

Département du Val-de-Marne

Communes de Cachan, Champigny-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Villejuif, Villiers-sur-Marne et Vitry-sur-Seine

ENQUETE PARCELLAIRE

En vue de déterminer les parcelles ou les droits réels immobiliers à exproprier dans le cadre du projet de réalisation de la ligne rouge 15 sud du réseau de transport public du Grand Paris, entre Pont-de-Sèvres et Noisy-Champs, et plus précisément concernant les ouvrages annexes et intergares

AVIS MOTIVE

de la commission d'enquête

pour les parcelles situées sur le territoire de la commune de Cachan

Enquête du 9 octobre au 30 octobre 2015 inclus

Commission d'enquête : B. Panet, président,

André Dumont, Brigitte Bourdoncle, Jacky Hazan, Sylvie Combeau, membres titulaires

Au terme d'une enquête parcellaire qui s'est déroulée pendant 22 jours consécutifs, du vendredi 9 octobre au vendredi 30 octobre 2015 inclus, dans les communes de Cachan, Champigny-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Villejuif, Villiers-sur-Marne et Vitry-sur-Seine, les conclusions de la commission d'enquête pour la commune de **Cachan** sont les suivantes :

1. Sur les conditions du déroulement de l'enquête

- l'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a dûment été effectué ;
- les annonces dans la presse prévues par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux ;
- les deux registres d'enquêtes à feuilles non mobiles, ouverts, cotés et paraphés par le maire de la commune ont bien été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie de **Cachan**, conformément à l'arrêté préfectoral ;
- les dossiers d'enquête parcellaire établis pour chacun des deux tronçons Intergares situés sur la commune de **Cachan** et comportant chacun, une notice explicative, un état parcellaire, un plan parcellaire et les états descriptifs de division en volume, ont bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions ;
- les permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont bien été effectuées aux jours et heures prévus, en particulier celles sur la commune de **Cachan**, qui se sont tenues les 12 octobre, 19 octobre et 29 octobre 2015 ;
- les notifications individuelles du dépôt des dossiers dans les mairies à chacun des propriétaires et des ayants droit figurant sur les états parcellaires ou leurs mandataires, sous pli recommandé avec avis de réception ont bien été effectuées, ainsi que l'affichage en mairie correspondante des notifications non parvenues.

La commission d'enquête constate que l'enquête parcellaire s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

2. Sur les documents mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public, dont la composition est précisée au paragraphe 2.1 du rapport sur l'enquête correspond effectivement aux éléments réglementaires prévus pour une telle enquête (notice explicative, un état parcellaire par tréfonds à acquérir, plans parcellaires et, par parcelle impactée, un Etat Descriptif de Division en Volumes, un plan masse, un plan en tréfonds et un plan coupe) et les conditions de leur présentation au public étaient satisfaisantes.

La commission d'enquête constate que les documents des dossiers de cette enquête parcellaire étaient complets et suffisants du point de vue technique, pour permettre au public de s'informer correctement, en particulier pour la commune de Cachan.

3. Sur les observations du public

Au cours des 22 jours effectifs d'enquête, **trente observations** écrites ont été formulées par les propriétaires directement ou indirectement concernés par l'enquête parcellaire sur la commune de **Cachan**. Elles ont toutes été transcrites ou agrafées sur un des deux registres d'enquête ouverts à cet effet.

La réunion publique organisée le lundi 19 octobre 2015 n'ayant pas réussi à lever leurs inquiétudes, ils les ont exprimées par écrit sur un des registres d'enquête ou par courrier.

Des observations recueillies, en particulier auprès des personnes qui se sont présentées aux commissaires enquêteurs lors de permanences, la commission d'enquête souligne que cinq seulement (n° 7, n° 11, n° 15, n° 17, n° 22) concernent directement l'objet de l'enquête parcellaire : l'observation n° 7 qui avise d'un changement de propriétaire d'un lot sur la parcelle C7 au 4, villa Carnot, suite à une acquisition récente, l'observation n° 11 qui indique une erreur de syndic et d'adresse sur l'état parcellaire, l'observation n° 15 qui signale la signature d'un compromis de vente d'un lot de la parcelle C7 au 4, villa Carnot, l'observation n° 22 qui avise de la volonté de la société Bouygues de rétrocéder au syndic de copropriété les tréfonds de la parcelle Z 234 dont elle est propriétaire au 22, avenue Dumotel, avant leur acquisition par la SGP.

Certaines concernent la procédure d'acquisition des tréfonds dont quelques intervenants remettent en cause le mode d'évaluation du prix de rachat des tréfonds (niveau de la nappe phréatique, des écarts de cotes NGF sur la longueur de la parcelle, indemnités compensatoires liées à la perte de valeur de la propriété, aux désagréments dus aux travaux et aux servitudes), certaines clauses de la promesse de vente et le délai contraint octroyé pour sa signature.

Les autres émanent principalement de propriétaires résidant en secteur de carrières qui font part de leurs inquiétudes concernant, d'une part, les désordres potentiels que risque de subir le bâti de leur habitation et d'autre part, les nuisances qu'ils auront à supporter (bruit, vibrations..) lors du creusement du tunnel et durant l'exploitation du métro. Ils demandent la communication des résultats des études géologiques et des expertises réalisées au droit de leur propriété, des précisions sur l'efficacité des moyens mis en œuvre pour maîtriser les risques vibratoires, des garanties solides quant à la réparation des dommages résultant de ces opérations (passage d'un expert, constat amiable contradictoire, intervention d'un huissier avant travaux) et des précisions sur les possibilités de recours en cas de dommages.

La commission d'enquête attire particulièrement l'attention de la Société du Grand Paris sur les observations qui apportent une information à prendre en compte dans la réalisation des travaux de percement du tunnel, à savoir :

- les observations n° 4, n° 7, n° 12, n° 13, n° 14, n° 17, n° 20, n° 23 et n° 27 qui font état de carrières en sous-sol dans les secteurs de la Villa Carnot, de la Villa Chateaubriand et de la Villa Roger ;
- l'observation n° 18 du syndic de la copropriété sise 7/9 avenue Carnot qui avise de l'existence de quatre niveaux de sous-sol (parkings) et de la nécessité de s'assurer que le tracé de la ligne est techniquement réalisable.

Dans son mémoire en réponse dont la commission déplore la transmission tardive, la SGP a indiqué avoir pris bonne note des erreurs relevées sur l'état parcellaire et a apporté par ailleurs les éléments de réponse sur les inquiétudes exprimées, les demandes de précisions, les souhaits de compléments d'information, recueillis au cours de l'enquête.

Enfin, la commission d'enquête observe toutefois qu'aucune observation ne porte sur la délimitation des volumes de tréfonds à acquérir, et considère que les observations du public ne remettent pas en cause les emprises prévues et nécessaires à la réalisation du projet.

4. Sur l'objet de l'enquête parcellaire

La réalisation du tronçon sud de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ; il en découle que les emprises foncières nécessaires au projet devront devenir propriétés du maître d'ouvrage par voie amiable ou au besoin par voie d'expropriation, ou faire l'objet de transferts de gestion en sa faveur, s'il s'agit de parcelles du domaine public.

La commission d'enquête :

- après avoir pris acte du bon déroulement de la procédure d'enquête ;
- après avoir pris connaissance du dossier et des notifications ;
- après avoir reçu le public lors des trois permanences effectuées dans la commune de **Cachan** ;
- après avoir analysé les **30** observations du public ;
- après avoir examiné les réponses apportées par la Société du Grand Paris aux dites observations ;

et considérant également :

- que chaque propriétaire ou ayant droit connu et identifié au cadastre et concerné par l'emprise du projet a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception ;
- que les parcelles ou parties de parcelles désignées pour être expropriées sont, au vu des dossiers, nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique ;

tout en attirant l'attention sur :

- la volonté de la société Bouygues de rétrocéder au syndic de copropriété les tréfonds de la parcelle Z 234 dont elle est propriétaire au 22, avenue Dumotel, avant leur acquisition par la SGP ;
- les corrections à apporter à l'état parcellaire de la propriété 156 sise sur la parcelle Q 288 ;
- la mise à jour à effectuer de la liste des copropriétaires des lots de la copropriété implantée sur la parcelle C7 sise 4 Villa Carnot ;

donne un avis favorable aux acquisitions foncières prévues sur le territoire de la commune de **Cachan selon le plan parcellaire présenté dans le dossier de l'enquête parcellaire qui s'est déroulée en mairie du vendredi 9 octobre au vendredi 30 octobre 2015.**

A Créteil le 1^{er} juin 2016

La commission d'enquête

B. PANET président

A. DUMONT

B. BOURDONCLE

J. HAZAN

S. COMBEAU