

Département du Val de Marne

Commune de Cachan

**ENQUÊTE PARCELLAIRE SIMPLIFIÉE**

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 lundi 7 octobre au lundi 21 octobre 2019 inclus

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

rédigé par M. Olivier RICHE  
commissaire enquêteur  
désigné par arrêté n° 2019/2480 de la préfecture du Val de Marne

Transmis le 6 novembre 2019

Olivier RICHE  
Commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

1. Préambule
2. Le projet
3. Le cadre dans lequel s'inscrit le projet
4. L'opération et sa justification
5. Le cadre juridique de l'enquête
6. Organisation et déroulement de l'enquête
7. Observations reçues pendant l'enquête
8. Conclusion et constat de validité de l'enquête

## **Observation préliminaire**

Le présent document est relatif à l'enquête parcellaire simplifiée, au bénéfice de la commune de Cachan en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AD n°172 située 214 rue Gabriel Péri à Cachan.

Ce document comporte les 3 parties suivantes :

- le rapport relatif à l'enquête parcellaire simplifiée ;
- les conclusions motivées relatives à l'enquête parcellaire simplifiée ;
- les annexes.

Les conclusions et annexes sont indépendantes et doivent être considérées comme séparées. Toutefois, dans un souci pratique, les 3 parties sont reliées entre elles afin d'éviter qu'un document vienne à s'égarer.

## **1 – PRÉAMBULE**

La présente enquête parcellaire simplifiée fait suite à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) 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. Cette première enquête a été effectuée du 18 mars au 18 avril 2019 inclus. Elle s'est conclue par la remise d'un rapport d'enquête en date le 20 mai 2019. Par arrêté n° 2019 / 2286 en date du 24 juillet 2019, la préfecture du Val de Marne a déclaré d'utilité publique l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle cadastrée section AD n°172 située 214 rue Gabriel Péri à Cachan.

## **2 – LE PROJET**

Le projet porte sur la constitution de réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération 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.

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.

## **3 – LE CADRE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET**

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.

#### 4 - L'OPÉRATION ET SA JUSTIFICATION

Ce projet a pour objectif de répondre aux principaux enjeux suivants:

- à l'échelle du quartier, de valoriser un site qui a aujourd'hui peu de qualités et aucune animation urbaine ;
- 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.

Ce projet est conforme au plan local d'urbanisme de la ville de Cachan.

**Le projet s'inscrit pleinement dans la réalisation des objectifs fixés par l'ensemble des dispositifs législatifs et des politiques locales. Il a été déclaré d'utilité publique par arrêté N° 2019/2286 du préfet Val de Marne.**

#### 5 - LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Les textes et le cadre juridique sont détaillés dans l'arrêté préfectoral joint en annexe.

Cet arrêté qui précise que :

*« la publication du présent arrêté est faite notamment en vue de l'application des dispositions des articles L. 311-1 à L. 311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ci après reproduites :*

*En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture d'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation*

*Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers.....et ceux qui peuvent réclamer des servitudes*

*Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leur droits.....à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à indemnités »*

#### 6 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

En date du 8 août 2019, monsieur le préfet du Val de Marne a pris l'arrêté 2019/2480 (cf. annexe n°1) :

- portant ouverture d'une enquête parcellaire dite simplifiée, en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée section AD n°172 sise 214 rue Gabriel Péri à Cachan;
- et désignant, en qualité de commissaire enquêteur, M. Olivier RICHÉ.

Conformément à l'arrêté préfectoral, cette enquête parcellaire complémentaire simplifiée s'est déroulée, sans permanence, du lundi 7 au lundi 21 octobre 2019 inclus soit pendant 15 jours consécutifs.

Dans le cadre de cette procédure d'enquête parcellaire simplifiée, la commune de Cachan, pétitionnaire du projet, est dispensée du dépôt de dossier en mairie et de la publicité collective prévue à l'article R 131 – 5 du code de l'expropriation. Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val de Marne où le dossier papier et sur poste informatique est accessible pour consultation aux jours et heures d'ouvertures habituels de la préfecture.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 septembre 2019, il a été notifié par la commune de Cachan le dépôt du dossier en préfecture au propriétaire de la parcelle (cf. accusé de réception du 17 septembre 2019 en annexe n°3).

Dans cette correspondance le propriétaire était invité à prendre contact directement par écrit avec le commissaire enquêteur afin de lui faire part de ses éventuelles observations.

Durant cette période d'enquête le commissaire enquêteur a reçu une correspondance (cf. annexe) de la part de M. KASPER propriétaire de l'unique parcelle concernée.

## **7 – OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'ENQUÊTE**

Il a été recueilli un courrier d'observations émanant du propriétaire de la parcelle concernée. Ce courrier comprend deux observations :

### **Observation n°1 : sur le thème de l'utilité publique**

*« Le dossier de la première enquête parcellaire (du 18 mars au 18 avril 2019) est identique au dossier d'enquête parcellaire simplifiée qui se déroule du 7 au 21 octobre 2019. Cependant il a eu un changement dans les circonstances de fait qui a fait perdre au "projet" son caractère "d'utilité publique". Le site "Les Saussaies" a été déclaré infructueux par le jury de la Métropole du Grand Paris. Les faits démontrent que la constitution de la "réserve foncière" n'a jamais conditionné la réalisation du projet contrairement à ce que soutenait la commune de Cachan (voir le rapport d'enquête n° E180001138/77 du 20/05/2019 - § 1.2 - page 3/15). »*

### **Réponse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur appelle l'attention du propriétaire sur le fait que le sujet de l'utilité publique ne peut pas être débattu dans ce rapport car il sort du cadre de la présente enquête, qui est une enquête parcellaire, et car l'utilité publique de l'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle a déjà été déclarée par arrêté n° 2019 / 2286 de la préfecture du Val de Marne en date du 24 juillet 2019.

### **Observation n°2 : sur le thème du prix d'acquisition de la parcelle**

*« Dans le document "Conclusions et avis motivé - enquête parcellaire" page 9/9, le commissaire enquêteur a considéré que : "le prix d'acquisition de la parcelle n'est pas sous estimé car il est en cohérence avec les caractéristiques de la parcelle" sans prendre en compte les informations transmises par la personne visée par l'expropriation dans sa lettre RAR du 5 avril 2019 au Titre III, en particulier l'alinéa 3. (Evaluation France Domaine et Commune de Cachan en 2007). » (courrier joint en annexe n°5)*

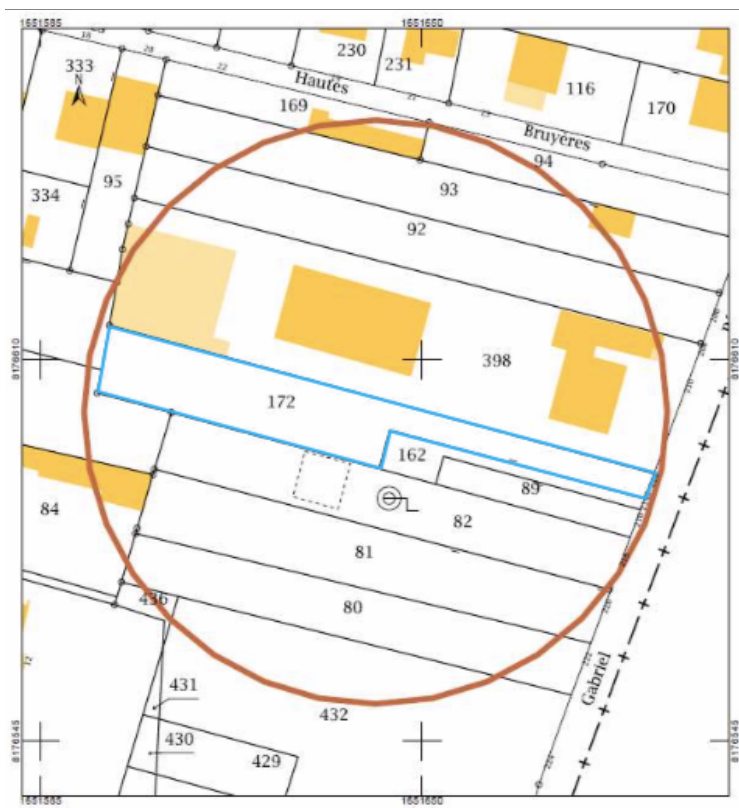
### **Réponse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur rappelle, si besoin en était, qu'il a étudié avec attention les arguments avancés par le propriétaire lors de la précédente enquête. Il n'y a pas souscrit à ces arguments et son avis n'a pas changé. Il réitère donc ci dessous sa position telle que formulée dans rapport de la première enquête :

« 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 remets 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.



## 8 – CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Les conclusions motivées sont fournies en seconde partie de ce document.

**Champigny sur Marne, le 6 novembre 2019**

**Olivier RICHÉ**  
Commissaire enquêteur