

PARTIE B

CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA DECLARATION PUBLIQUE

Le projet soumis à enquête publique porte sur une demande préalable à la déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, portant sur le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aime Césaire à Clamart (92).

La Ville considère que la place Aimé Césaire, plus exactement son centre commercial, souffre de disfonctionnements urbains et commerciaux, consécutifs à une mauvaise gestion.

Le projet est situé en limite du quartier de la Plaine et du quartier Grand Canal au sud-ouest de la Ville, et bien qu'il ne soit pas intégré au dispositif, son territoire élargi fait l'objet d'une forte restructuration urbaine, au sein d'un contrat d'intérêt national (CIN).

Dans ce contexte, la place Aimé Césaire et le centre commercial des Hauts de Clamart, est projeté comme devant jouer un rôle moteur de centralité urbaine et d'attractivité commerciale.

La délibération du Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris du 16 décembre 2020, lançant la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement, en précise les principales lignes directrices :

- « Un cœur de quartier avec un socle commercial redynamisé en rez-de-chaussée,
- Un vaste parking en sous-sol facilement accessible, modernisé, sécurisé et accueillant,
- Des espaces publics remis en valeur et travaillés en intégrant la dalle haute du parking,
- Une liaison urbaine avec l'actuel T6 qui lui assure une desserte fréquente et qualitative, ainsi qu'avec le futur quartier Grand Canal, en cours de chantier,

L'affirmation d'un maintien d'un équipement utile au sein du quartier, le gymnase Bretagne, lequel présente aujourd'hui des signes de dégradation avancée, en le restructurant sur site. »

S'agissant de la procédure, l'enquête parcellaire a été menée conjointement et rattachée à l'enquête publique préalable à la DUP. Cependant un nouveau propriétaire, a été connu en cours d'enquête.

Analyse, motivations et avis sur la procédure

Sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public

Les modalités d'organisation de l'enquête ont été définies dans l'Arrêté DCPAT/BEICEP n°2022-57 du 1er juin 2022, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conjointe à l'enquête parcellaire, au bénéfice de la société publique locale (SPL) Vallée Sud Aménagement, concernant le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 20 juin 2022 à 9h00 au mardi 5 juillet 2022 à 17h30, soit pendant 15 jours consécutifs, il a été constaté que :

- La publicité par affichage a été installée dans les délais et maintenue pendant la durée de l'enquête, des affichages supplémentaires, à la demande la commissaire enquêteur, ayant été prévues aux abords du site,
- Les publicités légales dans les journaux ont été faites pour le premier et deuxième avis d'enquête,
- Sur proposition de la commissaire enquêteur, des flyers ont été diffusés auprès des commerçants,
- Des courriers du Maire de Clamart, ont été adressés aux habitants du quartier de la Plaine,

- La ville de Clamart a fait paraître une information de l'enquête publique dans son journal municipal n°210 de l'été,
- Un registre d'enquête et un dossier d'enquête relatif au projet ont été mis à la disposition du public à la mairie de Clamart,
- Un registre dématérialisé était également mis à la disposition du public,
- Le dossier était consultable en ligne sur le site numérique dédié, ainsi que sur le site internet de la Préfecture,
- Une tablette était mise à la disposition du public pour permettre la consultation du dossier et faire parvenir des observations sur le registre numérique,
- Bien que la tenue de permanences ne soit pas obligatoire dans le cadre d'une procédure préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP) non environnementale, 3 permanences ont été tenues à la mairie de Clamart - service de l'urbanisme- pour recevoir le public, dont un samedi matin, ainsi que 2 permanences téléphoniques.

La commissaire enquêteur considère que s'agissant de la procédure, bien que les quinze jours d'enquête aient semblé courts, le public a eu les moyens de prendre connaissance du dossier et de formuler des observations.

Sur la participation du public

57 observations ont été recueillies sur le registre au titre de l'enquête publique préalable à la DUP.

Selon le code de l'expropriation, le procès-verbal dans le cadre d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique non environnementale n'est pas obligatoire, et il n'a pas été prévu.

La commissaire enquêteur a cependant rassemblé par thématique les observations les plus significatives du public pour les analyser et y donner ses appréciations. De nombreuses questions apparaissant en cours de l'enquête, soit du fait du dossier, soit à l'analyse des observations, des échanges par mail ont été convenus avec Vallée Sud Aménagement pour pallier si besoin aux questionnements.

Sur le dossier présenté à l'enquête publique

- Le dossier comprend a priori les pièces prévues dans la réglementation dans le cadre d'une déclaration préalable d'utilité publique. La commissaire enquêteur s'interroge toutefois sur la nécessité de certaines pièces dans le dossier :
 - La notice explicative de synthèse aux élus, pièce accompagnant obligatoirement la délibération, que le bénéficiaire n'a pas souhaité verser au dossier ;
 - L'absence des fiches estimations de France Domaine.

Ces 2 documents ont cependant été communiqués à la commissaire enquêteur, à sa demande.

- La commissaire enquêteur constate et estime que la notice explicative, pièce maîtresse du dossier de DUP, ne correspond pas au niveau qui est attendu dans le cadre d'une procédure de DUP.
En effet, la notice est présentée de façon décousue, sa structure et son contenu portent à confusion quant à la réelle portée du projet.

De plus, celle-ci est incomplète quant à la présentation du contexte de l'opération, dont des éléments juridiques et des analyses qui en résulteraient, ainsi que pour certains projets devant s'y édifier.

-S'agissant de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et les aspects juridiques, la commissaire enquêteur constate que :

- La délimitation du périmètre de l'opération indiqué dans le plan de zonage, n'intègre pas le périmètre du projet de halle en zone uBb'. La compatibilité du projet avec le PLU n'est pas totalement analysée.
- Le projet est inscrit dans deux orientations d'aménagement et de programme (OAP) et non une : OAP Plaine Sud et OAP RN 906. La compatibilité avec le PLU n'est pas totalement analysée.
La commissaire note, de plus, que l'emprise du gymnase ne fait pas partie d'une zone à muter pour la mixité fonctionnelle ou la rénovation urbaine de l'OAP RN 906, et n'est pas inscrite dans l'OAP Plaine Sud.
- L'emprise du gymnase Bretagne est inscrite en tant que « servitude de type JS1- servitude de protection des équipements sportifs » dans les annexes du PLU de Clamart.
A ce titre, des règles particulières d'utilisation ou d'occupation du sol nécessitent la consultation préalable d'un service technique du département ministériel concerné, la suppression totale ou partielle de l'équipement sportif ainsi que la modification de son affectation étant soumise à l'autorisation de la personne morale de droit public concernée. Cette autorisation est par ailleurs subordonnée à la condition que cet équipement soit remplacé par un équipement sportif équivalent. Toute modification d'affectation en l'absence d'autorisation entraîne de droit le reversement à la personne morale de droit public.
Ces indications sur la servitude de l'emprise du gymnase, comme une autorisation préalable de la personne de droit public, sont absentes du dossier présenté.
- Un « droit de préemption urbain étendu aux cessions de fonds artisanaux, fonds de commerces ou baux commerciaux » existe (délibération du 9 juin 2005 par la ville de Clamart), transféré au profit de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en mars 2019, ainsi que des « périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » (délibération du 18 décembre 2013), de même qu'un plan des « axes commerciaux et commerciaux à préserver » annexé au PLU approuvé en 2016, puis 2018.

Les indications relatives à ce droit de préemption sur les commerces sont absentes du dossier présenté.

Par ailleurs, contrairement à ce que pourrait laisser entendre le dossier, la rue de Bretagne (rue arrière du centre commercial) n'est ni intégrée aux périmètres de sauvegarde des commerces, ni au plan des axes commerciaux.

Cette précision qui ne figure pas dans le dossier, induit que la rue de Bretagne pose des problèmes particuliers d'attractivité commerciale.

- L'emprise concernée par le projet de halle de marché, côté quartier Grand Canal, est située en grande partie sur l'opération d'aménagement -première tranche- de Plaine SUD quartier Grand Canal, en cours de réalisation au titre d'une part du permis d'aménager n° PA 92023 16 B0001 (14.03.2017) et de son modificatif (21.12.2017), et d'autre part du permis d'aménager n° PA 92023 19 80003 (06.11.2019).

Une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a été établie entre l'aménageur et la collectivité. Dans sa version -V8 juin 2016-, unique document ayant été donné à la consultation du commissaire enquêteur, une halle de marché (équipement de 250 m² et terrain) est prévue. Le modificatif du permis d'aménager consulté n'indique pas de modification la concernant, mais d'autres documents, pourraient sans doute expliquer cette évolution.

La commissaire constate cependant que désormais il est prévu en tant qu'équipements communs : une voirie, une place, une partie du canal et son exutoire, réalisés prévisionnellement pour 2024.

Ces diverses indications sont absentes du dossier notamment le fait que l'emprise, place minéralisée ou halle de marché, fait l'objet d'une rétrocession gratuite en tant que bien commun d'ici 2024.

De plus, l'analyse des implications techniques pour le potentiel exproprié n'est pas présentée.

La commissaire enquêteur ajoute que l'emprise comporte une convention de servitude de passage public au bénéfice de la personne publique, non indiquée.

- L'emprise du projet de halle de marché concerne également pour partie une parcelle en bande appartenant au domaine public du syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) ayant une mission de service public opérationnel. L'accès de celui-ci s'en trouve affecté, voire déficient pour l'avenir, et nécessite divers travaux conséquents si la procédure était approuvée.

L'indication que cette parcelle appartient au domaine public n'est pas indiquée dans le dossier, ainsi que l'analyse des implications de la procédure pour le potentiel exproprié.

Les précisions qu'une telle procédure puisse juridiquement être possible, l'exproprié potentiel étant un syndicat mixte de mission de service public et la parcelle appartenant au domaine public, sont absentes du dossier.

-S'agissant du projet d'aménagement :

- Au fil des pages, les travaux relatifs au projet d'aménagement et de revitalisation évoluent ou sont contredits par les justifications initiales. Les entretiens et échanges menés avec le bénéficiaire ou le porteur de projets accentuant cette situation.

La commissaire enquêteur s'abstient d'une liste exhaustive de travaux évolutifs et fluctuants, elle donnera cependant quelques exemples parmi les plus significatifs :

- La place Aimé Césaire, dans la justification du projet, « pâtit fortement d'une occupation de la place par des édicules centraux fermant toutes perspectives » et aura « meilleure visibilité urbaine par la suppression des édicules centraux » .

S'agissant des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, les édicules « formant un parallélisme des formes avec l'opération du Grand Canal, il est envisagé de démolir les deux édicules existants pour reconstruire un kiosque animé sur ses quatre faces et un bassin, au centre de la place Aimé Césaire».

Finalement, il semble que la solution retenue concerne la suppression d'un seul édicule et l'agrandissement du second.

- Les deux scénarios d'aménagement de la notice ne concernent que les flux véhicules liés au positionnement d'un futur accès parking de l'opération gymnase (dont la justification ni la présentation ne sont faites dans la notice quant à leur capacité, leur statut privé ou public...) et à partir d'un tourne-à-gauche depuis l'avenue du Général de Gaulle, non étudié.

Le second scénario du dossier mis à l'enquête est retenu... avant qu'une troisième hypothèse n'apparaisse dans les échanges en cours d'enquête, prévoyant une entrée par la rue de Bretagne avec une extension de parking public.

- La commissaire enquêteur note que si le projet de la place Aimé Césaire et le traitement de la revitalisation commerciale sont des projets fluctuantes, ces projets existent néanmoins dans le dossier.

Elle note a contrario, l'extrême réserve, voire les grands manques, avec lesquels les informations relatives au projet de l'opération gymnase sont dispensées dans le dossier. Aux aspects juridiques absents déjà évoqués (servitude équipement sportif), un diagnostic général du projet se serait avéré indispensable pour que le dossier soit consolidé vis-à-vis de certains aspects : compatibilité du projet au PLU, disparition d'un équipement sportif de plein air du quartier, analyse des besoins du secteur dans l'hypothèse d'un futur parking public...

- De la réserve à l'absence : c'est ainsi qu'il faut considérer la halle de marché, totalement absente du projet d'aménagement (présentation du projet, justification, plan général des travaux, caractéristiques principales des ouvrages...). Celle-ci n'est figurée que sur un plan « jeux du projet » sans autre commentaire, la rendant « subliminale » pour le lecteur.

En conclusion, la commissaire enquêteur estime que le projet d'aménagement et de revitalisation, tel qu'il est présenté dans la notice explicative, du fait de ses manques et omissions, de ses carences en analyse factuelle, de ses contradictions et fluctuations, ne permet pas d'être assuré que le projet d'aménagement et de revitalisation soit mature et que ses conséquences en soient maîtrisées.

Analyse, motivations et avis sur le fond du dossier

L'analyse bilancielle, étudiée dans la partie rapport, a permis à ce que la commissaire enquêteur puisse élaborer son point de vue s'agissant des aspects suivants :

- Si le projet répondait concrètement à une finalité d'intérêt général,
- Si la nécessité de recourir à l'expropriation était indispensable au projet, et si l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation,
- Si le coût financier de l'opération poursuivie est supportable,
- Si le bilan coûts /avantages penche en faveur de l'opération, à savoir si les atteintes à la propriété, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social, les atteintes à d'autres intérêts publics, la nécessité du choix des terrains, la compatibilité avec les documents d'urbanisme n'étaient pas excessifs eu égard à l'intérêt que présente le projet.

La justification du projet mis à enquête publique se fonde sur le constat que « la Place Aimé Césaire souffre d'un vieillissement prématuré et de dysfonctionnements dans son organisation urbaine et commerciale, notamment du fait d'une desserte et une organisation obstruée, d'une image dépassée et d'une offre commerciale de moins en moins diversifiée et souffrant d'une importante vacances ».

S'agissant du centre commercial, la commissaire enquêteur estime qu'un projet qui améliorerait la place Aimé Césaire et ses abords est d'importance pour le devenir du territoire et ses habitants, les actuels habitants du quartier de la Plaine comme les nouveaux du quartier du grand Canal.

Pour l'équilibre de la commune qui connaît des disparités d'aménités et d'attractivité, une remise à niveau s'impose.

La commissaire enquêteur tient cependant à préciser que les visites sur site laissent une autre impression à laquelle, la seule lecture du dossier pourrait conduire. Le site ne mérite pas tout à fait la stigmatisation qui en est faite. La comparaison avec les nouveaux quartiers de Clamart n'est peut-être pas en sa faveur car la place Aimé Césaire est quelque peu défraîchie par sa dizaine d'années d'existence, un mauvais entretien et un laisser-aller du centre et de ses abords, gymnase compris. C'est cependant un lieu qui vit avec peut-être moins d'artifice et avec une certaine convivialité.

Cependant il est certain que des travaux conséquents sont à prévoir : en premier lieu le parking (privé) ouvert au public, ainsi que le supermarché « locomotive » du centre. Des études devraient être également conduites pour améliorer le fonctionnement général du site dans sa gestion des flux (cheminements piétons sur la place, gestion des déchets, voies cyclables...).

Le projet d'aménagement de la place tel qu'il est présenté, mise cependant avant tout sur l'image du centre : des devantures refaites, un bassin d'agrément, un kiosque ouvert, un écrin de verdure pour la place, une animation commerciale renouvelée... L'attractivité du centre ne résulterait en somme que de ces aspects.

Pour la commissaire enquêteur, ceux-ci ne seraient seulement que des palliatifs, si auparavant un vrai projet ne s'assurait pas que les problèmes architecturaux et de ceux relatifs à son fonctionnement et à sa gestion soient maîtrisés.

Or, le projet d'aménagement du centre commercial évoluant sans cesse au fil des pages, ou demeurant évasif, les hypothèses semblant encore sur la table, il apparaît que le projet semble loin de la maîtrise.

La commissaire estime qu'à ce niveau de procédure, un projet non consolidé et non maîtrisé ne constitue pas un gage d'intérêt général, tant les facteurs d'incertitude sont susceptibles d'entraîner des écueils d'ordre urbain, de gestion et financier.

S'agissant de la question de pouvoir agir sur la vacance des commerces, argument important quant à la nécessité d'intervention de la puissance publique, la commissaire souhaite en relativiser la portée : en l'absence d'un diagnostic sur les causes structurelles et conjoncturelles, elle n'a pu être convaincue d'une part qu'il soit le seul fait de son seul gestionnaire. Et par ailleurs, que la puissance publique et ses représentants soient en mesure de la maîtriser : force est de constater que l'attractivité du centre-ville de Clamart peut être à la peine, et que les locaux du quartier du Grand Canal restent à louer.

La commissaire reste par ailleurs perplexe quant à la capacité d'acquérir une meilleure attractivité commerciale sans stratégie sur la question des loyers et des charges. Or, cet aspect n'est pas abordé, ni dans un diagnostic ni dans un objectif affiché, alors que ce paramètre paraît être l'un des outils à même d'éviter la vacance commerciale et permettre aux commerçants de pouvoir investir dans leur activité.

Aussi si un intérêt général peut être porté pour réhabiliter, redistribuer, aménager, embellir ce pôle commercial dont la place Aimé Césaire est l'épicentre, revitaliser également son tissu commercial par un accompagnement notamment financier auprès des commerçants, la façon d'y parvenir dans le dossier semble loin d'être assurée.

Le « projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire », malgré son titre, n'en reste pas là : il englobe deux autres projets périphériques : celui du projet gymnase Bretagne, consistant en sa reconstruction accompagné une opération mixte de logements et un

parking ; une construction de halle de marché de l'autre côté de l'avenue du Général de Gaulle, quartier Grand Canal.

Quand bien même le projet de halle de marché serait indiqué et décrit dans la notice explicative de procédure, ce qui n'est pas le cas, la commissaire enquêteur considérerait que ce projet ne peut venir ni entraver l'activité de mission de service public de distribution d'eau potable du SEDIF ni a fortiori le contraindre à une vente forcée. Elle considère que dans ces conditions, l'intérêt général se porterait davantage sur la distribution d'eau potable de huit communes et à la capacité du SEDIF de conduire au mieux ses missions.

De plus, cette halle de marché était initialement prévue dans le projet urbain partenarial (PUP) et s'est vue transformée dans un permis d'aménager, avec l'accord de la Ville de Clamart, en place. La place, en cours de réalisation doit être restituée en 2024 gratuitement à la Ville. Aujourd'hui, qu'il soit envisagé qu'elle redevienne une halle de marché, est pour le moins étonnant.

Sur ces aspects, la commissaire enquêteur considère que l'intérêt général consiste avant tout à maîtriser sa vision pour le territoire ainsi que les deniers publics.

Quant à l'opération du gymnase, hormis le fait que l'une de ses justifications ait trait à ce qu'« aucune optimisation foncière n'est constatée sur le site de l'actuel gymnase », en l'absence d'assurances que la vétusté du gymnase soit telle qu'elle en contraint une reconstruction, que la disparition du terrain extérieur multisports soit possible au vue du niveau des équipements sportifs du secteur et de la servitude auquel il est soumis, que les besoins en places de parking public soient avérées, la commissaire enquêteur ne peut le considérer, en l'état, d'intérêt général.

De fait, la question du foncier dans la « justification du projet d'aménagement au regard de la notion d'utilité publique » ne repose que sur la nécessité de l'acquisition des murs des rez-de-chaussées commerciaux ainsi que des fonds de commerces. Le parking en est absent, ainsi que la halle de marché. La commissaire enquêteur confirme à l'appui de la notice, que pour ces deux derniers projets, ils ne sont pas nécessaires, en l'état, à la démarche.

S'agissant de la nécessité d'exproprier pour réaliser le projet d'aménagement, la commissaire considère, et jusqu'à preuve du contraire, du fait que ces aspects n'ont pas été présentés dans la notice, que globalement d'autres outils et méthodes pourraient permettre à la collectivité de réaliser son projet.

L'emprise de la halle de marché, dont la parcelle principale doit être remise à titre gratuit par l'aménageur d'ici 2024 à la collectivité, ne peut s'admettre dans une procédure de DUP pour de seules questions de temporalité évoquées par le bénéficiaire, alors que le lancement des études de la halle est prévue pour 2023.

Il semble qu'une concertation en vue d'une coordination des travaux entre l'aménageur et le bénéficiaire du projet serait plus adaptée du point de vue des deniers publics et de la réalisation des projets.

Quant à la parcelle concernée par le SEDIF, la commissaire enquêteur renouvelle ses doutes quant à une procédure qui contraindrait un syndicat mixte à une négociation forcée d'une parcelle de domaine publique, de surcroît obérant l'état ses missions.

Dans un autre contexte, une concertation entre le bénéficiaire de l'opération le SEDIF et l'aménageur en charge de l'opération Grand Canal – tranche deux, permettant un déplacement de l'accès SEDIF vers l'est, semblerait plus adapté.

La commissaire rappelle toutefois, qu'il lui semble que les procédures d'expropriation en vue de la réalisation de la halle de marché lui paraissent être un cas de figure virtuel, du fait que la halle n'apparaisse nulle part dans la notice explicative de procédure de DUP.

S'agissant des murs des rez-de chaussée commerciaux (ainsi que du parking attenant, bien que la notice dans sa justification au regard de l'utilité publique ne l'évoque pas) et des fonds de commerces, dont on ignore s'il s'agit de l'ensemble des commerces ou de quelques commerces ciblés, la commissaire enquêteur estime que, bien que le centre commercial doive être repris en main du point de vue des investissements en matière de travaux, d'entretien et de gestion, il ne paraît pas, à l'analyse d'un dossier non maîtrisé, que la procédure soit envisageable, alors que d'autres pistes le sont.

D'une part, la collectivité n'a pas usé jusqu'à présent de son droit de préemption sur les baux et fonds de commerces pour infléchir le centre commercial vis-à-vis de certains commerces dont elle souhaiterait le départ. Pourtant elle aurait déjà pu s'y atteler, d'autant plus sur un commerce constaté vacant... Cet outil reste disponible, mais nécessite cependant un travail de finesse et de suivi quant à l'évolution du centre.

D'autre part, les relations avec le gestionnaire du centre sont arrivées en situation de blocage. La commissaire note toutefois, que la procédure actuelle vis-à-vis d'autres entités concernée par la procédure de DUP : l'aménageur, le SEDIF, laisse présager que les relations même avec ceux-ci que l'on pourrait présumer moins conflictuels, sont établies sur un mode particulier de concertation.

La commissaire enquêteur considère cependant qu'il revient à la collectivité de rétablir le dialogue avec le gestionnaire du centre dans l'intérêt du territoire afin d'établir une répartition des responsabilités quant aux investissements, travaux, entretien, animation... dans une relation gagnant/gagnant. Le centre commercial et la Place Aimé Césaire, a sans doute pâti d'une rentabilité moindre du fait de l'arrivée tardive du tramway, de l'effet covid, de la concurrence avec certains pôles commerciaux (Velizy notamment),... Aujourd'hui une autre dynamique est en marche avec l'afflux de population du quartier Grand Canal, ce qui pourrait permettre une redynamisation du lieu et en conforter sa rentabilité.

Ce nouvel état d'esprit dans les relations avec le gestionnaire et les investisseurs pourrait conduire à proposer une acquisition à l'amiable du parking, ou de l'édicule prévu d'être démolie sur la place.

La collectivité par ailleurs pourrait prévoir semble-t-il, sans procédure de DUP, un réaménagement de ses espaces publics, dont la Place Aimé Césaire ainsi que les trottoirs/ voiries dont elle a vraisemblablement la charge.

L'appréciation totale des dépenses correspond à près de 47 millions d'euros, dont 34 268 900 € pour les acquisitions de foncier/acquisition murs/évictions.

L'estimation de France Domaine sur les seules acquisitions conduisant à un coût total des acquisitions de 26 144 000 €, la différence correspond aux frais de notaires associés, mais d'autant plus à des indemnités diverses, probablement conséquentes.

De plus, le projet nécessitant 7 766 730 € HT de travaux, dont 1 056 730 € pour l'état des sols, est à mettre en regard des montants de travaux de halle de marche et du gymnase, estimés 6 403 430 €.

L'enveloppe restante de 306 570 € pour le reste des travaux, pourrait s'avérer serrée.

Aussi s'agissant du bilan coûts /avantages, la commissaire enquêteur pour toutes les raisons évoquées, considère que ce bilan ne penche pas en faveur du projet d'aménagement tel qu'il est proposé.

Le projet d'aménagement et de revitalisation, tel qu'il est présenté, du fait de ses manques et omissions, de ses carences en analyse factuelle, de ses contradictions et fluctuations, ne permet pas d'être assuré que le projet d'aménagement et de revitalisation soit mature et que ses conséquences

en soient maîtrisés. Les risques pour la collectivité qui en découlent seraient que les travaux et couts de gestion soient plus importants que prévus, que les retards d'ordre techniques ou juridiques ne soient pas maîtrisés.

En conclusion,

La commissaire enquêteur émet un **avis défavorable** à la demande de déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, concernant la projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart.

Le 3 août 2022,

Corinne Leroy-Burel
Commissaire enquêteur