

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

SOMMAIRE

1 GENERALITES	3
1.1 Préambule	3
1.2 Objet de l'enquête	3
1.3 Nature et caractéristiques principales du projet	4
1.4 Cadre juridique.....	4
1.5 Composition du dossier.....	5
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	5
2.2 Concertation préalable.....	6
2.3 Organisation de l'enquête.....	6
2.4 Locaux	6
2.5 Information du public	7
2.6 Procédure de l'enquête parcellaire.....	7
2.7 Réunions et visites	8
2.8 Climat de l'enquête.....	8
2.9 Prolongation de l'enquête.....	8
2.10 Réunion publique.....	8
2.11 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres.....	9
2.12 Communication du PV de synthèse des observations et réponse du pétitionnaire.....	9
3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
4 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (voir document spécifique).....	15

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La commune de Cachan, d'une superficie de 278 hectares et peuplée de 30 433 habitants, est localisée à l'ouest du département du Val-de-Marne et en limite du département des Hauts-de-Seine. Elle est située dans la proche banlieue sud de Paris à deux kilomètres des Portes d'Orléans et d'Italie et est desservie par un vaste réseau de transport. Cette localisation avantageuse lui permet de bénéficier des possibilités et du dynamisme de la métropole francilienne.

1.2. 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 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, approuvé par délibération en date du 2 décembre 2010 et modifié par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015. En effet, le plan local d'urbanisme (PLU) attribue au secteur des Saussaies une vocation économique et prescrit l'attractivité de la commune vis à vis des entreprises comme objectif de son plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

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 sur la 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 ;

- connaître si la parcelle et les droits réels qui y attachés sont bien ceux qui ont été prévus et sont indiqués dans les documents et si le propriétaire et ayants droits sont bien ceux connus.

L'enquête parcellaire est menée conjointement à celle sur d'utilité publique, sur la base de l'article R.131-14 du code de l'expropriation, étant donné que l'expropriant, le maire de Cachan, est en mesure d'identifier la parcelle objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires.

Le dossier est présenté par le maire de Cachan. Il a été élaboré par les services techniques et administratifs de la commune.

1.3. Nature et caractéristiques principales du projet

1.3.1. Le projet

L'utilité publique de la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation du projet d'aménagement global du secteur des Saussaies permettra de répondre à plusieurs objectifs à différentes échelles :

- à l'échelle du quartier, de valoriser un site qui a aujourd'hui peu de qualités et aucune animation urbaine. L'aménagement de ce secteur en véritable secteur d'activité permettra de structurer l'espace public et d'offrir de nouveaux espaces de vie et de travail à ses utilisateurs ;
- à l'échelle locale, mettre en cohérence ce secteur urbain avec le document d'urbanisme. Le site des Saussaies est aujourd'hui clairement défini comme un secteur à fort potentiel de requalification dans le cadre du développement économique de la commune ;
- à l'échelle de la commune de Cachan, de faire émerger un pôle d'attractivité économique ;
- à une échelle plus large, le projet urbain permettra de développer la création d'emplois sur le secteur.

Le projet d'aménagement global du secteur des Saussaies concerne une surface totale de 13474 m². La ville est propriétaire de l'ensemble du site excepté une partie de parcelle.

1.3.2. Le périmètre de l'enquête

Le périmètre de l'enquête concerne la parcelle cadastrée section AD n°172 située 214 rue Gabriel Péri à Cachan qui représente une surface au sol de 786 m².

La commune de Cachan est propriétaire en indivision des 3/4 cette parcelle.

1.4. Cadre juridique

Les principaux textes qui régissent la procédure de la présente enquête sont les suivants :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L. 110-1, L. 121-1 et suivants, L. 131-1, R. 111-1, R. 111-2, R. 112-1 et suivants, R. 121-1 et suivants, R. 131-1 et suivants ;
- Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 221-1 et L. 300-1.

L'ensemble des textes applicables est cité dans l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête unique et dans le dossier soumis à l'enquête.

Il est rappelé que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de la justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnel.

1.5. Composition du dossier

Le dossier physique mis à la disposition du public se présente ainsi :

- Un dossier pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) qui comprend :
 - une notice explicative
 - un plan de situation
 - le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier
 - une estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser
- Un dossier pour l'enquête parcellaire qui comprend :
 - un plan parcellaire
 - la liste des propriétaires
- Le registre d'enquête publique concernant la D.U.P.
- Le registre d'enquête publique concernant la parcellaire

Le dossier présenté est complet et lisible. Il permet une bonne compréhension du projet.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E18000138/77 du 16 janvier 2019, la présidente du tribunal administratif de Melun désigne Monsieur Olivier RICHE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique unique relative à la déclaration d'utilité publique d'un projet de constitution d'une réserve foncière et à l'enquête parcellaire, y afférente, relative à la parcelle AD n°172 sise 214 rue Gabriel Péri à Cachan (94230).

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de sa fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

2.2. Concertation préalable

La concertation entre le commissaire enquêteur et la préfecture du Val-de-Marne s'est faite dans les conditions mentionnées à l'article R.123- 9 du code de l'environnement qui précise : « l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté.....et après concertation avec le commissaire enquêteur.. ». Les modalités de l'enquête ont été mises au point : publicité, fixation des dates d'enquête, détermination du nombre, des dates et des lieux de permanences, conditions d'ouverture et de clôture d'enquête.

2.3. Organisation de l'enquête

Par arrêté n° 2019/417 du 13 février 2019, le préfet du Val-de-Marne a organisé l'enquête. Cet arrêté a été pris à la suite de la demande du maire de Cachan, au vu des dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire présentés à cet effet.

L'enquête a débuté le lundi 18 mars 2019 et s'est terminée le jeudi 18 avril 2019, soit 32 jours consécutifs.

Le dossier de projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi que les deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Cachan et pendant les permanences, dans les locaux de la mairie au 3 rue Camille Desmoulins.

Les observations pouvaient être déposées :

- sur le registre d'enquête destiné à la DUP ou sur celui destiné à la parcellaire ;
- sur la boîte mail fonctionnelle de la préfecture du Val de Marne à l'adresse suivante : prefecture@val-de-marne.gouv.fr ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur.

En application de l'arrêté, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 2 permanences à la mairie :

- le mercredi 20 mars 2019, de 9 h à 12 h
- le samedi 6 avril 2019, de 9 h à 12 h

Ces permanences ont été organisées en fonction des jours et heures d'ouverture de la mairie. Une permanence a été tenue un samedi pour permettre aux personnes qui ne sont pas disponible en semaine de rencontrer le commissaire enquêteur.

2.4. Locaux

Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur pour recevoir le public étaient fléchés et facile d'accès. Ils étaient aisément accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ainsi le dossier a pu être librement consulté par le public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux en présence, ou en l'absence du commissaire enquêteur.

Les personnes le souhaitant pouvaient mentionner leurs appréciations, faire leurs suggestions et contre-propositions, sur les registres d'enquête placés à côté du dossier.

2.5. Information du public

2.5.1. Publicité par voie de presse

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, à l'initiative du préfet du Val-de-Marne, la publicité a été faite le mardi 26 février dans les journaux locaux habilités à recevoir les annonces légales, à savoir :

« Le Parisien »

« Les Echos »

Un rappel de la publicité a été fait dans ces mêmes journaux le 19 mars 2019.

Les avis ont été publiés en conformité avec les mentions de l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

2.5.2. Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cet effet, plus de quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage fait l'objet d'un certificat d'affichage du maire de Cachan (cf. annexe 5).

Toutes les mesures réglementaires ont donc été prises pour assurer une bonne information du public.

2.5.3. Publicité sur le site internet de la mairie

L'annonce d'ouverture de l'enquête, ainsi que ces modalités, étaient également présentes dès le 13 mars 2019 sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <https://www.ville-cachan.fr/cachan-citoyenne/enquetes-publiques>.

2.5.4. Site Internet de la préfecture du Val-de-Marne

L'arrêté d'ouverture d'enquête ainsi que le dossier d'enquête étaient directement accessibles par internet à l'adresse suivante : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques/CACHAN-enquete-DUP-et-pacellaire-214-rue-Gabriel-Peri>.

2.5.5. Accessibilité du dossier en préfecture du Val-de-Marne

Le dossier d'enquête était également matériellement consultable en préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 2ème étage).

Il était aussi accessible de manière dématérialisée sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

2.6. Procédure spécifique de l'enquête parcellaire

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

La notification du dépôt du dossier en mairie a bien été faite au propriétaire avant la date de dépôt du dossier en mairie.

En ce qui concerne les renseignements que le propriétaire est tenu de fournir selon l'article 10 de l'arrêté n°2019/417, ils n'ont pas été demandés car ils étaient déjà en possession de la mairie. Ils sont mentionnés au dossier de l'enquête parcellaire dans la rubrique liste des propriétaires.

2.7. Réunions et visites du commissaire enquêteur

2.7.1. Réunion et visite du 11 mars 2019

La réunion s'est déroulée au sein de la Direction du Développement Urbain située au 3 rue Camille Desmoulins à Cachan. Assistaient à cette réunion : M. Vincent LEMARCHAND, responsable foncier et gestion du patrimoine privé, et M. Olivier RICHE, commissaire enquêteur.

L'entretien a porté sur l'environnement économique et social de la commune, sur la genèse du projet, ainsi que sur les problèmes liés à l'expropriation de la parcelle. Puis, les conditions de déroulement et d'organisation pratique de l'enquête ont été examinées.

A l'issue de la réunion, il a été procédé à une visite du site d'implantation du projet et en particulier de la parcelle objet de l'enquête unique. Cette visite a permis constater de visu que la parcelle à exproprier est bien comprise dans le secteur destiné à la zone d'activité et qu'elle se situe position centrale de ce secteur.

Lors de cette visite, le commissaire enquêteur a également pu vérifier que l'affichage était bien en place sur les panneaux administratifs situés à proximité de la porte d'entrée de la mairie et à proximité de la parcelle.

2.7.2. Visite du 18 mars 2019

Cette visite du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, et pour le premier jour de l'enquête, a permis de s'assurer de la bonne accessibilité au dossier, de sa complétude, et de la mise à disposition des registres d'observations.

2.8. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Aucun incident n'est à signaler.

2.9. Prolongation de l'enquête

Aucun évènement n'a nécessité une prolongation de l'enquête.

2.10. Réunion publique

Compte tenu de l'importance des moyens d'information mis en oeuvre par la commune à l'occasion de cette enquête et de la non-complexité du dossier, il n'a pas été organisé de réunion publique. Personne n'a demandé la tenue d'une telle réunion.

2.11. Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

Les registres ont été emportés par le commissaire-enquêteur le 18 avril, lors de la fermeture de la mairie. Le commissaire enquêteur les a clos et signés en application de l'article 12 de l'arrêté préfectoral.

2.12. Communication du PV de synthèse des observations et réponse du pétitionnaire

Le procès verbal de dépouillement et d'analyse des observations a été transmis le 24 avril par mail et par envoi en lettre recommandée au représentant du maire de Cachan, à savoir, M. Lemarchand, Responsable Foncier et Gestion du Patrimoine Privé de la commune.

La commune a transmis en retour son mémoire en réponse le 15 mai.

Les procès verbaux de dépouillement, d'analyse des observations et le mémoire en réponse du pétitionnaire font l'objet respectivement des annexes n°1, n°3 et n°4.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique a donné lieu au recueil d'un unique courrier d'observations émanant du propriétaire du terrain à exproprier. Le courrier fait l'objet de l'annexe 2.

Le dépouillement des observations (cf. annexe 1) a permis de dégager 6 thématiques :

- T1 : procédure de DUP « réserve foncière » mal fondée ;
- T2 : éléments de coût du projet manquants ;
- T3 : procédure d'expropriation non fondée ;
- T4 : valeur d'acquisition sous estimée ;
- T5 : urgence d'acquisition non démontrée ;
- T6 : utilité publique sujette à observations.

Le thème T4 est rattaché au volet parcellaire de l'enquête.

Les autres thèmes sont rattachés au volet de décision d'utilité publique.

L'analyse des observations a conduit à l'élaboration du procès-verbal d'analyse et de questionnement figurant en annexe 3.

L'annexe 4 présente les réponses apportées par la commune à chaque questionnement.

L'analyse qui suit présente chacun questionnement suivi de la réponse de la commune.

L'appréciation du commissaire enquêteur est formulée pour chaque thème.

T1 : Le recours à la procédure « DUP réserve foncière » est mal fondé

M. KASPER indique que le recours à la procédure « DUP réserve foncière » est mal fondé car les projets étaient déjà établis et retenus par la ville de Cachan avant le lancement de cette procédure.

Réponse de la commune

M. KASPER affirme que la Ville connaissait le projet avant le lancement de la procédure d'expropriation. Je vous confirme qu'au moment du lancement de la procédure, aucun projet de construction n'était défini et validé par la Ville. M. KASPER indique dans son courrier les noms des candidats retenus dans le cadre d'un premier jury en septembre 2018 et admis à poursuivre l'élaboration de leur offre dans le cadre du dispositif « Inventions la métropole du Grand Paris » (IMGP). A ce jour, aucun projet n'a abouti, seule la vocation de la zone dédiée au développement économique étant certaine.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune m'a confirmé qu'à ce jour elle n'avait désigné aucun lauréat.

Si aucun projet n'est retenu ni validé lors du lancement de la procédure d'enquête, et que seule la vocation de la zone à accueillir une fonction économique était entérinée, alors je considère que la procédure « DUP réserve foncière » est bien fondée.

T2 : L'absence de communication du coût des projets rend impossible l'appréciation de leur caractère d'utilité publique

M. KASPER indique que les coûts des projets doivent être communiqués pour permettre à tous d'apprécier le bien fondé de l'investissement et son caractère d'utilité publique.

Réponse de la commune

Le projet n'étant pas connu, il n'était pas possible d'indiquer dans le dossier d'enquête les coûts de travaux et d'aménagement. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, seule l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser pouvait être fournie.

Appréciation du commissaire enquêteur

Si aucun projet n'était retenu au moment du début de l'enquête, alors les seuls éléments de coût pouvant être communiqués étaient 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 : Le recours à la procédure d'expropriation n'est pas fondé

M. KASPER conteste le bien fondé du recours à la procédure d'expropriation parce qu'il n'a pas refusé la vente amiable et parce qu'en cas de blocage de la vente par l'un des indivisaires l'autorisation de vendre peut être demandée au tribunal de grande instance.

Réponse de la commune

La vente en cas d'indivision est possible en cas de blocage de l'un des indivisaires, par voie judiciaire. Cependant, cette faculté est strictement encadrée, longue, complexe et sans garantie sur l'issue finale de la résolution du litige. Afin de permettre la vente à un porteur de projet en toute confiance et sans recours possible de la part d'un tiers, la Ville doit garantir au porteur de projet sa pleine propriété des biens à céder. La procédure d'expropriation, une fois les phases administratives et judiciaires achevées, permettra à la Ville de Cachan de devenir pleinement propriétaire de la quote-part et de pouvoir vendre le bien sans nécessité d'autorisation supplémentaire et sans recours possible d'un tiers.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère qu'en regard de l'importance des sommes mises en jeu pour la réalisation, d'aménagements, d'infrastructures et de bâtiments, il est nécessaire de garantir la pleine possession du foncier, sans risque de recours, avant toute réalisation de projets sur ce foncier. Donc, si la vente en indivision présente des risques, cette pratique doit être exclue.

Je constate que la commune n'a pas répondu dans « son mémoire en réponse » à l'observation de M. KASPER qui indique « qu'il n'a pas refusé la vente amiable ». Cependant, la commune a répondu directement à M. KASPER sur ce point dans la lettre qui lui est adressée en réponse à ces observations. J'ai été rendu destinataire de cette lettre qui indique que « La Ville de Cachan a toujours souhaité acquérir amiablement votre quote-part mais aucun accord n'a pu être trouvé sur les conditions de la vente, ce dont attestent les

divers courriers existants entre vous-même et la Ville de Cachan depuis le 29 novembre 2000 ».

Cette réponse me conduit à m'interroger sur la manière dont peu se caractériser le refus de vente amiable. Doit-il obligatoirement être concrétisé par une trace écrite indiquant que le propriétaire refuse la vente amiable ou bien peut-on considérer que le refus systématique opposé à des propositions d'achat à un prix raisonnable constitue implicitement un refus de vente amiable ? Mon appréciation est que, dans le cas présent, le refus récurrent de vendre peut être considéré comme un refus implicite de vente amiable car les offres d'achat de la commune étaient, à partir de 2007, supérieures à l'estimation réalisée par direction générale des finances publiques, comme le précise la réponse de commune au thème T 4 suivant. Sur la forme, la commune m'a indiqué qu'elle était en mesure d'attester des refus de vendre car elle détient les courriers réponse correspondants.

T4 : La valeur d'acquisition du bien est sous estimée (thème lié à l'enquête parcellaire)

M. KASPER considère que la valeur du bien est sous estimée car :

- d'une part, un autre terrain situé à proximité du sien a été vendu par la ville de Cachan à un prix très supérieur,***
- d'autre part, le prix qui lui a été proposé a été baissé de manière importante entre 2007 et 2018.***

Réponse de la commune

M. KASPER a fait part de son souhait d'obtenir de la Ville de Cachan une offre de prix comparable à trois références citées dans son courrier :

- la vente de la parcelle section AH 121, de 618 m² pour 910 000 € soit 1 472 € le m² ;
- la vente de la parcelle section Z n°243, de 554 m² pour 554 000 € soit 1 000 € le m² ;
- la vente de l'emprise foncière réunissant les parcelles section Z n°212, 236 et 243, de 1 464 m² pour 950 000 €, soit 649 € le m².

M. KASPER se réfère à des emprises foncières soumises aux zonages UA et UCc du PLU de la Ville de Cachan, autorisant la construction de logements et dont la valeur n'est pas comparable à des emprises foncières soumises au zonage UCb, interdisant le logement, ce qui est le cas de la parcelle section AD n°172 et dont il détient une quote-part.

La Ville a souhaité en 2007 trouver un accord sur le prix en majorant son offre. Cependant, aucun accord n'a été trouvé malgré ses différentes propositions de prix. Désormais, l'évaluation actualisée de la Direction Générale des Finances Publiques du 28 septembre 2018 estime la valeur de la quote-part de M. KASPER à 60 000 €, soit 306 € le m². Il s'agit donc désormais de la valeur de référence d'acquisition de cette quote-part.

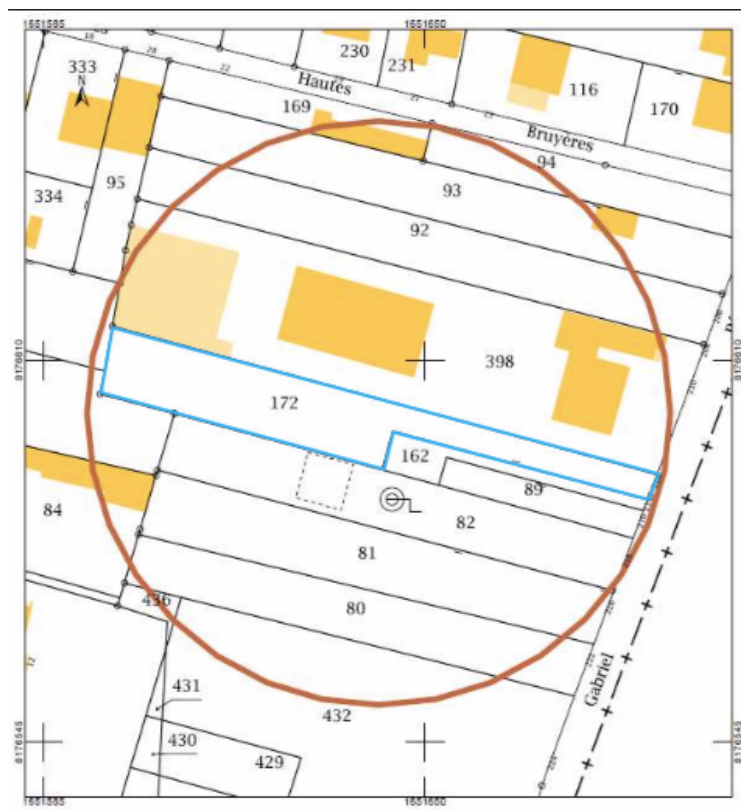
Appréciation du commissaire enquêteur

Le prix d'acquisition d'une parcelle doit être en cohérence avec ses possibilités d'usage. Une parcelle à vocation d'activité économique ne doit donc pas être proposée à la vente ni achetée au prix d'une parcelle destinée à l'habitation. Pour appuyer ce point, il convient de rappeler que les ressources de la commune sont en grande partie constituées de la participation des contribuables, qui sont en droit d'exiger en retour une conduite rigoureuse des investissements ...

Par ailleurs, je ne mets pas en question l'estimation de la direction générale des finances publiques, établie par des experts qui s'appuient sur d'importantes bases de données relatives

la valeur des biens immobiliers et fonciers. Je constate que le document d'estimation transmis par le Domaine est bien argumenté. Il précise notamment que « la parcelle a une configuration atypique en forme de drapeau, limitant son potentiel de construction à la partie enclavée, à l'arrière du terrain ».

Je considère que cette caractéristique de la parcelle n°172 (en bleu sur le plan ci après) plaide en faveur des propositions d'acquisition à prix raisonnable faites par la municipalité.



T5 : L'urgence de l'acquisition par voie d'expropriation n'est pas démontrée

M. KASPER indique que l'acquisition de sa quote-part par voie d'expropriation n'est pas urgente compte tenu de l'« historique » du projet déjà initié depuis 1991 par la ZAC du Coteau.

Réponse de la commune

La Ville de Cachan souhaite désormais concrétiser un projet de développement économique sur le site des Saussaies. La Ville a donc décidé d'achever la maîtrise de cette parcelle section AD n°172, par l'acquisition de la seule quote-part sur quatre non encore maîtrisée au sein d'une vaste emprise de plus de 13 000 m². La procédure d'expropriation permettra à la Ville d'achever cette maîtrise foncière.

Appréciation du commissaire enquêteur

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 est probable que la conjoncture économique difficile ait ralenti la mise en oeuvre du secteur d'activité. Mais 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 en proposer l'usage à des candidats acteurs de l'activité économique qui probablement ne manquent pas.

T6 : Le caractère d'utilité publique appelle des observations

M. KASPER formule des observations sur le bien fondé de l'utilité publique du projet:

- T6.1 : la friche ne résulte pas d'un déclin industriel ou économique, mais a été créée par la ville de Cachan***
- T6.2 : la ville de Cachan n'a pas pu mettre en oeuvre la zone d'activité en raison d'un contexte économique très tendu. Elle n'a pas trouvé de levier sur la création d'emploi, sur l'incitation des entreprises à investir et sur leur capacité à durer. La friche constitue donc une charge foncière pour la commune***
- T6.3 : pour réduire les charges foncières des communes, l'utilité publique est souvent confondue avec l'utilité privée.***

Réponse de la commune

Dans les années 1990, la Ville de Cachan a approuvé le dossier de création de ZAC dite du « Coteau » pour apporter une solution urbaine à l'hétérogénéité et la rupture d'identité qui étaient alors révélées sur le secteur. La ZAC du Coteau répondait à trois objectifs principaux :

- favoriser l'implantation de logements sociaux,
- assurer la mixité des fonctions urbaines du quartier (commerces de proximité, espaces publics et offre de stationnement),
- Promouvoir le développement économique (générer de l'emploi grâce à la réalisation d'un ensemble immobilier d'entreprise).

Les deux premiers objectifs ont été réalisés. Le 3ème objectif, à savoir le secteur d'activité, n'a pas été réalisé à ce jour du fait soit des difficultés économiques qu'ont rencontrées les porteurs de projet, soit du fait de projets proposés ne répondant pas en tous points aux attentes de la Ville.

La concrétisation de ce futur projet permettra de faire émerger un pôle d'attraction économique et la création d'emplois sur le territoire de Cachan et la revalorisation de tout le secteur sud du Coteau de Cachan. La maîtrise foncière pleine et entière par la Ville de Cachan lui assurera la maîtrise du parti pris architectural et de l'insertion du projet dans son environnement, ainsi qu'un projet innovant et exemplaire en matière environnementale. L'ensemble de ces éléments participent pleinement au caractère public de ce projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je constate que la configuration de la parcelle ; étroite, toute en longueur, et en forme de drapeau, ne permet, en tant que terrain isolée, 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.

Je constate que cette parcelle constitue une véritable barrière, coupant en deux le secteur de Saussaies. Cela est très préjudiciable à l'aménagement des futurs projets d'activité économique planifié par la commune.

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

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 m² 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.*

Cependant, si il est décidé que cette expropriation est déclarée d'utilité publique, il conviendra, pour la suite de l'opération, et avant la réalisation du projet:

- *de s'assurer que les aménagements, infrastructures et activités ne génèrent pas de nuisance impactant le cadre et les conditions de vie des riverains résidant à proximité ;*
- *d'organiser des séances d'informations pour présenter aux riverains les projets et leur incidence sur leur cadre et conditions de vie.*

Ces recommandations tiennent compte des préoccupations légitimes formulées oralement par certains riverains lors des permanences. Elles reçoivent bien sûr toute ma compréhension et mon adhésion.

4. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur » joint ci après.

A Champigny sur Marne, le 20 mai 2019
Le commissaire enquêteur

Olivier RICHÉ