

Département du Val de Marne

Commune de Cachan

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'acquisition par voie  
d'expropriation de la parcelle cadastrée section AD n° 172 sise 214, rue Gabriel Péri à Cachan

conduite du 18 mars au 18 avril inclus

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ**

**ENQUÊTE DÉCISION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

rédigé par M. Olivier RICHE  
commissaire enquêteur  
désigné par décision n°E180001138/77 du 16 janvier 2019  
du tribunal administratif de Melun

Transmis le 20 mai 2019

Olivier RICHE

## **OBJET DE L'ENQUÊTE**

L'enquête concerne la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation du projet d'aménagement du secteur des Saussaies de la ville de Cachan en zone d'activité.

Le développement économique de ce secteur est un des objectifs poursuivi de longue date par la ville. Il aurait du être réalisé dans le cadre de l'ancienne ZAC du Coteau créée dans les années 1990.

Ce projet, vise à concrétiser la politique d'urbanisme de la ville de Cachan, telle que définie dans son plan local d'urbanisme qui attribue au secteur des Saussaies une vocation économique.

En outre, le projet s'inscrit dans le cadre d'un appel à projets de la Métropole du Grand Paris qui doit permettre de sélectionner des projets économiques, urbains et de construction innovante en vue de leur réalisation à court terme. La candidature de la ville de Cachan pour le secteur des Saussaies a été retenue parmi trente autres projets. Les lauréats seront désignés au mois de mai 2019.

La constitution de la réserve foncière conditionne la réalisation de ce projet. La ville est propriétaire de 18 des 19 parcelles nécessaires au projet. La dernière parcelle est détenue en indivision par la ville et un propriétaire privé. A ce jour, la municipalité n'a pas pu trouver d'accord amiable d'achat avec ce propriétaire. En l'absence d'accord, le conseil municipal a approuvé, par délibération du 8 novembre 2018, l'acquisition par voie d'expropriation de la quote-part restant à acquérir de cette parcelle.

L'enquête unique, dont le présent rapport rend compte, a deux objets :

- vérifier que l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle AD 172, située 214 rue Gabriel Péri à Cachan, en vue de la réalisation de la zone d'activité est bien d'utilité publique
- de connaître si la parcelle et les droits réels qui y sont attachés sont bien ceux qui ont été prévus et sont indiqués dans les documents et si le propriétaire est bien celui connu.

## **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n°2019/417.

Aucun incident ne s'est produit dans le cadre de cette enquête

## CONCLUSIONS ARGUMENTÉES

Mes conclusions argumentées par rapport aux observations relatives à la D.U.P. recueillies auprès du public sont présentées selon les 5 thématiques d'analyse suivantes :

- T1 : procédure de DUP « réserve foncière » mal fondée ;
- T2 : éléments de coût du projet manquants ;
- T3 : procédure d'expropriation non fondée ;
- T5 : urgence d'acquisition non démontrée ;
- T6 : utilité publique sujette à observations.

L'observation T4 concerne le volet parcellaire de l'enquête.

### **T1 : concernant l'observation indiquant que la procédure de DUP « réserve foncière » est mal fondée.**

*J'ai questionné la commune sur ce point. Elle m'a confirmé qu'à ce jour elle n'a désigné aucun lauréat, et que, de ce fait, aucun projet n'est retenu ni validé. Seule la vocation de la zone à accueillir une fonction économique est entérinée. Je considère donc que la procédure « DUP réserve foncière » est bien fondée.*

### **T2 : concernant l'observation indiquant que éléments de coût du projet manquent**

*Je considère que l'absence de coût de projet est normale compte tenu de l'état d'avancement de l'opération. En effet, en l'absence de projet retenu au moment du début de l'enquête, les seuls éléments de coût pouvant être communiqués sont ceux liés à l'acquisition du foncier. Le dossier comprend bien le coût d'acquisition de la parcelle. Il permet d'apprécier l'utilité publique de l'expropriation, ce qui bien est un des 2 objets de l'enquête.*

### **T3 : concernant l'observation indiquant que la procédure d'expropriation est non fondée**

*Mon appréciation est que les refus récurrents de vendre opposés par le propriétaire peuvent être considéré comme un refus implicite de vente amiable, car les offres d'achat de la commune à partir de 2007 étaient supérieures à l'estimation réalisée par direction générale des finances publiques. Je considère donc que la procédure d'expropriation est fondée.*

### **T5 : concernant l'observation indiquant que l'urgence d'acquisition est non démontrée**

*Je considère que le fait que la parcelle n'ait pas été exploitée depuis 1991 ne prouve pas que réalisation de la zone d'activité ne soit pas urgente. Il y a certainement des besoins à satisfaire compte tenu du dynamisme économique de la métropole et de la rareté des terrains en Ile de France, à fortiori à proximité de Paris. Il est donc nécessaire d'assurer dès maintenant la maîtrise foncière de l'ensemble de la zone pour apporter toutes les garanties à des candidats acteurs de l'activité économique qui probablement ne manquent pas.*

### **T6 : concernant les observations portant sur l'utilité publique**

*L'analyse du plan cadastral figurant dans le dossier amène au constat que la configuration de la parcelle ; étroite, toute en longueur, et en forme de drapeau, ne permet qu'un faible potentiel de construction et n'est bien pas adaptée aux larges emprises au sol qui caractérisent souvent les bâtiments dédiés à l'activité.*

*L'analyse permet de constater par ailleurs que cette parcelle constitue une véritable barrière, coupant en deux le secteur de Saussaies. Cette configuration est très préjudiciable à l'utilisation du secteur au profit activité économique, car elle restreint considérablement les possibilités d'aménagement.*

*J'estime donc que, pour ce qui concerne la valeur d'usage de cette parcelle, l'intérêt public l'emporte sur l'intérêt individuel.*

*Je considère que l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle AD 172 en vue de la réalisation de la zone d'activité est bien d'utilité publique, car elle permet :*

- *de garantir la maîtrise du parti pris d'aménagement des futurs projets d'activité économique ;*
- *de mettre à exécution le plan local d'urbanisme sur ce secteur ;*
- *d'utiliser « une dent creuse » de plus de 13 000 m<sup>2</sup> inoccupée depuis de nombreuses années, qui constitue un potentiel inexploité pour la commune et pour le secteur de l'activité économique ;*
- *d'équilibrer des fonctions urbaines ;*
- *d'apporter animation urbaine et dynamisme économique dans une zone essentiellement dédiée à l'habitat ;*
- *d'offrir potentiellement des emplois en « circuit court » pour les habitants de Cachan. Un circuit court de trajet domicile-travail contribue à une bonne qualité de vie et à la préservation de l'environnement ;*
- *de requalifier en termes architectural et paysager une friche inesthétique.*

*Si l'utilité publique est déclarée par la suite, il me semble nécessaire de s'assurer que les aménagements, infrastructures et activités des projets ne génèrent pas de nuisance impactant le cadre et les conditions de vie des riverains résidant à proximité.*

*Cette précaution tient compte de préoccupations légitimes formulées oralement par certains riverains lors des permanences.*

### **ANALYSE BILANCIELLE**

L'analyse bilanciel qui suit permet de répondre aux questions suivantes :

#### **1) L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public?**

*Je considère que cette opération a un caractère d'intérêt public, car elle va contribuer à :*

- *utiliser un vaste terrain de plus de 13 000 m<sup>2</sup> resté inoccupé depuis de nombreuses années et qui constitue un potentiel inexploité pour la commune et pour le secteur de l'activité économique ;*
- *optimiser l'aménagement de la zone ;*
- *équilibrer des fonctions urbaines ;*
- *apporter vitalité et dynamisme économique dans une zone essentiellement dédiée à l'habitat ;*
- *offrir potentiellement des emplois en « circuit court » pour les habitants de Cachan;*
- *requalifier en termes architectural et paysager une friche inesthétique.*

**2) L'expropriation envisagée est elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?**

*La parcelle à exproprier constitue une véritable barrière toute en longueur en position centrale de la zone dédiée à l'activité. Cette configuration interdit toute souplesse et efficacité d'aménagement de la zone. Cela est d'autant plus préjudiciable que les infrastructures et bâtiments dédiés à la fonction activité se caractérisent souvent par une forte emprise au sol, et il donc est probable que les projets à venir nécessiteront d'empiéter sur la parcelle.*

***L'expropriation de la parcelle cadastrée AD n° 172 est donc nécessaire pour atteindre l'objectif de l'opération.***

**3) Le bilan avantages-inconvénients penche-t-il en faveur de l'opération ?**

*Inconvénients :*

- *l'atteinte à la propriété privée d'une personne ;*

*Avantages :*

- *l'exploitation, sans limitation d'aménagement, d'un vaste et précieux terrain longtemps resté sans usage ;*
- *l'équilibrage des fonctions urbaines apportant vitalité et dynamisme économique ;*
- *la création potentielle d'emplois en « circuit court » pour les habitants de Cachan ;*
- *la requalification architecturale et paysagère d'une friche inesthétique.*

*Par ailleurs, le projet est en cohérence avec les documents d'urbanisme existants.*

***J'en conclus que l'intérêt général de l'emporte sur l'intérêt particulier.***

**MON AVIS MOTIVÉ**

**Sur la forme :** l'enquête s'est déroulée dans le respect des procédures réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n°2019/417 et n'a donné lieu à aucun incident.

**Sur le fond :** mes conclusions argumentées et l'analyse bilancielle ci dessus ne font pas ressortir d'élément déterminant pour remettre en cause l'utilité publique de l'expropriation ou exprimer des réserves à son sujet.

Cependant, pour tenir compte de craintes légitimes exprimées oralement par des riverains, il me semble nécessaire d'exprimer 2 recommandations à prendre en compte lors de la poursuite de l'opération, si l'expropriation est entérinée

*En conséquence je délivre un*

**AVIS FAVORABLE**

***A la déclaration d'utilité publique de l'expropriation de la parcelle cadastrée section AD n°172 sise 214, rue Gabriel Péri à Cachan.***

**Assorti des recommandations suivantes**

***R1 : Je recommande qu'une étude soit menée par rapport à l'impact sur le voisinage du futur projet d'aménagement, afin de garantir qu'il n'y aura pas d'incidence majeure, en particulier sur le cadre et les conditions de vie.***

***R2 : Je recommande à la commune de procéder à une présentation au public des caractéristiques du projet, lorsque ces dernières seront précisées, accompagnée de résultats de l'étude d'incidence sur le voisinage.***

Département du Val de Marne

Commune de Cachan

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'acquisition par voie  
d'expropriation de la parcelle cadastrée section AD n° 172 sise 214, rue Gabriel Péri à Cachan

conduite du 18 mars au 18 avril inclus

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ**

**ENQUÊTE PARCELLAIRE**

rédigé par M. Olivier RICHE  
commissaire enquêteur  
désigné par décision n°E180001138/77 du 16 janvier 2019  
du tribunal administratif de Melun

Transmis le 20 mai 2019

Olivier RICHE

### **OBJET DE L'ENQUÊTE**

L'enquête concerne la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation du projet d'aménagement du secteur des Saussaies de la ville de Cachan en zone d'activité.

Le développement économique de ce secteur est un des objectifs poursuivis de longue date par la ville. Il aurait dû être réalisé dans le cadre de l'ancienne ZAC du Coteau créée dans les années 1990.

Ce projet, vise à concrétiser la politique d'urbanisme de la ville de Cachan, telle que définie dans son plan local d'urbanisme qui attribue au secteur des Saussaies une vocation économique.

En outre, le projet s'inscrit dans le cadre d'un appel à projets de la Métropole du Grand Paris qui doit permettre de sélectionner des projets économiques, urbains et de construction innovante en vue de leur réalisation à court terme. La candidature de la ville de Cachan pour le secteur des Saussaies a été retenue parmi trente autres projets. Les lauréats seront désignés au mois de mai 2019.

La constitution de la réserve foncière conditionne la réalisation de ce projet. La ville est propriétaire de 18 des 19 parcelles nécessaires au projet. La dernière parcelle est détenue en indivision par la ville et un propriétaire privé. A ce jour, la municipalité n'a pas pu trouver d'accord amiable d'achat avec ce propriétaire. En l'absence d'accord, le conseil municipal a approuvé, par délibération du 8 novembre 2018, l'acquisition par voie d'expropriation de la quote-part restant à acquérir de cette parcelle.

L'enquête unique, dont le présent rapport rend compte, a deux objets :

- vérifier que l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle AD 172 située 214 rue Gabriel Péri à Cachan en vue de la réalisation de la zone d'activité est bien d'utilité publique ;
- de connaître si la parcelle et les droits réels qui y sont attachés sont bien ceux qui ont été prévus et sont indiqués dans les documents et si le propriétaire est bien celui connu.

### **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n°2019/417.

Aucun incident ne s'est produit dans le cadre de cette enquête.



### CONCLUSIONS ARGUMENTÉES

**Le propriétaire a formulé une observation (T4) sur le prix du foncier à acquérir pour indiquer qu'il le juge sous-estimé.**

*Je considère que le prix d'acquisition de la parcelle n'est pas sous-estimé car il est en cohérence avec les caractéristiques de la parcelle, à savoir :*

- *une affectation en zone UCb du PLU, qui interdit l'habitat et a pour conséquence de faire baisser la valeur d'acquisition ;*
- *une configuration atypique du terrain, en forme de drapeau, qui limite son potentiel de construction à la partie enclavée située à l'arrière.*

**Les autres données de l'enquête ne s'opposent pas à l'expropriation car :**

- l'examen du dossier et visite du site, permettent de constater que la parcelle cadastrée section AD n° 172 sise 214, rue Gabriel Péri à Cachan est bien située sur l'emprise du secteur des Saussaies destinée à accueillir un projet d'accueil d'activité économique.
- le propriétaire de la parcelle est identifié.
- le propriétaire n'a formulé aucune observation au sujet de la localisation et de l'étendue de la parcelle à exproprier.

### AVIS MOTIVÉ

**Sur la forme :** l'enquête s'est déroulée dans le respect des procédures réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n°2019/417 et n'a donné lieu à aucun incident.

**Sur le fond :** mes conclusions exposées ci-dessus ne font pas ressortir d'élément déterminant pour exprimer un avis défavorable, une réserve, ou une recommandation par rapport à l'état parcellaire déterminant la parcelle concernée et l'identité du propriétaire et par rapport à l'opportunité de l'expropriation.

En conséquence je délivre un

#### AVIS FAVORABLE

sans réserve ni recommandation

**à l'expropriation de la parcelle cadastrée section AD n°172 sise 214, rue Gabriel Péri à Cachan**