, au long de 32 parcelles, dont 6 ont été acquises par la ville de Montpellier et 12 par la métropole, via sa société d'équipement, la SA3M. Plus d'une décennie plus tard, la municipalité actuelle souhaite logiquement accélérer le processus en recourant à l'expropriation, la voie amiable ayant sans doute atteint ses limites. Le périmètre définie pour l'enquête conjointe évoque la forme d'une pipe.



Son bec est constitué, à l'extrémité sud-ouest, par l'embranchement de la rue de Bugarel, son tuyau par la ligne de maison au long de l'avenue de Toulouse, et son fourneau, à l'extrémité nord-est, par l'emprise des anciennes pépinières du Midi, de 10 000m² environ. Cette surface, en indivision, présente une courte façade sur l'avenue de Toulouse, mais son emplacement en profondeur constitue un élément essentiel du projet. A la jonction tuyau-fourneau se situe le passage sous un ponceau de l'exutoire du ruisseau du Lantissargues, qui traverse, venant du nord, tout le parc Montcalm.



L'avenue de Toulouse. Au premier plan à dr. le ruisseau du Lantissargues (capture d'écran sur Streetview).

Supprimer cette ligne d'habitations pour ouvrir le parc sur l'avenue paraît une évidence, et mieux, un rêve pour un urbaniste. La surface concernée, l'ancienne pépinière comprise, représente 1,32 ha, sur un périmètre réduit et bien identifié. Mais raser (« déconstruire ») cette ligne de maisons entraîne des sacrifices, dont le premier est l'éviction des propriétaires et habitants de ces maisons, avec les drames humains que toute opération d'urbanisme peut engendrer.



Avenue de Toulouse, la façade des anciennes pépinières Pomier (capture d'écran sur Streetview).

II.2. -... qui nécessite une enquête conjointe, pour deux avis distincts

L'intitulé de l'arrêté préfectoral dispose de la nécessité d'enquêter

- sur la déclaration d'utilité publique donnant permettant l'acquisition et/ou l'expropriation des emprises bâties ou non bâties nécessaires au projet d'aménagement.
- sur la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet.

Il s'agit de deux phases successives du même projet, même s'il est possible d'enquêter simultanément sur ses deux volets.

II.3. - La commune de Montpellier, maître d'ouvrage du projet

En demandant au préfet l'ouverture de cette enquête, la commune précise qu'elle est le maître d'ouvrage du projet, dont elle délègue l'exécution à la société d'équipement de la Métropole, la SA3M. .

III) Organisation de l'enquête

III.1.- Son cadre juridique

III.1.1.- 2012 - 2020 : création de la ZAC EAI

La notice explicative du dossier d'enquête en retrace le processus historique et délibératif. En résumé :

- l'acte fondateur : le 25 juin 2012, la municipalité concède à la SAAM (aujourd'hui la S3AM) la reconversion et l'aménagement de l'ancienne EAI.
- 18 juin 2015 : lancement de la ZAC EAI après étude d'impact en application des art. R122-1 sq. du code de l'environnement.
- 28 avril 2016 : mise à disposition du public de l'étude d'impact
- 15 décembre 2016 - 26 janvier 2017 : fin de la consultation publique sur l'étude d'impact. Le conseil municipal approuve la création de la ZAC, après accord de Montpellier Méditerranée Métropole sur les équipements public à réaliser sur la ZAC.
- 26 avril 2018 : le conseil métropolitain approuve les équipements publics à réaliser et le principe de sa participation financière.
- 28 juin 2018 : le conseil municipal approuve le dossier de réalisation de la ZAC.
- 30 novembre 2020, décision de porter le parc Montcalm à 23 ha ouverts au public.

III.1.2.- Dispense d'enquête environnementale

La création de la ZAC EAI avait nécessité une étude s'impact. La notice explicative précise que « les aménagements projetés dans le cadre de l'étude préalable à la demande de DUP ne rentrent

pas dans les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L123-19 et R 123-1 à R123-23 du code de l'environnement », ce qui exonère l'enquête d'un volet environnemental.

III.2.- Mise en place de l'enquête

III.2.1- Nomination du commissaire enquêteur

En réponse à la demande du préfet de l'Hérault en date du 4 septembre 2023, le président du tribunal administratif de Montpellier m'a désigné, par décision n° E23000100/34 du 12 septembre 2023 en qualité de commissaire enquêteur (CE).

III.2.2 - Réunion préparatoire

Une rencontre en préfecture a eu lieu le 22 septembre en matinée entre MM. Etienne Moulet, chargé des enquêtes publiques à la direction des relations avec les collectivités locales - direction de l'environnement à la préfecture de l'Hérault, Fabrice Capt, directeur-adjoint en charge du dossier à la SERM/SA3M et moi-même, afin de cadrer le déroulement des enquêtes publiques conjointes.

Il a été convenu des dates de l'enquête d'une durée de 18 jours, soit du lundi 6 novembre 2023 à 9 h au jeudi 23 novembre 2023 à 19 h, et de deux permanences à la mairie de Montpellier le mercredi 8 novembre 2023 de 9h à 12h et le jeudi 23 novembre 2023 de 16h à 19h.

III.2.3.- Lieu de l'enquête :

La mairie de Montpellier.

III.2.4. - Les documents d'enquête mis à la disposition du public :

Un exemplaire des documents d'enquête m'a été remis lors de la réunion préparatoire en préfecture du 22 septembre.

III.2.4.1.-Dossier d'enquête parcellaire (dossier bleu)

Il contient 3 pièces :

- une notice explicative de 12 pages, précédée d'une note de présentation sur feuille volante développant la nécessité de l'enquête parcellaire distincte de l'enquête de DUP.
- un état parcellaire de quinze pages.
- un plan parcellaire clair et de bonne qualité graphique.

III.2.4.2. - Dossier d'enquête préalable à la DUP (dossier vert)

Il comprend 7 pièces :

- 1- la même notice explicative de 12 pages, également précédée de la même note explicative sur feuille volante.
- 2 - un plan de situation et du périmètre de la DUP projetée, sur 3 pages, de bonne lisibilité.
- 3 - un plan général des travaux projetés, sur trois pages, visualisant le « verdissement».
- 4 - un sous-dossier intitulé «caractéristiques des ouvrages les plus importants» (4 pages).
- 5 - une appréciation sommaire des dépenses, 4 pages dont deux recto-verso, avec un avis des Domaines du 30 novembre 2021.
- 6 - la notice environnementale de 80 pages, émanant de l'antenne montpelliéraine du bureau d'études grenoblois Setis, concaténation de toutes les données concernant le secteur de l'enquête et le parc Montcalm en général.
- 7 - les annexes documentaires (arrêté préfectoral de 2019 concernant les risques d'inondation du Lantissargues, 19 pages et ses annexes).
- également en annexes, l'ensemble des délibérations municipales concernant la ZAC du parc Montcalm depuis 2018.

Ce dossier est apparu relativement simple, complet, clair, bien construit et d'une lecture accessible au public. La notice environnementale, en particulier, apparaît comme une bonne synthèse (même si certains exemplaires souffraient de problèmes d'impression). La notice environnementale semble exhaustive sur les aspects humains, écologiques et techniques du projet.

Le dossier d'enquête déposé en mairie avait été enrichi par les deux tomes (épais, formats A3) de la précédente enquête hydrologique consacrée à la traversée du Lantissargues et à ses risques de débordements dans le parc, validée en 2019.

En joignant au dossier l'ensemble de ces documents antérieurs et couvrant la ZAC de la Cité Créative et le parc Montcalm, le maître d'ouvrage, considérant la question environnementale déjà traitée, limite l'enquête aux seuls domaines de l'enquête foncière et de la déclaration d'utilité publiques préalable à l'expropriation des biens non encore acquis.

III.2.5. - Visite de terrain

A ma demande, j'ai effectué une visite du site le mardi 31 octobre 2023 en fin de matinée, sous la conduite de M. Fabrice Capt (SERM/SA3M).

III.2.6.- Notifications aux propriétaires

L'arrêté préfectoral dispose, en son article 4, «*qu'en ce qui concerne l'enquête parcellaire, la notification individuelle du dépôt d'enquête publique parcellaire sera faite par l'expropriant, aux propriétaires concernés (sous plis recommandé avec demande d'avis de réception) (...)*».

L'article 5 de l'arrêté rappelle par ailleurs les dispositions des articles et L.311-1 à L. 311-3 et R.311-1 à R. 311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'état parcellaire figure «*pour mémoire*» en pièce 2 du dossier d'enquête parcellaire. Cette liste des biens et droits immobiliers dresse un état complet des parcelles comprises entre la rue de Bugarel et la rue des Chasseurs, le propriétaire de chacune étant indiqué, (ville de Montpellier, SA3M et propriétés privés). Durant l'enquête parcellaire, M. Capt m'a communiqué l'état des relances par courrier recommandé avec AR à la date du 18 octobre :

UF	Date départ courrier	Numéro du recommandé	Electeur/terrain	Signée	Pli assis	NPAI
UF 003-COIVE Jean-Louis	18/10/2023	2C 173 379 8227 5	COIVE Jean-Louis - 0098 AV DE TOULOUSE -34070 Montpellier	Signée		
UF 015- PEREZ Alain	18/10/2023	2C 173 379 8238 3	M. PEREZ Alain Michel - 0005 RUE DU CLAIR SOLEIL - 34170 CASTELNAU LE LEZ	Signée		
UF 016- PEREZ Guy	18/10/2023	2C 173 379 8228 9	M. PEREZ Guy Richard Maréchal Foch - 34250 PALAVAS-LES-FLOTS	33, Bd Signée		
UF 17- M. LLINAS Rami Roland Edouard	18/10/2023	2C 174 839 7555 8	M. LLINAS Rami Roland Edouard JARENTE - 69002 LYON	0011 RUE Signée		
Ind. Cop HZ 50 - M. LLINAS Rami Roland Edouard	18/10/2023	2C 174 839 7556 5	M. LLINAS Rami Roland Edouard JARENTE - 69002 LYON	0011 RUE Signée		
UF 023b-EL MAHOUKI Rabia	18/10/2023	2C 173 379 8233 6	Mme EL MAHOUKI Rabia de Founssat - 30300 BEAUCAIRE	51, route Signée		
UF 023b-EL MAHOUKI Abdelhak	18/10/2023	2C 173 379 8234 3	M. EL MAHOUKI Abdelhak de Founssat - 30300 BEAUCAIRE	51, route Signée		
UF 024-SC TOULOUSE CONCORDE	18/10/2023	2C 173 379 8235 0	SC TOULOUSE CONCORDE Représentée par M. GONZALEZ André - 13 VC FLAN FREDERIC CHOPIN - 34970 LATTES		Affichage	NPAI
COPRO 76 AV DE TOULOUSE - M. SC TOULOUSE CONCORDE	18/10/2023	2C 173 379 8240 4	M. SC TOULOUSE CONCORDE Représentée par M. GONZALEZ André - 64 IMPASSE DE L'AGAU - 34970 LATTES	Signée		
UF 025-NAUDON Nathalie Solange	18/10/2023	2C 173 379 8236 7	Mme NAUDON Nathalie Solange - 8 AVENUE BERLIOZ - 34970 LATTES	Signée		
UF 026-LAUR Daniel Pierre Charles	18/10/2023	2C 173 379 8237 4	M. LAUR Daniel Pierre Charles - 2849, Rue Etienne Mehul - 34070 MONTPELLIER	Signée		
UF0004-Ind. POMIER Ches Me Gilles GAYRAUD	18/10/2023	2C 173 379 8238 1	Indivision POMMIER Ches Me Gilles GAYRAUD, Notaire - 17, Ave. du Général de Gaulle - 34570 PIGNAN	Signée		
UF0004-Ind. POMIER Jean Marie Paul	18/10/2023	2C 173 379 8238 9	M. POMIER Jean Marie Paul - chez MR POMIER CHRISTOPHE 0000 CHE DE SAINT PIERRE - 34970 LATTES	Signée		
UF 022- VIALA - Jean Claude Lucien Antoine	18/10/2023	2C 173 379 8243 5	0027 AV ROGER SALEMURD CASTELNAU LE LEZ	34170 Signée		
UF 015- Ind. FINEDE Berangere Marie Alice	18/10/2023	n° International	Mme FINEDE Berangere Marie Alice - 6110 AVE DE MONTMAGNY MONTREAL QC H4E 2- 5- CANADA	Signée		
UF 015- Ind. FINEDE Laurent Alexandre Roger	18/10/2023	2C 173 379 8245 9	M. FINEDE Laurent Alexandre Roger - 0004 RUE DES NEFLIERS - 91160 LONGJumeau	Signée		
UF 015- Ind. FINEDE Robert Pierre Joseph Antoine	18/10/2023	2C 173 379 8246 6	M. FINEDE Robert Pierre Joseph Antoine - 0010 DUHOUILLIARD - 34300 SETE	Signée		
TOTAL		17			16	1

Ainsi, 8 jours avant la date de promulgation de l'enquête et 18 jours avant son ouverture, 16 des 17 courriers envoyés étaient parvenus à leur destinataire. Un seul courrier, adressé à la SCI Toulouse-Concorde, n'a pu être remis à l'adresse indiquée et mis à l'affichage en mairie. Mais la même SCI ayant reçu ce courrier à une autre adresse, on peut admettre que tous les propriétaires, les ayant-droits ou leur représentant ont bien été informés dans les temps de la procédure projetée.

III.2.7. - Registre d'enquête publique

Le registre d'enquête m'a été remis le 22 septembre, à charge de le préparer et de le déposer au siège de l'enquête publique lors de son ouverture c'est-à-dire à la mairie de Montpellier. J'ai rédigé le procès-verbal d'ouverture le 6 novembre 2023 à 9h, et celui de fermeture le 23 novembre à 19 h. Ce dernier a été en outre cosigné par Mmes Maryse Faye, adjointe au maire, déléguée à l'urbanisme et à la maîtrise foncière, Magali Vuailat, chef de projet à la direction de l'aménagement métropolitain.

III.3 - La publicité de l'enquête

III.3.1.- Réalité de l'affichage

L'affichage a été vérifié sur place par le commissaire enquêteur, et par constat le 20 octobre de M. Philippe Cazeneuve, huissier de justice, à la requête de la SA3M, et par moi-même. (*PV et justificatifs en annexe pages 47 à 74.*)

L'affichage en mairie pendant la durée de l'enquête a été certifié le 28 novembre par Mme Maryse Faye, adjointe au maire. (*certificats d'affichage en annexes pages 41, 42*)

III.3.2. - Presse et publicité

L'avis d'enquête a paru dans les annonces légales du quotidien *Midi Libre* du 26 octobre et du 9 novembre et aux mêmes dates dans l'hebdomadaire *L'Hérault juridique et économique* en page 22 des éditions du 26 octobre et du 9 novembre (*justificatifs en annexes, page 43 à 46*).

III.3.3. - Informations sur internet

L'ensemble du dossier d'enquête était accessible sur le site de la ville de Montpellier, durant la durée de l'enquête, sur le lien : <https://participer.montpellier.fr/amenagement-du-secteur-avenue-de-toulouse-rive-ouest-section-chasseursbugarel-quartier-de-la-cite>, ou, plus simplement <https://participer.montpellier.fr>. Il n'a pas été ouvert de registre d'enquête dématérialisé.

III.3.4.- Organisation pratique en mairie de Montpellier

Les réservations de salles et le dépôt des dossiers ont été effectués par M. Capt, en relation avec Mme Durand, son homologue en mairie, et avec la responsable de l'accueil, Mme Devuassut. Les dossiers étaient consultables au pôle d'accueil, au centre du grand hall.

Deux salles dédiées aux enquêtes publiques existent à proximité au rez-de-chaussée de la mairie de Montpellier.

Tout était donc en place dès l'ouverture de l'enquête

IV) Durée et déroulement de l'enquête.

L'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement du secteur avenue de Toulouse, rive ouest, section Chasseurs/Bugarel, quartier de la Cité créative sur la commune de Montpellier, prescrites par l'arrêté préfectoral n°2023.10. DCLR.0520 du 12 octobre 2023 s'est déroulée du lundi 6 novembre au jeudi 23 novembre 2023, sur une durée de 18 jours.

IV.1. - Promulgation

Après concertation par courriels entre les parties (préfecture, SA3M, CE) l'arrêté préfectoral n°2023.10. DCLR.0520 a été promulgué le 12 octobre 2023.

IV.2. - Analyse comptable des observations

IV.2.1. - Visites en mairie

Trois personnes ont été reçues lors de la permanence du 8 novembre, et 11 personnes, essentiellement des représentants d'associations riveraines, lors de la permanence du 23 novembre.

Également, j'ai reçu sur rendez-vous les conseils (deux avocats) et un représentant de l'indivision Pomier, le jeudi 15 novembre en matinée. En tout, **17 personnes se sont déplacées en mairie de Montpellier** pour cette enquête.

IV.2.2. - Courriers :

Deux courriers postaux m'ont été adressés en mairie. Ils m'ont été remis fermés.

Trois mémoires d'observations des avocats de l'indivision Pomier m'ont été remis, l'un en main propre et deux transmis par courriel.

Également, trois contributions m'ont été remises en main propre par leurs auteurs, lors de la permanence du 23 novembre. (*Voir en annexes pages 14 à 21*).

IV.2.3.- Dépôts sur le registre d'enquête

Enfin, il est à noter que, sur les 11 contributions inscrites sur le registre et représentant 16 personnes, une seule émane d'un déposant venu en semaine, que je n'ai donc pas rencontré.

La totalité des contributions : registre, courriers, motions, mémoire d'avocats, etc. ont été scannés par mes soins et transmis dès le surlendemain au maître d'ouvrage, qui en a accusé réception.

A l'exception des héritiers Pomier, dont l'indivision constitue un gros enjeu dans cette enquête, et dont l'un de ses membres, trois avocats, déposants trois mémoires ainsi qu'une mention au registre qui prouvaient ainsi leur attention et leurs inquiétudes, seuls trois propriétaires se sont manifestés par courrier, par contribution au registre et par leur présence lors des permanences. Or la liste de M. Capt compte 17 destinataires dont les biens sont concernés par le projet de l'avenue de Toulouse et inclus dans le périmètre de la DUP. A leur décharge, certains résident au loin : région parisienne, région Paca, Aude, voire Canada.

Permanences ou rendez-vous en mairie	Nombre de visites et d'entretiens	Dont observations inscrites au registre	Observations hors permanences	Documents joints au registre
8 novembre	3	2		1
rendez-vous du 15 novembre	3	1		2
23 novembre	11	7		3
Registre		1	*	
Courrier postal				2
Total général	17	11	*	8

IV.2.4. Consultation et téléchargements du dossier d'enquête dématérialisé

L'avis d'ouverture d'enquête publique émis par le préfet de l'Hérault stipulait que « *pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête publique conjointe sera déposé et consultable à la mairie de Montpellier, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture des bureaux* ». Le dossier numérique a été intégralement mis en ligne sur la même durée par la ville sur *participer.fr* un lien facile d'accès.

Mais le diable se cache dans les détails, car le site, largement consulté sans problème durant toute la durée de l'enquête (lire ci-dessous) a été fermé le jeudi 23 novembre à ... 18 h, soit une heure avant la clôture. Une personne présente à l'enquête et consultant son téléphone portable à ce moment là m'en a fait la remarque. Interrogé, le service gestionnaire du site internet de la ville de Montpellier précise qu'il n'avait pas d'obligation de mettre en ligne ce dossier, mais que cela a été fait « *pour contribuer au bon déroulement de l'enquête* ». Cette fermeture anticipée du lien informatique n'a pas eu d'incidence réelle sur l'enquête et ne peut être source de contentieux.

Ce même service m'a communiqué que sur la période du 6 au 23 novembre 2023, ont été enregistrés :

- 720 vues de la page, dont 492 en une session
- un temps moyen passé sur la page de 2 minutes 40 secondes ;
- 117 téléchargements de la notice explicative
- 65 téléchargements du dossier de création de la ZAC
- 97 téléchargements du cartouche du dossier
- 122 téléchargements du plan de situation et DUP
- 170 téléchargements du plan général de travaux
- 32 téléchargements de la note environnementale
- 41 téléchargements des délibérations de la collectivité
- 44 téléchargements de l'appréciation des dépenses
- 110 téléchargements des caractéristiques des ouvrages les plus importants
- 33 téléchargements de l'arrêté préfectoral
- 38 téléchargements des annexes.

Toute puissance d'internet ! Le site de Montpellier a reçu infiniment plus de visiteurs que le commissaire enquêteur. On peut considérer que le téléchargement par 117 personnes de la notice explicative a suscité des téléchargements de documents complémentaires selon les préoccupations des uns et des autres (170 fois le plan général des travaux, 122 fois le plan de situation, 32 fois la notice environnementale, 33 fois l'arrêté préfectoral, etc.). Mais il n'est pas sérieusement possible d'analyser plus finement ces données sans risquer leur surinterprétation.

IV.3. - Les contributions à l'enquête

IV.3.1.- Une fréquentation publique satisfaisante, mais peu de propriétaires

La fréquentation plus qu'honorable à l'enquête prouve l'attachement des riverains et des habitants proches du parc Montcalm, attachement parfois passionnel. La plupart des contributeurs et des visiteurs, et non les moins véhéments, n'étaient pourtant pas concernés par les seuls objets de l'enquête, la DUP et l'enquête parcellaire.

Sa courte durée de 18 jours n'a pas apparu gênante. Le dossier, bien préparé en amont, concerne un secteur restreint, bien identifiable, avec des enjeux clairs et lisibles. L'enquête s'est ensuite déroulée sans surprise notable.

IV.3.2. - Personnes reçues au cours des permanences et rendez-vous

IV.3.2.1.- Permanence du mercredi 8 novembre (9 h -12 h) :

Visite de M. Jean-Louis Couve, propriétaire et occupant du 91, avenue de Toulouse (HZ 41) de la « belle maison en pierre », puis de M. et Mme Jean-Louis Viala, propriétaires du n° 88 avenue de Toulouse (HZ35).

IV.3.2.2.- Rendez-vous en mairie du jeudi 15 novembre à 10 h

Indivisaire de la succession Pomier, Bénédicte Pomier est venue accompagnée de son conseil, M^e Jérôme Jeanjean. Participait également à cette rencontre M^e Laure Marchal, conseil de Gersende Pomier. À la suite de cette rencontre, les avocats ont ensuite transmis par voie électronique leurs mémoires, rédigés dans des termes identiques.

IV.3.2.3.-Permanence du vendredi 23 novembre (16 h -19 h)

A l'ouverture, une représentante du cabinet d'avocats toulousains Arcame m'a remis le mémoire de M^e Nicolas Becquevort, avocat à Toulouse, et conseil de M. Christophe Pomier, un des quatre indivisaires Pomier.

Une enquête publique est un moment de démocratie directe et il est plutôt rassurant d'y recevoir un public assez large. Voulue volontairement tardive, la dernière permanence fut le rendez-vous des riverains du parc Montcalm proches du périmètre de la DUP, venus s'enquérir des changements éventuels de leur environnement, en particulier sur l'avenir des 10 000 m² de l'ancienne pépinière Pomier, sur laquelle beaucoup se présentaient comme très informés, avec des avis souvent tranchés.

Parc Montcalm ou «*quartier Mon Calme*» ? J'ai écouté les représentants de l'association Arfa-Parc-Montcalm, représentée par MM. Hubert Barkate (rue Fontcouverte) et Alain Khleti (rue de Bugarel) et reçu leur motion. Également, j'ai entendu les inquiétudes et doléances d'habitants du lotissement de la rue du Port-Sarrazin : Mme Annie Cortès et son conjoint (HZ214 ?), M. Frédéric Bidou (HZ13 et 15), M. André Gimenez (HZ 18). Une nouvelle association y serait en cours de constitution. Leurs questions, hors du champ de l'enquête, concernaient surtout les aménagements du parc Montcalm proches de leurs biens, et leurs conséquences pour leur environnement immédiat.

Après leur avoir expliqué que leurs requêtes étaient hors du périmètre du projet de DUP, et que le dossier, dans l'attente de l'étude hydrogéologique en cours, ne contenait aucune indication en volume ou en hauteur de construction sur l'ancienne pépinière, certains se sont retirés, d'autre pas. Les échanges ont été toujours courtois et respectueux.

J'ai été davantage gêné par la présence d'associatifs lorsque les conjoints Laur (propriétaires des parcelles HZ 31, 32, 33), très directement concernés par la DUP, se sont glissés dans la salle encore bien pleine. La plupart des personnes ont alors quitté la salle. Mais cet entretien, qui méritait une certaine confidentialité, s'est déroulé en présence de témoins, qui découvraient avec curiosité le fonctionnement d'une enquête publique, son offre de libre parole et le rôle du CE, «honnête homme de bonne volonté».

Arrivé plus tardivement, le représentant de l'association des *Gardiens de Montcalm*, M. Jean-Michel Justamon, a exposé longuement son point de vue jusqu'à 19 h, heure de clôture de l'enquête.

V) Analyse des observations

V.1.- Les préoccupations des visiteurs

V.1.1. - Permanence du mercredi 8 novembre :

S'y sont présentés deux propriétaires éligibles à l'expropriation :

- **M. Jean-Louis Couve**, dont la famille est attestée à Montpellier depuis le XVII^e siècle et qui occupe le premier étage du n° 98 de l'avenue de Toulouse (HZ41) une maison de pierre construite par ses aïeux au début du XX^e siècle et son jardin (HZ93). Le rez-de-chaussée (lot 1 et 2) ayant été acquis par la SA3M. La famille Couve possédait des vignes à Maurin et au Rieucoulon.

Cette maison d'un étage en pierre de taille de 130 m² d'emprise au sol aurait été construite par des compagnons du devoir. Avec ses encadrements travaillés, ses balcons en fer forgé, sa relative opulence tranche au regard des modestes maisons ouvrières voisines, d'autant qu'elle est flanquée d'un jardinet de 125 m². Cela n'en fait pas un édifice remarquable. Selon son occupant, l'étage a toujours eu vue sur le parc Montcalm, ce qui en fait une demeure agréable à vivre.

Le premier étage aurait été estimé par les Domaines à 130 000 € il y a 5 ans, depuis l'extérieur, sans visite du bien. M. Couve vit sa situation de futur exproprié avec fatalisme : « *Je suis obligé de partir* », écrit-il sur le registre. Enfin, M. Couve fait remarquer sur le registre, « *d'une contradiction dans le projet : comment une société privée peut se substituer à une mairie pour enquête et acquisitions ?* »

- **M. & Mme Jean-Claude Viala**, (HZ35) propriétaires du n°88 de l'avenue de Toulouse : leur maison modeste (63 m² au sol, 120 m² habitables), dans la famille depuis 1885, et mise en location depuis 1999, son loyer de 900€/mois constituant pour eux un nécessaire complément de revenus. L'intérieur avait été rénové en 2008, puis en 2013, au départ d'un locataire resté 13 ans. En 2011, le bien avait été estimé par un notaire à 250 000 €, selon M. Viala, qui garde de bons souvenirs de son enfance et de sa vie dans cette maison, où leurs filles sont nées, avec vue sur le parc. Il déplore n'avoir été informé que très tardivement d'une expropriation par un courrier en date du 18 octobre 2023. « *Cette expropriation est un manque à gagner pour nous*, écrit-il sur le registre, *et nous désirons vendre ce bien dans les conditions du marché actuel* ».

M. Viala a déposé sur le registre et a également développé ses arguments, mais également sa peine de perdre un bien dans sa famille depuis près d'un siècle et demi, dans une lettre adressée en mairie. (en annexe pages 14 et 15).

V.1.2.- Permanence du jeudi 23 novembre

La permanence de clôture, programmée en fin d'après-midi (16 h- 19h) a permis aux riverains du parc et à des représentant d'association de se manifester.

V.1.2.1.- Association ARFA-Parc Montcalm

MM. Hubert Barkate, président, et Alain Klethi, membre, me présentent chacun leurs observations (voir en annexe page 18 et suivantes).

- **M. Barkate** s'étonne de la délégation de l'opération à une société de droit privée, la SAERM, avant même la déclaration d'utilité publique, d'autant que la municipalité a déjà acquis plusieurs maisons le long de l'avenue de Toulouse dans le cadre de cette opération d'ouverture du parc que son association soutient. Il juge cette procédure illégale, et déplore que la totalité de l'ancienne pépinière ne soit incluse dans le parc. Il verrait bien les serres vouée à des activités pédagogiques et insiste sur la protection de la faune et de la flore dans le parc. Pour appuyer sa requête, M. Barkate indique que le courrier qu'il me présente, signé de l'ensemble de son conseil d'administration, sera envoyé au président de la République, au chef du gouvernement, aux présidents des différentes collectivités territoriale, aux préfets de région et de l'Hérault, à des élus de la métropole dont le maire de Montpellier, etc.

- **M. Klethi** dépose le court texte suivant : « *La démolition de la frange bâtie de l'avenue de Toulouse entre le débouché de la rue de Bugarel et la rue des Chasseurs ne peut que satisfaire les défenseurs du parc Montcalm. Seul bémol, cette opération est prévue depuis la première présentation de l'aménagement du parc par West 8, il y a une dizaine d'années. Il n'y a donc aucune augmentation*

de la superficie initiale du parc et ne saurait en aucun cas justifier le retrait de l'emprise de l'ancien mess, au profit d'une construction de grande hauteur dans le périmètre historique du parc .

Par contre, la récupération des anciennes pépinières du Midi offre une opportunité unique de doter le parc d'une entrée principale digne d'une ville comme Montpellier, en évitant d'artificialiser le sol en bétonnant à outrance. Non à la construction de trois bâtiments, dont un de grande hauteur à cet emplacement.

Pour terminer, je vous signale que la bâtisse en pierre de taille, située au n° 68, datant de plus d'un siècle et demi, est en parfait état. Rien n'empêche de l'intégrer au projet en la conservant. » .

M. Klethi y joint deux photos du n°68.

V.1.2.2.- Des résidents de la rue du Port-Sarrazin

Il s'agit d'un lotissement d'une quinzaine de maisons, datant des années 1950-60, de part et d'autre de l'impasse du Port-Sarrazin. Certaines des maisons ont vue sur le parc, d'autres sur l'ancienne pépinière du Midi. Ses habitants s'inquiètent des conséquences du projet pour leur environnement, en particulier sur l'ampleur des constructions projetées sur la partie est de l'ancienne pépinière, à proximité de la rue des Chasseurs. La création d'une *association des riverains de la ZAC EAI* est annoncée .

- **M. Clément Privat** , 3 rue du Port-Sarrazin dépose une lettre lors de la permanence, où il demande un report de l'enquête au motifs de « *déficit d'information et de concertation insuffisante* », car, étant en limite directe de la DUP, il trouve « *inacceptable de ne pas être informé plus directement de ce projet* », il souhaite « *avant toute chose être associé au projet et qu'un véritable temps d'échange et de concertation avec les riverains soit organisé* » .

M. Privat a en outre déposé sur le registre. (*courrier en annexe page 15*)

- **Mme Anne Cortès**, 6 rue du Port-Sarrazin tenait dans l'impasse un commerce de produits bio. Militante du bio et de l'écologie, elle aurait bien vu des jardins partagés à la place de la pépinière du Midi. Elle souhaite davantage de cohérence dans les aménagements et « *redoute le bâti* » à venir sur l'ancienne pépinière..

Mme Cortès a déposé sur le registre .

- **M. Frédéric Bidou** (parcelles H13/H15) a récemment acquis sa maison au bout de cette rue en impasse et a vue sur le parc et le Lantissargues. Il s'inquiète de l'aménagement du ruisseau et de ses risques de débordements, mais également d'un éventuel chemin de passage près de sa propriété.

M. Bidou a déposé sur le registre.

- **M. André Gimenez** (parcelle HZ18) est mitoyen de l'ancienne pépinière et voudrait bien savoir ce qui va s'y construire., en souhaitant un verdissement de l'espace avec l'aménagement du bâti existant. Il regrette enfin le déficit d'information.

M. Gimenez a déposé sur le registre.

V.1.2.3.- M.& Mme Daniel et Valérie Laur

Ce couple est copropriétaire de l'UF 026 (parcelles HZ 31,32,33) sur l'avenue de Toulouse. Leur bien comprend un local à usage commercial de 300 m², occupé par un cabinet médical d'urgence qui fonctionne bien et 3 appartements (un F2, deux F4 de 110 m²) loués en meubles pour étudiants. La toiture a été refaite en 2009. Cette maison est dans la famille Laur depuis 3 générations.

Ils sont venus lors de la dernière permanence me faire part de leurs inquiétudes, exprimant un désarroi tangible, et leur premier contact avec la SA3M, le matin même, ne les avait apparemment pas rassuré sur l'avenir. On est dans l'humain. Comment, où, avec quels moyens réinstaller le cabinet médical ? Où reloger les locataires ? Ce n'est, semble-t-il, pas la préoccupation des Domaines et des aménageurs. Le sentiment d'être broyés sans état d'âme par une machine administrative qui brise ce

que l'on a construit. «*L'injuste rigueur de la loi* » a dit naguère un Président. Le pot de terre contre le pot de fer.

M. Laur a déposé sur le registre.

V.1.2.4. - Association des Gardiens du parc Montcalm

M. Jean-Michel Justamon, son président, est le dernier visiteur de cette ultime permanence. Il déplore que les associations n'aient pas été informées de l'enquête, sa durée très courte, l'absence d'étude d'impact concernant les nuisances sonores liées à l'ouverture du parc sur l'avenue de Toulouse. Il regrette la précipitation dans laquelle, selon lui, cette enquête a été lancée sans attendre la fin de la nouvelle étude hydraulique en cours, l'absence de document de référence concernant l'agrandissement du Parc sur une partie du terrain de l'ancienne pépinière. D'autre part, s'appuyant sur un document signé avec le maire, associant son association à un futur comité de pilotage du parc, il déplore l'absence de concertation sur ce dossier. Puis, vers 18h 30, voulant consulter une pièce du dossier d'enquête sur son téléphone portable sur le lien *participer.fr* du site internet municipal, il constatait que le dossier n'était déjà plus accessible, preuve d'un « *déni de démocratie participative* », (*Lire la réponse de l'autorité organisatrice, supra, § IV.2.4.*) L'entretien a pris fin à 19 h, heure de clôture de l'enquête.

M. Justamon a déposé sur le registre.

Toutes les contributions inscrites au registre d'enquête figurent en annexe, pages 8 à 13.

V.2. - Le cas des anciennes pépinières du Midi

V.2.1 - Un établissement fermé en 2016

Avec ses 10 073 m² (9.930 m² selon la notice des *caractéristiques des ouvrages les plus importants* dans le dossier préalable à la DUP), à l'angle de la rue des Chasseurs et de l'avenue de Toulouse, l'emprise des anciennes pépinières constitue la plus grosse surface visée par la présente enquête préalable à une DUP. Les aménageurs prévoient de « verdir » un tiers de sa surface, la partie sud-ouest, riveraine du Lantissargues, actuellement occupée par deux serres et d'anciens carreaux de plantation, en l'incluant dans le parc Montcalm. Le bâti actuel en dur consiste en une maison d'habitation R+1, maison bourgeoise de huit pièces habitables et dépendances, une bastide R+2 divisée en 5 appartements différents, des locaux commerciaux et de services, des hangars et des serres.

S'y ajoute, avenue de Toulouse, riverain du Lantissargues, le local (65 m²) de l'ancien octroi, aménagé en habitation. La surface bâtie en dur ou couverte (serres) artificialise sans doute un quart à un tiers de la surface, au vu des photos satellites.

Sur les deux tiers restants, intégrés à la ZAC, plusieurs projets immobiliers ont été envisagés (une tour, des petits immeubles résidentiels. L'hydrologie du sol, qui fait actuellement l'objet d'une nouvelle enquête conditionne tout projet futur et rien ne figurait sur la question dans le dossier de l'enquête de DUP.

Les pépinières du Midi rassemblaient une activité jardinerie, animalerie et fleuriste jusqu'à leur cessation d'activité en 2016, au décès de M. Jean, Marie, Paul Pomier. Ses ayants-droits seraient au nombre de quatre.

V.2.2.- M. Bénédicte Pomier, son conseil et celui de Mme Gersende Pomier

Trois indivisaires se sont manifestés au cours de l'enquête. J'ai reçu, en rendez-vous, deux d'entre eux et/ou leurs conseils, le jeudi 16 novembre, en mairie de Montpellier.

- **M. Bénédicte Pomier**, célibataire et habitant sur place, est venu accompagné de M^e Jérôme Jeanjean.

- **Mme Gersende Pomier**, célibataire, était représenté par M^e Laure Marchal.

M. Bénédicte Pomier a rappelé que le bien est présent dans la famille depuis plusieurs générations. Qu'il y habite et que les maisons d'habitation sont des demeures de qualité. Mais surtout, il remarque des différences entre les surfaces bâties réelles et celles indiquées par l'état parcellaire. Il signale d'autre part l'existence d'un puits profond (12 m, pour 6 m de diamètres) qui accède à une nappe différente des eaux superficielles du Lantissargues. Ce puits a toujours alimenté la pépinière. Selon une jurisprudence constante, l'existence d'un puits présente une valeur négociable lors d'une expropriation.

M^e Jeanjean et M^e Marchal m'ont ensuite transmis par courriels ces remarques en des termes identiques. (*voir en annexes page 22 et suivantes*)

V.2.3.- Un conseil toulousain pour M. Christophe Pomier

Egalement ayant-droit, et contact de la famille avec le notaire en charge de la succession, M. Christophe Pomier a sollicité le conseil d'un avocat toulousain (mais également connu à Montpellier), M^e Nicolas Becquevort. Leurs observations m'ont été remises en ouverture de la permanence du 23 novembre. (*lire en annexe page 27 et suivantes*) Il s'agit d'un document de 11 pages qui émet de nombreuses réserves sur le fond, la forme, la procédure et le contenu du dossier. Son auteur se réfère d'ailleurs par deux fois à Daniel Labetoulle, célèbre ancien président du contentieux au conseil d'Etat...

Le rédacteur dresse un réquisitoire sévère, argumentant sur plusieurs aspects historiques et juridiques que je tente ici de résumer.

V.2.3.1.- Contestation du choix de la procédure

Le déposant déplore le choix de la procédure courte, telle que régie par les articles R 211-1 et suivants du code de l'expropriation, au détriment de celle prévue par les articles R.123-2 et suivants du code de l'environnement, choix qui s'appuie sur l'existence des précédentes études environnementales sur le secteur de la ZAC EAI et du parc Montcalm. Or, une nouvelle étude hydrogéologique est en cours.

V.2.3.2.- DUP travaux ou DUP réserve foncière ?

Selon le déposant, c'est la première formule qui a été choisie. Or, l'étude en cours conditionne tout projet immobilier futur sur l'indivision Pomier. Il s'agirait donc d'une réserve foncière, et l'enquête aurait dû être organisée selon ce critère. Le déposant déplore également la brièveté du temps d'enquête.

V.2.3.3.- Un vieux contentieux avec les municipalités successives ?

« Monsieur Pomier, aujourd'hui décédé, a reçu au fil des ans plusieurs propositions chiffrées et très sérieuses de société de promotion immobilière (...) attirées par ce site unique d'une superficie importante en plein centre ville (...). A chaque fois, ces initiatives se sont heurtées aux agissements de la ville de Montpellier et de la SERM, devenue SA3M, qui n'ont eu de cesse que de décourager l'initiative privée en brandissant l'arme de la préemption ou de l'expropriation. (...) M. Pomier, de son vivant, n'a jamais pu vendre ces terrains pour les raisons ci-dessus exposées », estime son fils Christophe qui poursuit ainsi sa démonstration : « A aucun moment, la ville ou la SA3M n'ont adressé d'offre d'achat (...) et aujourd'hui l'expropriation est mise en œuvre pour la création de logements, « qui auraient été réalisés par l'initiative privée si la ville ou la SA3M ne s'y étaient pas opposées ». Ce raisonnement amène à demander les raisons d'un recours à une expropriation forcée pour réaliser ce que projetaient le propriétaire et ses successeurs.

V.2.3.4.- Préjudice et « défaut d'utilité publique de l'opération »

Un autre argument du mémoire vise à démontrer l'absence d'intérêt général. « *Le projet de l'expropriant sur les terrains (...) de l'indivision Pomier consiste en réalité à les en déposséder pour ensuite les revendre à des promoteurs privés* ». Cette « *expropriation pour revendre* » s'inscrirait « *dans une simple démarche mercantile. (...) En évinçant l'indivision Pomier, la procédure les prive de réaliser l'opération économique qu'ils envisageaient et leur cause ainsi un préjudice particulier* ».

V.3.- Autres contributions

V.3.1.- M. Jean-Claude Bernhard est un habitant du quartier. Domicilié rue de l'Imprimerie, une rue proche mais non riveraine du projet, il donne, par un courrier en mairie daté du 14 novembre 2023, son avis de voisin et de citoyen. (*lire en annexe page 16*).

Déplorant la paupérisation de son quartier, il est favorable à la suppression des « *taudis situés entre le rue des chasseurs et la rue (de) Bugarel* ». L'accès direct au parc depuis l'avenue de Toulouse « *permettrait de donner un accès végétal à l'entrée de la ville et de donner de la respiration à l'avenue* ».

Il souhaite une requalification « *de l'entrée de ville. Pour cela, contrôler et limiter le développements de boutiques synonymes de misère (barbers, kebabs, épicerie de nuits). Aujourd'hui pas moins de 7 «barbers» entre la place du 8-Mai et le grand M* » Ses remèdes : favoriser les enseignes de « *standing supérieur* », « *harmoniser les panneaux d'enseigne* »

V.3.2.- M. Guy Souchon, habitant de Montpellier, écrit le 21 novembre sur le registre d'enquête que le projet « *aura pour le quartier une belle plus value.*

« *Une rectification : selon la notice explicative, page 5 : l'arrêt du tram n°5 est situé avenue de Toulouse, mais au niveau de l'ancienne place d'Armes, donc dans le prolongement de l'avenue Lepic - et environ à 400 m de l'avenue de Toulouse !...*

« *Un regret : la parcelle HZ26 - 210 m², maison sur l'emprise des pépinières Pomier est en fait l'ancien octroi, déjà en place sur d'anciennes cartes. C'est le seul à Montpellier sur son emplacement d'origine, celui de Richter ayant été déplacé. Ne serait-il pas possible dans le cadre de l'aménagement de la ripisylve du Lantissargues de le mettre en valeur ?* »

VI - Des avis et des suggestions

Propriétaires directement concernés par la procédure de DUP, voisins du parc, habitants du quartier, dix-sept personnes ont exprimé leur avis au cours de l'enquête, moment de démocratie directe et de parole publique. Au vu du nombre de visiteurs sur le site internet municipal, il est dommageable qu'un registre dématérialisé n'ait pas été ouvert, car il aurait permis de recevoir plus d'une centaine d'avis différents, au-delà des inévitables «éléments de langage» repris des argumentaires d'associations, ou des copiés-collés de motions à dupliquer. Des thèmes sont revenus fréquemment lors des permanences, avec des avis se chevauchant et parfois contradictoires, quels que soient leurs auteurs :

- **Les partisans de l'ouverture** : pas d'opposition à la suppression de la ligne de maisons entre le parc et l'avenue de Toulouse, avec les regrets évidents des propriétaires menacés d'expropriation, qui attendent leur sort, semble-t-il, avec une tristesse résignée. Mais aussi le reproche de la précipitation pour d'autres : la moitié des habitations, selon la notice explicative, a été acquise par voie amiable. Y avait-il urgence à renoncer à la conciliation et à lancer une DUP, demande notamment l'Arfa-Parc Montcalm.

- **Les conservateurs et les nostalgiques** : on trouve dans ce groupe des riverains inquiets de voir « leur » parc actuellement fermé par des lignes d'habitations s'ouvrir sur l'avenue de Toulouse. Le

dossier d'enquête ne le nie pas : il y aura davantage de bruit, inévitablement. D'autres voudraient voir sauver deux constructions : la maison Couve, que d'aucuns verraient en maison d'associations. Sa voisine en pierre de taille, typique d'un pavillon de banlieue de la fin du XIX^e siècle avec une façade en pignon, n'a pas trouvé de défenseur. Toutes deux tranchent avec les modestes maisons ouvrières qui les entourent. Leurs qualités architecturales restent moyennes, même si la maison Couve, sans doute l'œuvre de compagnons bâtisseurs, présente de beaux encadrements de fenêtres, des balcons en encorbellement dotés de balustrades élégantes. Cela justifie difficilement leur maintien dans le cadre du projet...

Enfin, ces personnes reprochent à la ville une responsabilité dans le délabrement du quartier : en n'entretenant peu ou pas les immeubles acquis depuis plus d'une décennie, elle contribuerait ainsi à la dévalorisation du patrimoine voisin.



La maison Couve, au 98 de l'avenue de Montpellier : façade et détail d'un balcon. (photos J.Klethi)

En revanche, l'ancien octroi (inclus dans les anciennes pépinières), datant vraisemblablement du début du XX^e siècle, a été plusieurs fois cité comme devant être conservé, voire restauré à l'instar de celui du Pont Juvénal.

Ce dernier, bâti un siècle plus tôt en pierre de Castries et remarquable par son fronton en colonnade, a été déplacé au centre d'un rond point, où son utilité est celle d'un marqueur agréable du paysage. Qualité dont est totalement dépourvu l'octroi de l'avenue de Toulouse. Et qui peut encore rêver des octrois, des taxes locales et des douaniers chargés de les percevoir ? Ils ont été supprimés sous Vichy !



L'ancien octroi, vieux d'un siècle. (Streetview)

- **Les optimistes positifs** : Ceux là voient dans l'opération un embellissement du quartier, dont ils espèrent le changement de physionomie en «*lui donnant de la respiration*».
- **Les plus-que-verts** : Il y a les radicaux de l'environnement, hostiles à toute construction sur l'emprise des anciennes pépinières, mais verraient bien des jardins partagés ou une ferme pédagogique dans les anciennes serres...
- **Les contestataires** : Ceux qui estiment qu'il aurait fallu une enquête environnementale, une enquête plus longue, une information des voisins. Mais c'est peut-être à ça que servent les panneaux jaunes installés sur la voie publique, les annonces légales par voie de presse, etc.

VII - Les questions du commissaire enquêteur au maitre d'ouvrage

Au lendemain de la clôture de l'enquête, je transmettais copie intégrale de toutes les contributions écrites reçues au cours de l'enquête au maître d'ouvrage, la SA3M (M. Fabrice Capt), mais également aux services d'urbanisme de la ville qui m'en avaient fait la demande. Les questions posées par les déposants lors de l'enquête, et le premier dépouillement de ces documents m'avaient amené à poser quatre questions au maître d'ouvrage, transmises le 1^{er} décembre.

Les réponses me parvenaient, sous la signature de M. Michel Aslanian, adjoint au maire de Montpellier, le 14 décembre. Elles m'ont paru complètes et précises, et d'autant plus intéressantes qu'elles ne revêtaient pas un caractère obligatoire dans le cadre d'une enquête préalable à une DUP :

VII.1.- Les propriétaires que j'ai reçus ont tous évoqué un attachement sentimental et patrimonial à leur bien, lequel est valorisé par la vue dont ils ont toujours joui sur le parc.

VII.1.2.- Sur une longueur de quelques dizaines de mètres, l'entrée de la rue de Bugarel reste

- Question 1 : Que prévoit le code de l'expropriation en matière de *pretium doloris* ?

En matière d'indemnisation, le Code de l'expropriation énonce principalement les articles suivants :

- L1 : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. **Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.** »
- L321-1 : « **Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.** »

Le juge de l'expropriation s'appuie donc notamment sur ces 2 articles du Code pour fixer les indemnités dues aux expropriés.

Le *pretium doloris* n'est généralement pas indemnisé car, par définition, il reste subjectif, et ne correspond donc pas cumulativement à un *préjudice direct, matériel et certain*.

horizontale et parallèle à l'avenue de Toulouse, qui se trouve en pente ascendante :

- Question 2 : Sur l'avenue de Toulouse, l'entrée de la rue de Bugarel sera-t-elle modifiée ?

Les parcelles foncières situées au droit de l'intersection entre la rue de Bugarel et l'avenue de Toulouse, dans le périmètre de la DUP, et acquises dans le cadre de la DUP donneront lieu à un agrandissement du parc Montcalm. Ces emprises feront l'objet d'un traitement paysager, avec mise en place d'une clôture transparente permettant des vues sur le parc depuis la rue de Bugarel. Cette évolution contribuera à améliorer l'ambiance de la rue de Bugarel à cet endroit, dont les abords seront plus dégagés et paysagés.

S'agissant de la voie elle-même, un projet de mise à sens unique de la section située entre l'avenue de Toulouse et l'avenue Paul Valéry est en cours d'étude par la collectivité. Le reprofilage de la voie est ainsi souhaité au profit des modes doux.

VII.3.- La question du calendrier prévisionnel des travaux n'était pas parue évidente pour les participants à l'enquête :

- Question 3 : Si la DUP est prononcée et les expropriations menées à bien, quel peut être le calendrier prévisionnel des travaux ?

Le souhait de la collectivité est d'engager l'ouverture du parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse dès que possible, c'est à dire dès la maîtrise foncière globale des parcelles situées dans le périmètre de la DUP. D'un point de vue prévisionnel, ces travaux pourraient être engagés à partir de mi 2025. Dans l'attente, il est étudié une phase de démolition préalable sur une partie des parcelles foncières maîtrisées à ce jour par la collectivité et son aménageur, la SA3M, qui permettra notamment d'agrandir l'entrée actuelle au parc depuis l'avenue de Toulouse de manière à offrir un meilleur accès aux habitants de l'avenue de Toulouse et des quartiers limitrophes (Hauts de la Croix d'Argent, Lemasson, Mas Drevon, etc.).

- Question 4 : Combien de personnes ont consulté et/ou téléchargé le dossier durant la durée de l'enquête publique ?

Sur la période du 6 au 23 novembre 2023, ont été enregistrés :

- 720 vues de la page, dont 492 en une session
- Un temps moyen passé sur la page de 2 minutes 40 secondes
- 117 téléchargements de la notice explicative
- 65 téléchargements du dossier de création de la ZAC
- 97 téléchargements du Cartouche du dossier
- 122 téléchargements du Plan de situation et DUP
- 170 téléchargements du Plan général de travaux
- 32 téléchargements de la Note environnementale
- 41 téléchargements des Délibérations de la collectivité
- 44 téléchargements de l'Appréciation des dépenses
- 110 téléchargements des Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- 33 téléchargements de l'Arrêté préfectoral
- 38 téléchargements des Annexes

Jusqu'à quelle heure les documents ont été mis en ligne sur participer.fr ?

Conformément à l'avis d'ouverture d'enquête publique émis par le Préfet de l'Hérault, qui stipule que « *Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête publique conjointe sera déposé et consultable à la mairie de Montpellier, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture des*

bureaux », le dossier a été consultable en mairie du lundi 6 novembre 2023 9h00 au jeudi 23 novembre 2023 19h00.

Le dossier numérique est quant à lui resté consultable sur le site Internet de la ville de l'ouverture de l'enquête publique jusqu'à 1h avant sa clôture, soit le jeudi 23 décembre à 18h00. La ville précise qu'elle n'avait pas obligation de publier le dossier sur son site Internet, mais qu'elle l'a fait pour contribuer au bon déroulement de l'enquête.

Ces données éclairantes sur le rôle d'internet ont été abordées, *supra* , § IV.2.4.

Ce courrier figure intégralement dans les annexes, pages 38 à 40.

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement du secteur avenue de Toulouse, rive ouest, section Chasseurs/Bugarel, quartier de la Cité créative sur la commune de Montpellier, prescrites par arrêté préfectoral n°2023.10.DCLR.0520 du 12 octobre 2023

Enquête du lundi 6 novembre au jeudi 23 novembre 2023

**Préalable à la déclaration d'utilité publique:
Conclusions et avis favorable du commissaire enquêteur**

Olivier Forichon, commissaire enquêteur,
Lattes, le 26 décembre 2023

L'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement du secteur avenue de Toulouse, rive ouest, section Chasseurs/Bugarel, quartier de la Cité créative sur la commune de Montpellier, pour laquelle j'ai été désigné par le tribunal administratif, a été mené conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2023.10.DCLR.0520 du 12 octobre 2023.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 6 novembre au jeudi 23 novembre 2023, d'une durée de 17 jours, suffisante dans le cas d'une enquête préalable à une procédure d'expropriation, et comportait deux permanences d'une durée de trois heures chacune.

Cette enquête étant conjointe, il m'est demandé de donner mon avis sur son premier volet, **le préalable à la déclaration publique.**

Intérêt général du projet

Il s'inscrit dans un projet d'aménagement plus vaste conduit depuis 2015 le nom de ZAC EAI. Il n'en est qu'une petite part (1, 32 ha) bien délimité à une rangée de maisons entre le parc et l'avenue de Toulouse dont on attend de sa destruction des conséquences urbanistiques, paysagères et environnementales d'un intérêt bien supérieur à la seule valeur vénale des habitations, évaluée à 18 millions d'euros en 2021.

- **Visibilité** du parc sur plus de 300 m depuis l'avenue de Toulouse, ouvrant les 23 ha de verdure sur la ville, donnant en outre une «lisibilité» générale du projet à la population montpelliéraine.

- **Transformation** de l'avenue de Toulouse en un véritable boulevard urbain réhabilité. En ce sens, le projet participe à la réhabilitation du quartier en l'aérant et en lui offrant une façade de verdure.

- **Suppression** d'une ligne de maisons à un étage, pour la plupart sans valeur esthétique ou patrimoniale et ne présentant pour la plupart qu'une faible valeur foncière.

Pour ces raisons, le projet répond à l'intérêt général.

Information du public

Elle a été conforme. L'affichage sur place a été vérifié par mes soins, et par un huissier qui s'est rendu trois fois sur place, au début de l'enquête, pendant son déroulement, et à la fin. L'affichage en mairie a été certifié par les élus. La publication en annonces légales, dans le journal quotidien *Midi Libre* et l'hebdomadaire *l'Hérault juridique et judiciaire* avant l'enquête et en cours d'enquête a été vérifiée. La présentation de l'enquête sur le site internet officiel de la ville a été effective, et le téléchargement complet du dossier a été possible durant quasiment toute la durée de l'enquête.

Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

Le projet entre dans le cadre de la ZAC EAI, et à ce titre, bénéficie des études déjà faites, permettant que cette enquête ne soit pas soumise au code de l'environnement. Il est une partie du réaménagement du parc Montcalm. L'emprise expropriée devrait contribuer pour sa plus grande part à l'agrandissement du parc. Ce projet de DUP n'est pas un «saucissonnage» procédurier, mais la réalisation d'un projet particulier, clairement identifiée sur le terrain.

Intérêt de la déclaration d'utilité publique

Certains contributeurs ont vu une inutile précipitation dans cette procédure, alors que les acquisitions amiables se sont régulièrement poursuivies depuis 2015. La voie amiable a sans doute atteint ses limites. En outre, le chantier de la ZAC EAI suivant son cours, il n'y a pas lieu de retarder ce chantier indépendant, mais connexe.

Acceptabilité du projet

Selon les relevés du maître d'ouvrage, 17 propriétaires sont concernés par la déclaration d'utilité publique. Or, seuls trois d'entre eux et les indivisaires des pépinières du Midi se sont manifestés à l'enquête. Ceux-ci demandent une juste indemnisation, sans s'inscrire dans un refus de la procédure ;

Parmi les autres déposants ou visiteurs, aucun ne s'est opposé à la destruction de la ligne de maisons de l'avenue de Toulouse, le principal regret exprimé par un petit nombre étant l'ouverture du parc vers l'avenue, ressentie pour des riverains du parc comme une perte de leur intimité.

Certains déposants, propriétaires ou habitants du quartier ont fait grief à la SA3M d'organiser la décrépitude de cette ligne de maison en n'entretenant peu ou mal les biens que la ville ou la métropole ont acquis, afin de dégrader la valeur foncière des autres biens.

Les critiques les plus sévères portent sur le fond de la procédure : le maître d'ouvrage, pour bénéficier d'une enquête de courte durée, est suspecté d'avoir écarté l'obligation d'une enquête environnementale alors qu'une nouvelle enquête hydrogéologique est en cours sur le secteur des anciennes pépinières.

Conserver certaines maisons ?

Pour au moins trois contributeurs, au moins deux constructions devraient être sauvées dans la ligne de maisons : la maison Couve (98, avenue de Toulouse), et l'ancien octroi (26, avenue de Toulouse) . La première, pour ses éléments architecturaux et ses balcons forgés fin XIX^e, le second, comme témoignage des anciennes limites de la ville.

Mais si la maison Couve devait être conservée, on ne voit pas pourquoi son propriétaire, qui y est très attaché, devrait y renoncer. Certainement, certains de ses éléments architecturaux remarquables (encadrements de fenêtres, balcons) pourraient être déposés avec soin en vue d'un remontage ultérieur. Quant à l'ancien octroi, d'une architecture utilitaire début XX^e, il ne présente aucun intérêt patrimonial, sinon de témoigner d'une fiscalité révolue. Les conserver nuirait, à mon sens, à l'objectif recherché : ouvrir le parc Montcalm sur la ville.

Pour ces raisons, **j'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique** du projet d'aménagement de l'avenue de Toulouse, secteur entre les rues des Chasseurs et de Bugarel .

Olivier Forichon, commissaire enquêteur



ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement du secteur avenue de Toulouse, rive ouest, section Chasseurs/Bugarel, quartier de la Cité créative sur la commune de Montpellier, prescrites par arrêté préfectoral n°2023.10.DCLR.0520 du 12 octobre 2023

Enquête du lundi 6 novembre au jeudi 23 novembre 2023

**Cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis:
conclusions, avis favorable
avec observations du commissaire enquêteur**

Olivier Forichon, commissaire enquêteur,
Lattes, le 26 décembre 2023

L'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement du secteur avenue de Toulouse, rive ouest, section Chasseurs/Bugarel, quartier de la Cité créative sur la commune de Montpellier, pour laquelle j'ai été désigné par le tribunal administratif, a été mené conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2023.10.DCLR.0520 du 12 octobre 2023.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 6 novembre au jeudi 23 novembre 2023, d'une durée de 17 jours, suffisante dans le cas d'une enquête préalable à une procédure d'expropriation, et comportait deux permanences d'une durée de trois heures chacune.

Cette enquête étant conjointe, il m'est demandé de donner mon avis sur son second volet, **la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires.**

Intérêt général du projet

Il s'inscrit dans un projet d'aménagement plus vaste conduit depuis 2015 le nom de ZAC EAI. Il n'en est qu'une petite part (1,32 ha) bien délimité à une rangée de maisons entre le parc et l'avenue de Toulouse dont on attend de sa destruction des conséquences urbanistiques, paysagères et environnementales d'un intérêt bien supérieur à la seule valeur vénale des habitations, évaluée à 18 millions d'euros en 2021.

- **Visibilité** du parc sur plus de 300 m depuis l'avenue de Toulouse, ouvrant les 23 ha de verdure sur la ville, donnant en outre une «visibilité» générale du projet à la population montpelliéraine.

- **Transformation** de l'avenue de Toulouse en un véritable boulevard urbain réhabilité. En ce sens, le projet participe à la réhabilitation du quartier en l'aérant et en lui offrant une façade de verdure.

- **Suppression** d'une ligne de maisons à un étage, dont la plupart ne présente qu'une faible valeur foncière.

Pour ces raisons, le projet répond à l'intérêt général.

Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

Le projet entre dans le cadre de la ZAC EAI, et à ce titre, bénéficie des études déjà faites. L'emprise soumise à l'expropriation devrait contribuer pour sa plus grande part à l'agrandissement du parc. Ce projet de DUP est la réalisation d'une partie particulière de la ZAC EAI, clairement différenciée et identifiée sur le terrain.

Information des propriétaires

Comme pour celle du public, elle a été conforme.

Le **dossier d'enquête parcellaire** (dossier bleu) était simple et comprenait les pièces nécessaires et suffisantes, avec un état parcellaire à jour, un plan parcellaire clair et une notice explicative.

Concernant l'information du public durant l'enquête, l'affichage sur place a été vérifié par mes soins, ainsi que par un huissier qui s'est rendu trois fois sur place, au début, pendant et à la fin de son déroulement. L'affichage en mairie a été certifié par les élus. La publication en annonces légales, dans le journal quotidien *Midi Libre* et l'hebdomadaire *l'Hérault juridique et judiciaire* avant l'enquête et en cours d'enquête a été vérifiée. La présentation de

l'enquête sur le site internet officiel de la ville a été effective et le téléchargement complet du dossier a été possible pendant quasiment toute la durée de l'enquête.

Les articles 4 et 5 de l'arrêté n°2023.10.DCLR.0520 du 12 octobre 2023 concerne très directement les propriétaires :

Article 4 : *En ce qui concerne l'enquête parcellaire, la notification individuelle du dépôt de dossier d'enquête publique parcellaire sera faite par l'expropriant aux propriétaires concernés (sous pli recommandé avec accusé de réception). En cas de domiciel inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs de bails rural ..*

Article 5 : *La notification du présent arrêté aux propriétaires concernés sera faite également en vue de l'application des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

Cette notification a été faite une semaine avant la promulgation de l'arrêté d'enquête, et la totalité des 17 propriétaires concernés a pu être jointe. Un seul courrier a été retourné (et donc affiché en mairie), mais le destinataire a apparemment pu être joint à une autre adresse, selon le tableau transmis par M. Fabrice Capt, à jour du 18 octobre, soit 20 jours avant l'ouverture de l'enquête.

UF	Date départ courriers	Nom/Prénom du recommandé	Électeur/bénéficiaire	Signée	Pli affiché	NPAI
UF 009-COUVE Jean-Louis	18/10/2023	2C 173 379 8327 5	COUVE Jean-Louis - 0098 AV DE TOULOUSE - 34070 Montpellier	Signée		
UF 015- PEREZ Alain	18/10/2023	2C 173 379 8330 3	M. PEREZ Alain Michel - 5005 RUE DU CLAIR SOLEIL - 34170 CASTELNAU LE LEZ	Signée		
UF 016-PEREZ Guy	18/10/2023	2C 173 379 8329 9	M. PEREZ Guy Richard - 33, Bld Maréchal Foch - 34250 PALAVAS-LES-FLOYS	Signée		
UF 17- M. LUNAS Rami Roland Edouard	18/10/2023	2C 174 839 7555 8	M. LUNAS Rami Roland Edouard - 0011 RUE JARENTE - 69002 LYON	Signée		
Ind. Cop HZ 50 - M. LUNAS Rami Roland Edouard	18/10/2023	2C 174 839 7556 5	M. LUNAS Rami Roland Edouard - 0011 RUE JARENTE - 69002 LYON	Signée		
UF 023b-El MAKHOURI Rabia	18/10/2023	2C 173 379 8233 4	Mme EL MAKHOURI Rabia - 51, route de Fournques - 30300 BEAUCAIRE	Signée		
UF 023b-El MAKHOURI Abdelhak	18/10/2023	2C 173 379 8234 3	M. EL MAKHOURI Abdelhak - 51, route de Fournques - 30300 BEAUCAIRE	Signée		
UF 024-SCI TOULOUSE CONCORDE	18/10/2023	2C 173 379 8235 0	SCI TOULOUSE CONCORDE Représentée par M. GONZALEZ André - 13 VC FLAN FREDERIC CHOPIN - 34970 LATTES		Affichage	NPAI
COPRO 76 AV DE TOULOUSE - M. SCI TOULOUSE CONCORDE	18/10/2023	2C 173 379 8240 4	M. SCI TOULOUSE CONCORDE Représentée par M. GONZALEZ André - 64 IMPASSE DE L'AGALI - 34970 LATTES	Signée		
UF 025-NAUDON Nathalie Solange	18/10/2023	2C 173 379 8236 7	Mme NAUDON Nathalie Solange - 8 AVENUE BERLIOZ - 34970 LATTES	Signée		
UF 026-LAUR Daniel Pierre Charles	18/10/2023	2C 173 379 8237 4	M. LAUR Daniel Pierre Charles - 2849, Rue Etienne Miellet - 34070 MONTPELLIER	Signée		
UF0004-Ind. POMIER Ches Me Gilles GAYRAUD	18/10/2023	2C 173 379 8238 1	Indivision POMMIER Ches Me Gilles GAYRAUD, Notaire - 17, Ave. du Général de Gaulle - 34570 PIGNAN	Signée		
UF0004-Ind. POMIER Jean Marie Paul	18/10/2023	2C 173 379 8239 8	M. POMIER Jean Marie Paul - chez MR POMIER CHRISTOPHE 0000 CHE DE SAINT PIERRE - 34970 LATTES	Signée		
UF 022- VIALA - Jean Claude Lucien Antoine	18/10/2023	2C 173 379 8242 5	0027 AV ROGER SALENIRO - 34170 CASTELNAU LE LEZ	Signée		
UF 025- Ind. PINEDE Berangere Marie Alica	18/10/2023	ar international	Mme PINEDE Berangere Marie Alica - 5110 AVE DE MONTMAGNY MONTREAL QC H4E 2 - S - CANADA	Signée		
UF 015- Ind. PINEDE Laurent Alexandre Roger	18/10/2023	2C 173 379 8245 9	M. PINEDE Laurent Alexandre Roger - 0004 RUE DES NEFLIERS - 91160 LONGJumeau	Signée		
UF 015- Ind. PINEDE Robert Pierre Joseph Antoine	18/10/2023	2C 173 379 8246 6	M. PINEDE Robert Pierre Joseph Antoine - 0010 QUAI VALIBAN - 34200 SETE	Signée		
TOTAL		17			16	0

«Une juste indemnité»

Une fois la déclaration d'utilité publique (DUP) prononcée, la cessibilité par voie d'expropriation sera donc ouverte . *«Elle doit donner lieu à une juste et préalable indemnité»*, précise l'article L.1 du code de l'expropriation. On sait la tâche des experts des Domaines délicate, qui ne doivent léser ni la collectivité, ni les expropriés.

Sur les 17 propriétaires concernés, seuls quatre d'entre eux se sont présentés à l'enquête : M. Couve, M. Viala, les conjoints Laur, M. Pomier, un des ayants-droits des anciennes pépinières, et habitant sur place : tous exprimaient leur attachement à leur berceau familial, au cadre de leur enfance, à la vue sur ce parc Montcalm, terrain militaire dont l'interdit était parfois transgressé. Leur cadre de vie, médiocre côté avenue de Toulouse, avait sa face cachée, son jardin secret. Cela a une valeur, comme d'ailleurs un puits dans une propriété.

Pour ces raisons, et en attirant l'attention des décideurs sur l'attention particulière qu'ils doivent porter à l'évaluation des biens expropriés, **j'émet un avis favorable à la procédure de cessibilité consécutive à la déclaration d'utilité publique** du projet d'aménagement de l'avenue de Toulouse, sur le secteur compris entre les rues des Chasseurs et de Bugarel .

Olivier Forichon, commissaire enquêteur

