

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)  
CONJOINTE A L'ENQUETE PARCELLAIRE  
AU BENEFICE DE LA SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT  
CONCERNANT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
REVITALISATION COMMERCIALE PLACE AIME CESAIRE A CLAMART (92)-**

**ENQUETE PUBLIQUE DU 20 JUIN AU 5 JUILLET 2022 INCLUS**



**RAPPORT D'ENQUETE ET CONCLUSIONS**

**CORINNE LEROY BUREL**



Ce dossier comprend

PARTIE A : RAPPORT D'ENQUETE

PARTIE B : CONCLUSIONS MOTIVEES SUR L'ENQUETE DUP

PARTIE C : PV ET CONCLUSIONS SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE



## Table des matières

### PARTIE A : RAPPORT D'ENQUETE

<b>1</b>	<b>Présentation de l'enquête publique.....</b>	<b>10</b>
1.1.	Objet de l'enquête publique.....	10
1.2.	Le porteur de projet et le bénéficiaire.....	11
1.3.	Cadre juridique de l'enquête publique.....	13
<b>2</b>	<b>Organisation et déroulement de l'enquête publique.....</b>	<b>15</b>
2.1.	Désignation du commissaire enquêteur.....	15
2.2.	Décision de mise à l'enquête publique.....	15
2.3.	Réunions avec le porteur du projet et le bénéficiaire et visites.....	17
<b>3</b>	<b>Déroulement de l'enquête publique.....</b>	<b>18</b>
3.1.	Publicité de l'enquête publique.....	18
3.1.1	Parution dans les journaux.....	18
3.1.2.	Affichage légal.....	18
3.1.3.	Autres publicités.....	19
3.2.	Notification préalable de l'avis d'enquête parcellaire aux propriétaires.....	20
3.3.	Conditions de consultation du dossier d'enquête .....	20
3.4.	Ouverture de l'enquête publique et permanence en mairie.....	21
3.5.	Clôture de l'enquête publique.....	21
3.6.	Observations recueillies au titre de la déclaration d'utilité publique.....	21
3.7.	Commentaire du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête.....	21
<b>4</b>	<b>Dossier présenté à l'enquête publique conjointe.....</b>	<b>22</b>
4.1.	Composition du dossier.....	22
4.2.	Commentaires de la commissaire enquêteur.....	22
4.3.	Composition de la notice explicative.....	23
4.4.	Analyse de la notice vis-à-vis du Plan local d'urbanisme (PLU ) de Clamart .....	23
4.4.1.	Compatibilité du projet avec le (PLU) communal.....	23
4.4.2.	Servitude du gymnase Bretagne.....	25
4.4.3.	Droit de préemption sur les commerces.....	26
4.4.5.	Opération Grand Canal et halle de marché.....	27
4.5.	Analyse de la notice explicative.....	29
4.6.	Appréciation sommaire des dépenses.....	39
4.7.	Planning prévisionnel.....	39
<b>5</b>	<b>Synthèse et analyses des observations.....</b>	<b>40</b>
5.1.	Synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête (DUP) et parcellaire	40
5.1.1.	Observations recueillies sur le registre de l'enquête publique au titre de la déclaration d'utilité publique.....	40
5.1.2.	Observations recueillies sur le registre au de l'enquête parcellaire.....	41
5.1.3.	Modalités de traitement des observations.....	41
5.1.3.1	Thème 1 : le centre commercial vu par les habitants et les usagers.....	42
	Sujet 1 : Attractivité du quartier.....	42
	Sujet 2 : Offre commerciale.....	44
	Sujet 3 : Ambiance et sécurité.....	45
5.1.3.2.	Thème 2 : Les dysfonctionnements du centre commercial.....	46
	Sujet 1 : Loyers et charges des commerces .....	46

	Sujet 2 : Gestion du centre .....	48
5.1.3.3.	Thème 3 : le projet d'aménagement.....	49
	Sujet 1 : les déplacements et leurs espaces publics.....	49
	Sujet 2 : le parking.....	50
	Sujet 3 : l'opération du gymnase.....	54
	Sujet 4 : La halle de marché .....	56
	Sujet 5 : Le projet général de la Place et les travaux.....	58
	Sujet 6 : les travaux.....	61
5.1.3.4.	Thème 4 : les modalités de l'enquête.....	62
	Sujet 1 : Le futur gestionnaire.....	62
	Sujet 2 : Le cout du projet .....	64
	Sujet 3 : la compatibilité du projet avec le PLU.....	65
	Sujet 4 : la concertation .....	66
	Sujet 5 : la procédure.....	67
<b>6.</b>	<b>Analyse bilancielle.....</b>	<b>75</b>
6.1.	Le projet mis à enquête répond-il concrètement à une finalité d'intérêt général?	75
6.2.	Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?.....	78
6.3.	Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?.....	79
6.4	Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?.....	80

## **ANNEXES PIECES JOINTES**

### **TABLEAU DES OBERVATIONS**

### **PARTIE B : CONCLUSIONS MOTIVEES SUR L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP**

### **PARTIE C : PV ET CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE PIECES JOINTES**

**PARTIE A**

**RAPPORT D'ENQUETE**





## **PREAMBULE**

Le présent rapport relate le travail de la commissaire enquêteur chargée de procéder à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conjointe à l'enquête parcellaire, au bénéfice de la société publique locale Vallée Sud Aménagement, concernant le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart.

La commissaire enquêteur a été désignée par arrêté du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et choisie sur la liste d'aptitude départementale révisée annuellement.

Par ailleurs, « Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale de la commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est donc pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et, s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail est strictement défini par les magistrats en tant que spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur cependant n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête car il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même, la commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif : cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il ne revient donc pas à la commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement s'il lui semble que la procédure suivie est légale et qu'elle a été respectée.

La commissaire enquêteur s'est donc efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus, fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres papier et électronique, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des entités concernées, la commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu in-fine un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

# 1. Présentation de l'enquête publique

## 1.1 Objet de l'enquête publique

Le projet d'aménagement et de revitalisation de la place Aimé Césaire est situé au sud-ouest de Clamart (92) en bordure de l'avenue du Général de Gaulle.

La Ville considère que la place Aimé Césaire, et plus exactement le centre commercial existant dénommé « centre commercial des Hauts-de-Clamart », souffre de nombreux dysfonctionnements autant urbains que commerciaux, certains d'entre eux s'avérant consécutifs à une gestion sans implication pour le territoire de la part de son gestionnaire.



Ce centre commercial est implanté au sein d'un ensemble immobilier inauguré en 2009. Il remplace un premier centre commercial situé au cœur du quartier Cité de La Plaine, marqué par la vétusté et le manque d'attractivité.

L'ensemble immobilier actuel est composé de deux bâtiments implantés autour d'une place piétonne et comprend des logements en accession, des logements locatifs aidés, un parking souterrain de 240 places sur un niveau dont 40 privées, un EHPAD, une résidence étudiante, un hôtel et la Poste. Le centre commercial proprement dit d'environ 8 000 m<sup>2</sup> est implanté en rez-de-chaussée autour de la Place piétonne ainsi que le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue de Bretagne. Il comprend actuellement 31 locaux commerciaux dont un supermarché de 2300 m<sup>2</sup> et un parking en sous-sol.

Le territoire élargi fait l'objet d'une forte restructuration urbaine du fait de l'arrivée en 2015 de la ligne de tramway T6 (reliant la ligne 13 et la future ligne 15 du Grand Paris Express) et de la mutabilité de grandes emprises foncières. Ce secteur élargi est identifié au sein du contrat d'intérêt national (CIN) intercommunal Clamart et Fontenay aux Roses signé avec l'Etat le 23 janvier 2017.

Le projet de territoire pour Clamart est décliné en deux zones à enjeux de développement : « le secteur du Panorama » et « le secteur desservi par le T6 à Clamart » qui comprend le site de la Plaine sud (Grand Canal), la reconstruction de la cité du Pavé Blanc, l'enfouissement de la ligne à très haute tension pour créer de nouvelles opportunités foncières, et le réaménagement de l'entrée de ville au Petit Clamart. »

Dans ce contexte, la place Aimé Césaire et plus largement le centre commercial des Hauts de Clamart, est projeté comme devant jouer un rôle moteur de centralité urbaine et d'attractivité commerciale, un lieu d'animation et d'échanges entre le quartier de la Plaine au nord, cité-Jardin de près de 2000 logements, au sud le nouveau quartier dit du Grand Canal de 1 500 logements dont l'achèvement de la deuxième tranche est prévu pour 2025 ainsi que le parc d'activités de NOVEOS, et au nord-ouest avec le quartier du Pavé Blanc de 1120 logements. A l'est de la place, se trouve le gymnase Bretagne dont l'emprise est également concernée par le projet d'aménagement et de revitalisation de la place Aimé Césaire.

L'ambition de la Ville consiste à permettre l'établissement d'une centralité liant les différents quartiers, en dynamisant la fonction commerciale du lieu et en faisant un lieu de destination.

La délibération du Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris du 16 décembre 2020 dont l'objet est le « projet d'aménagement de la Place Aimé Césaire – lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique » précise les principales lignes directrices du projet :

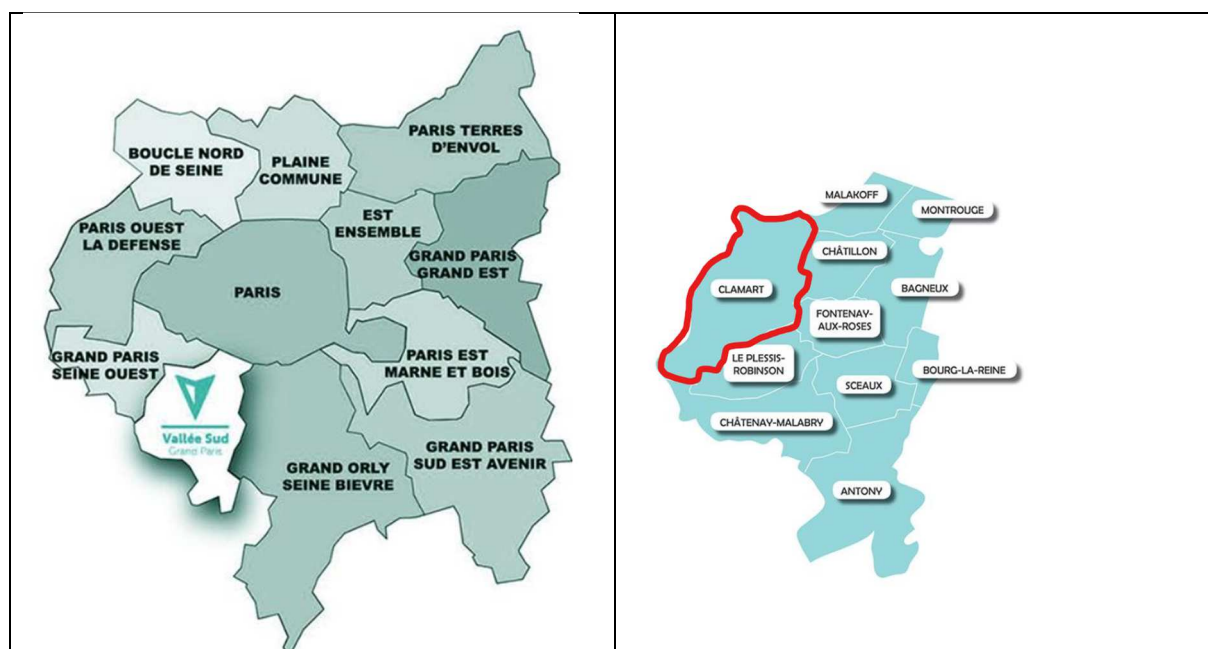
- Un cœur de quartier avec un socle commercial redynamisé en rez-de-chaussée,
- Un vaste parking en sous-sol facilement accessible, modernisé, sécurisé et accueillant,
- Des espaces publics remis en valeur et travaillés en intégrant la dalle haute du parking,
- Une liaison urbaine avec l'actuel T6 qui 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.

## 1.2. Le porteur de projet et le bénéficiaire de l'expropriation

### Le porteur de projet

La ville de Clamart fait partie du Territoire Vallée Sud - Grand Paris qui regroupe 403 000 habitants. Vallée Sud - Grand Paris est un Établissement Public Territorial créé le 1er janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris (Loi NOTRe – Loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République – du 7 août 2015). Il fait partie des 12 Territoires qui composent la métropole du Grand Paris.

L'intercommunalité regroupe 11 communes : Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Malakoff, Montrouge, Sceaux et Clamart.



Vallée Sud - Grand Paris exerce les compétences qui lui ont été assignées par la loi et exerce également les compétences qui avaient été délégués par les villes au bénéfice des trois EPCI supprimés lors de sa création.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent de plein droit, à compter du 1er janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain. N'ayant pas été déclaré d'intérêt métropolitain, le projet d'aménagement de la Place Aimé Césaire est dans ce cas d'intérêt territorial et relève de la compétence de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Ainsi, de par ses compétences, le Conseil de territoire de Vallée Sud Grand Paris, par la délibération du 16 décembre 2020, a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la demande de déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire relative au projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart.

Par courrier du 16 mars 2021, l'établissement Vallée Sud - Grand Paris a sollicité auprès de la Préfecture l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe à l'enquête parcellaire, concernant le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart, au bénéfice de la société publique locale SPL Vallée Sud Aménagement.

### **Bénéficiaire du projet**

L'Etablissement Vallée Sud - Grand Paris, par sa délibération du 10 décembre 2020, a confié à la SPL Vallée Sud Aménagement, anciennement nommée la SPLA PANORAMA, un traité de concession pour le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart (92), dans lequel elle devient bénéficiaire de l'expropriation conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

### **Le projet est ainsi porté par l'aménageur, Vallée Sud Aménagement, bénéficiaire de la présente procédure.**

Le traité de concession d'aménagement prévoit que Vallée Sud Aménagement aura pour mission de maîtriser une partie du foncier (acquisition des biens nécessaires à la réalisation des équipements, espaces publics et des lots en accession), mettre en œuvre des études complémentaires qui permettront de définir le projet d'aménagement avant sa réalisation, accomplir des démarches, procédures administratives et réglementaires préalables à l'aménagement, monter les différents dossiers de subventions, mener les études de programmation et de maîtrise d'œuvre, prendre en charge les actions de communication et l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

Vallée Sud Aménagement aura également pour mission, d'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et mettre au point, le cas échéant, les conventions conclues entre le concédant et le constructeur, de céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis ; De conclure, le cas échéant avec les propriétaires les conventions définissant les conditions pour participer à l'aménagement, de contrôler et d'assurer le respect des conditions de cession des biens liés aux différentes prescriptions.

Après acquisition, Vallée Sud Aménagement prévoit la cession des cellules commerciales à VALLEE SUD DEVELOPPEMENT, société d'économie mixte, outil permettant de répondre aux besoins de proximité

dans le domaine des commerces dont l'actionnaire majoritaire est l'Etablissement Public territorial Vallée Sud Grand Paris.

### **1.3. Cadre juridique de l'enquête publique**

L'article 545 du Code civil prévoit que : « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

Le Code de l'expropriation dans son article L.1 prévoit que : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité* ».

De sorte que pour pouvoir procéder à une expropriation deux enquêtes sont nécessaires :

- la première enquête : « enquête publique préalable à la déclaration publique (DUP) », a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers,

En l'occurrence, le projet de l'actuelle enquête publique préalable à la DUP, ne relève ni de l'évaluation environnementale systématique ni de la procédure d'examen au cas par cas au regard de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, et relève du code de l'expropriation (articles L.121 -1 à L.122 -7 et articles R.111-1 à R.112-27).

- la seconde enquête dite « enquête parcellaire » concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers qui en résultent.

Cette deuxième enquête peut dans certains cas être rattachée à la première, en tant qu'enquête conjointe lorsque « *l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires* » selon l'article R 131-14 du code de l'expropriation.

#### **En l'occurrence, l'actuelle enquête est menée conjointement.**

Le dossier de l'actuelle enquête publique en vue de la DUP étant demandé en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, son dossier d'enquête est défini par l'article R112-4 du code de l'expropriation. Il doit comprendre :

- 1- une notice explicative ;
- 2- le plan de situation ;
- 3- Le plan général des travaux ;
- 4- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5- l'appréciation sommaire des dépenses

le dossier parcellaire, est lui constitué conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## TABLEAU RESUMANT LA PROCEDURE

	<b>Enquête publique préalable à la DUP</b>	<b>Enquête parcellaire</b>
TYPE D'ENQUETE	Enquête publique préalable à la DUP lorsque la DUP ne porte pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement (art L.110-1-1er alinéa du code de l'expropriation)	Enquête parcellaire menée conjointement avec enquête publique DUP non environnementale et s'y rattachant (Art 110-1-1er alinéa et R131-14 du Code Expropriation)
DESIGNATION ENQUETE	Commissaire enquêteur désigné(s) par le président du Tribunal Administratif dans les conditions de l'article R.123-5 du Code de l'environnement (Art R.111-1 du Code de l'expropriation)	
PROCEDURE ENQUETE	déroulement de l'enquête menée selon procédure du Code de l'expropriation (Articles R.112-1 à R.112-24 Code expro) sous réserve pour enquêtes de l'article L.110-2 des dispositions particulières durée = 15 j minimum Organisation facultative de permanences, uniquement si l'arrêté « en a disposé ainsi » (Article R.112-17- dernier alinéa Code expro), après consultation du commissaire enquêteur (Article R.112-12- premier alinéa Code expropriation)	L'Enquête parcellaire suit le déroulement de l'enquête de DUP (procédure Code Expropriation : Art R112-1 à R112-24) Durée mini 15 jours Organisation facultative de permanences, après consultation du commissaire enquêteur (Art R112-12- 1er alinéa Code de l'expropriation)
ORGANISATION ENQUETE		Enquête ouverte et organisée par le Préfet du département où doit se dérouler l'opération (Art R112-1 à R112-3 Code expropriation)
DOSSIER ENQUETE	Pièces demandées à l'article R.112-4 Code de l'expropriation pour DUP en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages	
PUBLICITE ENQUETE	2 annonces journaux régionaux ou locaux 8 j avant répétées dans les 8 premiers jours + affiches 8 j avant	L'enquête parcellaire se rattache à la publicité de l'enquête préalable à la DUP  + Notification propriétaire (Art R131-6 Code de l'Expropriation)

## 2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Faisant suite au courrier du 07/04/2022 de M. le Préfet des Hauts-de-Seine demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « DUP et parcellaire concernant le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la Place Aimé Césaire à Clamart », le Président par intérim M. Beaufays, par décision du 19/04/2022 n°E22000017/95, a désigné Corinne LEROY-BUREL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus (*Pièce jointe*).

### 2.2. Décision de mise à l'enquête publique

**Par l'Arrêté DCPAT/BEICEP n°2022-57 du 1<sup>er</sup> juin 2022, la Préfecture des Hauts de Seine a prescrit 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.**

- l'enquête publique se tiendra du lundi 20 juin 2022 à 9h00 au mardi 5 juillet 2022 à 17h30, soit pendant 15 jours consécutifs,
- L'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS est le porteur de projet et la SPL Vallée Sud Aménagement est le bénéficiaire de l'expropriation.
- Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Clamart au service de l'Urbanisme.
- Le commissaire enquêteur désigné par le Président par intérim du tribunal administratif de Cergy-Pontoise est Madame Corinne Leroy-Burel.
- Pendant toute la durée de l'enquête publique seront déposés au siège de l'enquête : le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique, un registre d'enquête dédié côté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur, ainsi que le plan parcellaire, la liste des propriétaires et un registre d'enquête parcellaire dédié côté, paraphé et ouvert par le maire.

Ces documents seront également consultables à partir d'une tablette électronique au siège de l'enquête, service de l'urbanisme.

- Le public pourra consulter le dossier d'enquête mis à sa disposition au siège de l'enquête, à l'adresse indiquée, accessible aux heures d'ouverture du service de l'urbanisme ainsi que le samedi 25 juin 2022, de 9h00 à 12h00.

-Les dossiers DUP et parcellaire seront par ailleurs également mis à disposition du public :

- sur le site dédié au projet : <http://dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart.enquetepublique.net>
- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022-projets/CLAMART>

- 3 permanences en présentiel seront tenues par la commissaire enquêteur au service de l'urbanisme de la Ville de Clamart, aux jours et horaires suivants :

- le lundi 20 juin 2022, de 9h00 à 12h00,
- le samedi 25 juin 2022, de 9h00 à 12h00,
- le mardi 5 juillet 2022, de 14h30 à 17h30.

- 2 permanences téléphoniques seront également tenues, sur rendez-vous à réserver, par le biais du site dédié à l'enquête publique ou par téléphone :

- le mercredi 29 juin 2022 de 14h00 à 17h00,
- le vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022 de 14h00 à 17h00.

-Les observations et propositions pourront être consignées par le public :

- Sur les deux registres papier d'enquête (DUP et parcellaire) mis à la disposition à la mairie de Clamart, service de l'urbanisme.
- sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site dédié au projet :  
<http://dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart.enquetepublique.net>
- sur l'adresse courriel :  
[dup-parcellaire-clamart@enquetepublique.net](mailto:dup-parcellaire-clamart@enquetepublique.net)
- par courrier postal, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête.

- un avis publié 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours sera publié dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera également publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie de Clamart et aux lieux habituels d'affichage administratif. L'accomplissement de cette mesure sera attesté par le maire de Clamart.

- L'avis d'enquête du projet ainsi que l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête seront publiés :

- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine  
<https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022-projets/CLAMART>
- sur le site internet dédié au projet  
<http://dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart.enquetepublique.net>

- Au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

- la commissaire enquêteur ouvrira et paraphera le registre d'enquête côté.
- A l'expiration du délai d'enquête au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire qui le transmettra au commissaire enquêteur. Celle-ci le transmettra au préfet des Hauts-de-Seine accompagné de son rapport et de ses conclusions motivées.
- Si les conclusions de la commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération, l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS sera appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal devra être joint au dossier d'enquête transmis au préfet.
  - Faute de délibération dans un délai de 3 mois, l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS sera regardé comme ayant renoncé à l'opération.
  - Le préfet dressera un procès-verbal de l'opération.

- Au titre de l'enquête parcellaire :

- le maire ouvrira et paraphera le registre d'enquête côté.
- A l'expiration du délai d'enquête au titre de l'enquête parcellaire, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire de Clamart qui le transmettra dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, à la commissaire enquêteur.
- dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au préfet des Hauts-de-Seine les dossiers DUP et parcellaire soumis à enquête accompagnés des registres d'enquête ainsi que son rapport et ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises (DUP et parcellaire) et consignées dans un document séparé. Elle transmettra simultanément une copie de son rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.



- Le préfet des Hauts-de-Seine adressera, dès leur réception, un exemplaire du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur à l'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS ainsi qu'au maire de Clamart pour y être sans délai tenu à disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.
- Ces documents seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Hauts-de-Seine et à la mairie de Clamart ou pourront être consultés sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022-projets/CLAMART>
- Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces au siège de l'enquête ou à la préfecture des Hauts-de-Seine (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques, section enquêtes publiques et actions foncières).
- Le projet d'aménagement de la place Aimé Césaire pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au profit de la SPL Vallée Sud Aménagement, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, ou d'une décision de refus.
- Ce projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, ou d'une décision de refus.

### **2.3. Réunions avec le porteur du projet et le bénéficiaire et visites, avant et pendant l'enquête**

- Le 17 mai 2022 une première rencontre a été organisée dans leurs locaux de Vallée Sud Aménagement, bénéficiaire du projet, avec Mesdames Rongieras et Yamaci, en charge du dossier. Une visite sur le site et ses abords était également prévue, au cours de laquelle un repérage des affichages supplémentaires sur le domaine public a été effectué.
- Le 23 mai 2022 une rencontre a été organisée avec Monsieur le Maire de Clamart, les services de l'urbanisme de Clamart, Madame Lambard directrice de l'urbanisme, et de Vallée Sud Aménagement, Madame Pinaud directrice et mesdames Rongieras et Yamaci. À la suite de celle-ci, la commissaire enquêteur s'est assurée des conditions d'accueil et de visibilité de l'enquête et des permanences devant se dérouler au service de l'urbanisme.
- Le 20 juin 2022, après la première permanence, une rencontre à la demande de la commissaire enquêteur a été organisée avec Vallée Sud Développement, en présence de Monsieur Nicolas Thorand, responsable Commerces et de Monsieur Jean-Pierre Chantegrelet de la société Commerces Neufs, commercialisateur partenaire de Vallée Sud Développement, et les services de Vallée Sud Aménagement en charge du dossier, Mesdames Rongieras et Yamaci.
- Le 27 juin 2022, une visite du site s'est effectuée avec Monsieur le Maire de Clamart, l'adjoint délégué au développement économique et au Commerce, Monsieur Yves Sérié et les services de la ville de Clamart Madame Lambard directrice de l'urbanisme, et de Vallée Sud Aménagement avec Mesdames Pinaud, Rongieras et Yamaci.

Divers documents et notes complémentaires ont été transmis à la commissaire, dont un document relevant les vacances commerces (*pièce jointe*).

## 3 Déroulement de l'enquête publique

### 3.1. Publicité de l'enquête publique

#### 3.1.1. Parution dans les journaux

L'avis d'ouverture de l'enquête a été inséré :

En première parution :

- Le jeudi 9 juin 2022 dans Le Parisien et Les Echos

En rappel :

- Le 22 juin 2022 dans Les Echos
- Le 25 juin dans le Parisien

Les constats d'huissier sont insérés dans les pièces jointes.

#### 3.1.2. Affichage légal

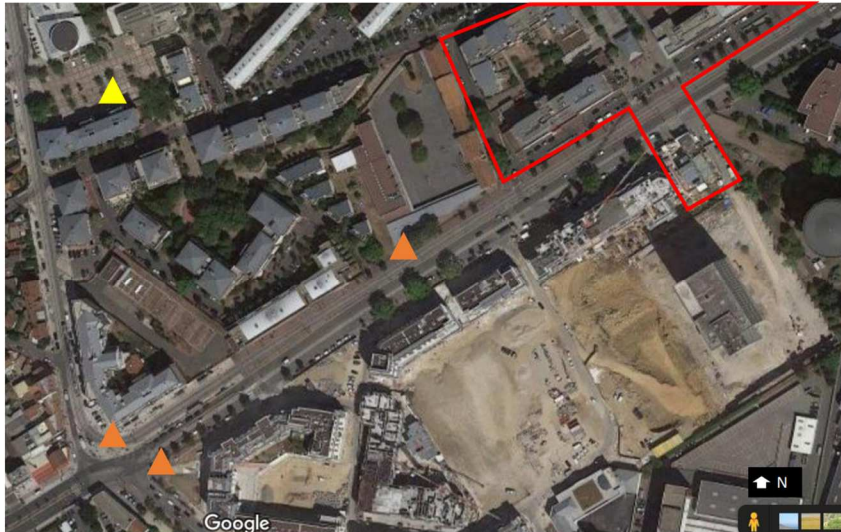
L'avis d'enquête a été publié par voie d'affiches sur les panneaux d'affichages administratifs de la Ville de Clamart.

En complément, il a été organisé un repérage, au cours d'une visite avant enquête avec la commissaire enquêteur et les services de Vallée Sud Aménagement, afin que soient installées des affiches, 7 au total, aux alentours de la Place Aimé Césaire.

Les constats d'huissier sont insérés dans les annexes.

#### Positionnement des affichages supplémentaires





- Place Aimé Césaire
- ▲ Panneaux à poser sur poteau devant la mairie annexe du Pavé Blanc
- ▲ Panneaux à poser sur un poteau à l'angle

### 3.1.3. Autres publicités

- La ville de Clamart a fait paraître une information de l'enquête publique dans son journal municipal n°210 juin-juillet-août « Clamart Infos » en page 24.

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE – PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE AIME CESAIRE A CLAMART

Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à une enquête parcellaire, au profit de la Société Publique Locale VALLEE SUD AMENAGEMENT concernant le projet d'aménagement de la Place Aimé Césaire à Clamart se déroulera du lundi 20 juin 2022 à 09h00 au mardi 05 juillet 2022 à 17h30 inclus.

Les dossiers seront consultables aux horaires d'ouverture de la Direction de l'urbanisme, du commerce et du logement de la Ville de Clamart. Les permanences du commissaire enquêteur se dérouleront à la mairie, il se tiendra également à la disposition du public pour échanger par audioconférence, sur rendez-vous à réserver sur le site dédié. Retrouvez les informations pratiques sur clamart.fr

#### Permanences physiques :

- le lundi 20 juin 2022, de 9h00 à 12h00
- le samedi 25 juin 2022, de 9h00 à 12h00, exceptionnellement,
- le mardi 5 juillet 2022, de 14h30 à 17h30

#### Permanences par audioconférence sur rdv :

- le mercredi 29 juin 2022, de 14h00 à 17h00
- le vendredi 1er juillet 2022 de 14h00 à 17h00

De plus, les pièces du dossier seront mises à disposition du public sur le site dédié suivant <http://dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart.enquetepublique.net> le public pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête dématérialisé suivant [dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart@enquetepublique.net](mailto:dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart@enquetepublique.net)

- Un courrier du Maire de Clamart en date du 21 juin 2022 a été adressé aux habitants du quartier de la Plaine (*pièce jointe*).
- Des flyers ont également été distribués dans le quartier. Un exemplaire a été remis à la commissaire enquêteur au cours de l'enquête (*pièce jointe*).

### 3.2. Notification préalable de l'avis d'enquête parcellaire aux propriétaires

Vallée Sud Aménagement a adressé le 2 juin 2022 une lettre recommandée avec avis de réception, « notification individuelle du dépôt d'enquête parcellaire en mairie conformément à l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique » à chaque propriétaire apparaissant dans le dossier parcellaire : EIFFAGE AMENAGEMENT, SEDIF, FICOMMERCE et SCPI ATLANTIQUE.

Ces courriers ont été reçus et visés le 7 ou le 9 juin. A la date de l'ouverture d'enquête, les quatre propriétaires avaient donc reçu leurs notifications.

#### **Commentaire de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur constate que selon l'article R. 131-14 du code de l'expropriation « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

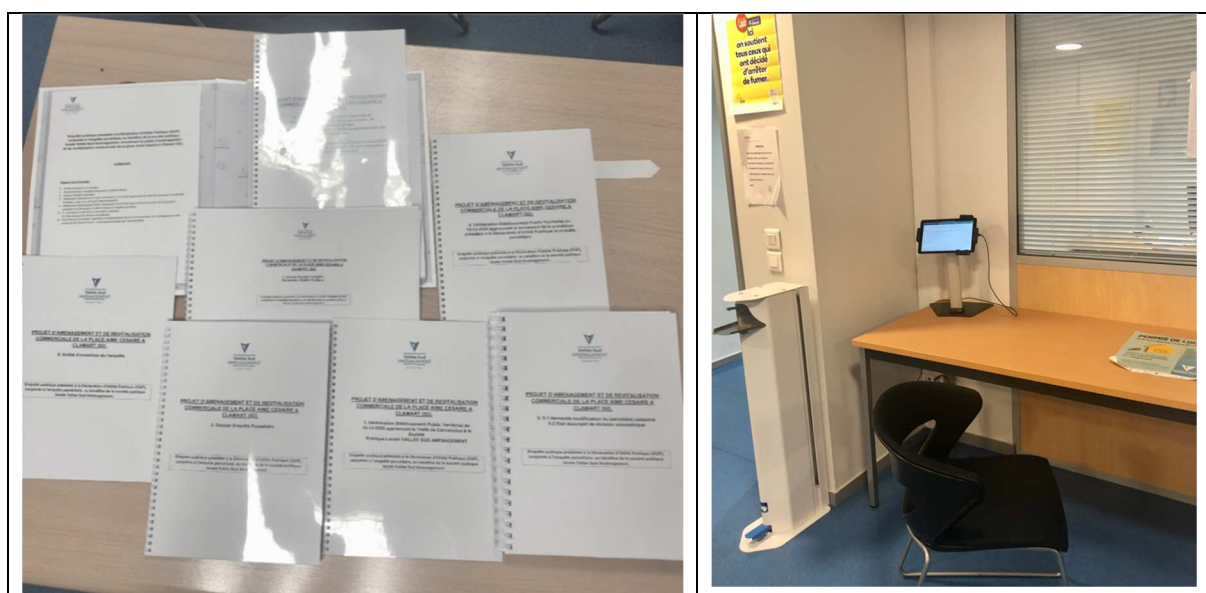
Or, au cours de l'enquête, le propriétaire EIFFAGE a indiqué dans son observation (observation n°1 RDP) que la parcelle BJ225 constituait une partie du lot P1 de l'opération, et que celle-ci n'appartenait plus à Eiffage Aménagement, suite à la cession à la SSV CLAMART PENTAGONE 1.

**Ce propriétaire étant ignoré de Vallée Sud Aménagement, la notification préalable n'a pu lui parvenir avant le début de l'enquête.**

### 3.3. Conditions de consultation du dossier d'enquête

Les pièces du dossier sont présentées regroupées dans un porte document. Le dossier était durant l'enquête déposé au comptoir de l'accueil du service urbanisme et disponible pour toute personne qui le demandait.

Dans ce même hall, la tablette électronique était installée en état de marche.





### 3.4. Ouverture de l'enquête publique et permanence en mairie

Le registre d'enquête DUP a été côté et paraphé par mes soins avant l'ouverture de l'enquête.  
Le registre d'enquête parcellaire a été côté et paraphé par l'adjoint au maire à l'urbanisme M. GUIMARD avant l'ouverture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral du lundi 20 juin 2022 à 9h00 au mardi 5 juillet 2022 à 17h30, soit pendant 15 jours consécutifs.

Les trois permanences tenues au service de l'urbanisme, mairie de Clamart se sont tenues sans incident :

- le lundi 20 juin 2022, de 9h00 à 12h00,
- le samedi 25 juin 2022, de 9h00 à 12h00,
- le mardi 5 juillet 2022, de 14h30 à 17h30.

Les 2 permanences téléphoniques seront également tenues :

- le mercredi 29 juin 2022 de 14h00 à 17h00,
- le vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022 de 14h00 à 17h00.

### 3.5. Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est clôturée le mardi 5 juillet 2022 à 17h30.

Le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que le registre d'enquête parcellaire ont été clos et signés par l'adjoint au maire à l'urbanisme M. GUIMARD qui m'a remis les documents en main propre.

### 3.6. Observations recueillies au titre de la déclaration d'utilité publique

S'agissant de l'enquête préalable à la DUP un total de **57 observations** a été recueillies :

- 3 sur le registre papier
- 54 sur le site dématérialisé (dont une identique n'étant pas retenue).

### 3.7. Commentaire de la commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

#### **S'agissant de l'information du public,**

-D'une part les modalités relatives à l'information du public prévues dans l'arrêté préfectoral ont été respectées.

-D'autre part, il a prévu en accord avec Vallée Sud Aménagement que des affiches soient apposées aux alentours de la Place Aimé Césaire.

-La Ville de Clamart a communiqué l'enquête sur son journal municipal de l'été, visible en ce qui concerne la commissaire enquêteur depuis le site internet de la Ville.

-Des courriers de Monsieur le Maire de Clamart ont été adressés aux habitants du secteur de la Plaine ; des flyers ont été diffusés aux commerçants.

La commissaire enquêteur estime que l'information a été largement diffusée.

#### **S'agissant de la participation du public,**

-les permanences téléphoniques ont été nombreuses et intéressantes et ont préférentiellement été retenues par le public, les permanences en mairie étant très calmes. A l'issue des échanges, la commissaire enquêteur remarque que la plupart des interlocuteurs téléphoniques ont visiblement déposé une observation sur le site dématérialisé.

La commissaire estime que la participation du public est finalement correcte, certaines observations étant de plus étayées. Cependant cette participation l'aurait sans doute été davantage si les permanences en présentiel s'étaient tenues en mairie annexe, à proximité du projet, plutôt qu'en mairie centrale.

## **4. dossier présenté à l'enquête publique conjointe**

### **4.1. Composition du dossier mis à l'enquête**

**Le dossier comporte les pièces suivantes :**

- 0.** Arrêté d'ouverture de l'enquête
- 1.** Dossier Enquête Préalable Déclaration d'Utilité Publique
- 2.** Dossier Enquête Parcellaire
- 3.** Délibération Etablissement Public Territorial du 10-12-2020 approuvant le Traité de Concession à la Société Publique Locale Vallée Sud Aménagement
- 4.** Délibération Etablissement Public Territorial du 16-12-2020 approuvant le lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire
- 5.1** Demande de modification du parcellaire cadastral
- 5.2** Etat descriptif de division volumétrique
- 6.** Avis émis par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de l'Île-de-France – Unité départementale des Hauts-de-Seine

### **4.2. Commentaires de la commissaire enquêteur**

- Avant l'ouverture de l'enquête publique, la commissaire enquêteur a demandé par mail (service de la Préfecture en copie) à Vallée Sud Aménagement une pièce qui semblait importante à la constitution du dossier, à savoir la note explicative de synthèse aux élus, accompagnant la délibération approuvant le lancement de la procédure préalable à la DUP et enquête parcellaire. Ce document étant identifié « confidentiel », il lui a seulement été transmis pour information.

- l'estimation du coût des acquisitions foncières réalisées par les services de France Domaine ne figurent pas dans le dossier d'enquête. A la demande de la commissaire enquêteur, ceux-ci lui ont été communiqués. La commissaire s'est, entre autres, assurée que ces estimations avaient été établies dans un délai inférieur à un an.

### 4.3. Composition de la notice explicative

Le document comporte 60 pages.

Historique et résumé

Objet de l'opération

1-contexte de l'opération

2-la genèse du projet urbain

3-les étapes du projet

4-compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification

Justification du projet au regard de la notion d'utilité publique

Plan de situation

Plan périmétrique du projet place Aimé Césaire à Clamart

Plan général des travaux

La notice explicative étant la pièce maîtresse du dossier préalable de DUP, fera l'objet d'une analyse particulière (en paragraphe 4.5).

### 4.4. Analyse de la notice vis-à-vis du Plan local d'urbanisme (PLU )de Clamart

La commissaire enquêteur a souhaité s'assurer de la compatibilité du projet d'aménagement avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clamart, et de plus, a consulté les deux permis d'aménager évoqués dans l'observation n° 1 EIFFAGE AMENAGEMENT.

Certains points qui lui semblent devoir apparaître pour l'analyse du dossier soumis à enquête publique sont développés par la commissaire enquêteur, dans la limite de ses prérogatives et des éléments connus.

#### 4.4.1. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal

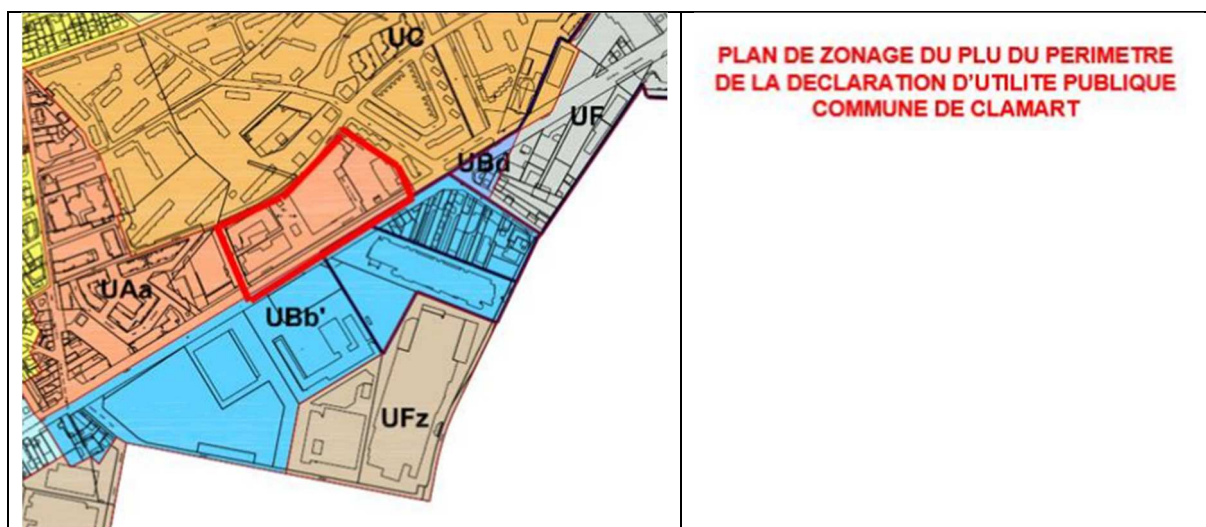
Pour information, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clamart a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2005, modifié et mis à jour à plusieurs reprises entre 2007 et 2013, révisé le 16/12/2015 par délibération du Conseil municipal et approuvé le 12 juillet 2016 par délibération du Conseil Territorial « Vallée Sud-Grand Paris ». Il a été mis à jour le 28 février 2017, modifié et approuvé le 25 septembre 2018 par délibération du Conseil Territorial « Vallée Sud-Grand Paris » et mis à jour le 29 juillet 2020.

La notice explicative indique que la présente opération s'inscrit pleinement dans le cadre du PLU de Clamart.

- **S'agissant des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU**, la notice relève que le projet s'accorde aux ambitions de la Commune d'améliorer son attractivité, avec deux objectifs particuliers : organiser un développement urbain qualitatif et, d'autre part, d'impulser une dynamique économique et commerciale.

Sur ce dernier point, le PADD dispose que l'objectif est de renforcer les polarités commerciales dans chaque quartier mais aussi d'étudier les opportunités de développer de nouvelles polarités. Ainsi, les pôles structurants, telle la place Aimé Césaire, doivent être confortés dans leur fonction » (PADD, p. 12).

- **S'agissant du règlement**, la notice indique que le projet est également compatible avec le PLU de la Commune, l'opération étant située en zone UAa, zone à vocation à recevoir de façon complémentaire, de l'habitat, des activités telles que des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services et des équipements collectifs.



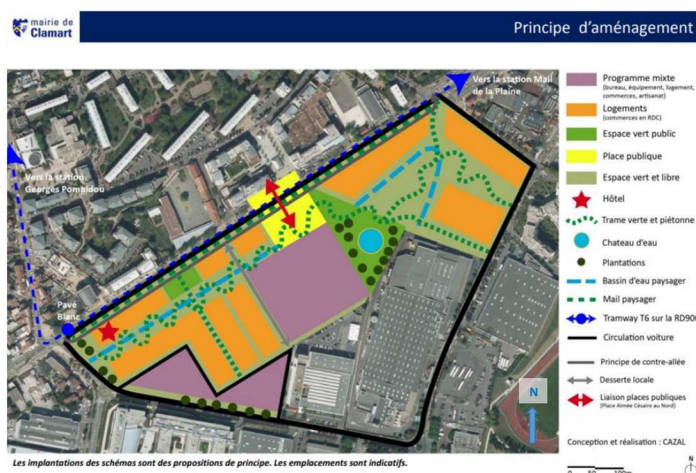
Extrait du plan de zonage du PLU du périmètre de la déclaration d'utilité publique de la commune de Clamart de la notice explicative (p49)

### Commentaire de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur remarque que le périmètre indiqué dans l'extrait du plan de zonage de la notice ne comprend pas l'intégralité de l'emprise dont la partie sud, censée prévoir une halle de marché, qui dans ce cas, serait inscrite sur la zone UBb' : Secteur de requalification urbaine au niveau de Novéos-Plaine Sud : mixité des fonctions recherchée (commerces, logements, équipements...).

L'indication d'une compatibilité totale du projet avec le PLU n'est donc pas indiquée.

- **S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, la notice explicative indique que le projet de la Place Aimé Césaire est intégré dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP «Plaine Sud »).





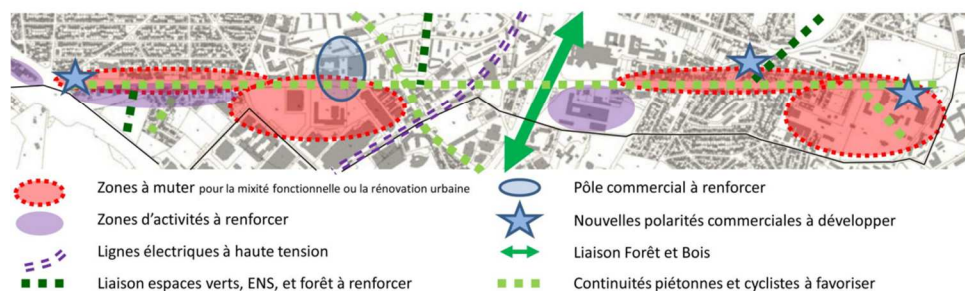
## Commentaire de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur remarque cependant qu'une deuxième OAP concerne le projet de la Place Aimé Césaire : OAP RN 906.



### Principe de valorisation des atouts urbains et paysagers

Les implantations des schémas sont des propositions de principe. Les emplacements sont indicatifs.



Elle note que l'emprise du gymnase pour l'OAP RN 906 ne fait pas partie d'une zone à muter pour la mixité fonctionnelle ou la rénovation urbaine.

De même, l'emprise du gymnase n'est pas indiquée dans l'OAP «Plaine Sud».

### 4.4.2. Servitude du gymnase Bretagne

S'agissant du gymnase Bretagne, 1, rue de Bretagne parcelle OB 356, cet équipement est inscrit en tant que « servitudes de type JS1 servitudes de protection des équipements sportifs » dans le document « servitudes d'utilité publique - Annexes » du PLU de Clamart. p 13 et 14.

Pour rappel l'inscription d'une servitude d'utilité publique, figurées au plan, entraîne soit des mesures conservatoires et de protection, soit des interdictions, **soit des règles particulières d'utilisation ou d'occupation du sol qui peuvent nécessiter la consultation préalable d'un service technique du département ministériel concerné, en application de textes législatifs ou réglementaires spécifiques.**

Il est indiqué que « la suppression totale ou partielle d'un équipement sportif privé dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public pour une partie au moins égale à 20% de la dépense susceptible d'être subventionnée ou, à défaut d'une telle dépense, à 20% du coût total hors taxe de l'équipement sportif ainsi que la modification de son affectation sont soumises à l'autorisation de la personne morale de droit public ayant participé seule ou ayant participé pour la plus grande part à ce financement. »

L'avis du maire de la commune où est implanté l'équipement est joint à la demande d'autorisation.

**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 ou aux personnes morales de droit public mentionnées ci-dessus de l'ensemble des subventions perçues. »**

Pour information, les personnes morales de droit public ayant financé ces équipements sportifs privés sont les Directions Régionales de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRJSCS) et les Directions Départementales de la Cohésion Sociale (DDCS), ainsi que la Commune compétente en matière de PLU.

#### **Commentaire de la commissaire enquêteur**

Il semble à la commissaire enquêteur que l'information d'une servitude concernant le gymnase aurait dû apparaître dans la notice explicative : le projet nécessitant un accord préalable et en cas de non-remplacement, de reversements auprès de la personne de droit public. Ce qui semble être le cas sur ce dernier point avec la disparition du terrain extérieur multisports.

#### **4.4.3. Droit de préemption sur les commerces**

**La ville de Clamart s'est dotée de plusieurs outils destinés à la préservation des commerces et de l'artisanat : un droit de préemption urbain étendu aux cessions de fonds artisanaux, fonds de commerces ou baux commerciaux, ainsi que d'un périmètre de sauvegarde des commerces et d'un périmètre d'axes commerciaux et artisanaux à préserver.**

Le Conseil municipal de Clamart a institué, par délibération en date du 26 juin 1987, un droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire de la commune de Clamart. Cette délibération a été confirmée par une délibération du 9 novembre 2005 étendant aux cessions de fonds artisanaux, fonds de commerces ou baux commerciaux sur les grands axes de la ville ainsi qu'une délibération du 18 décembre 2013 délimitant les secteurs de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

**Toute cession de droit au bail ou de fonds de commerce situé un l'intérieur du périmètre de sauvegarde est ainsi soumise à déclaration.**

	<p>Révision approuvée par délibération du Conseil Territorial : 12 Juillet 2016</p> <p>Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Territorial : 25 septembre 2018</p> <hr/> <p><b>AXES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX A PRESERVER</b> (article L 151-16 du Code de l'Urbanisme) <b>PLAN N° 5.2</b></p>
	<p>Périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité – novembre 2013</p>

Par ailleurs, ce droit de préemption des baux commerciaux et fonds de commerces a été délégué au profit de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en mars 2019.

*(Extrait de la délibération)*

**11) A APPROUVÉ à l'unanimité (6 abstentions, 0 ne prennent pas part au vote) la délégation par la Ville de Clamart de son droit de préemption des baux commerciaux et des fonds de commerce au profit de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris :**

**DECIDE** de déléguer au Président, l'exercice au nom de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, du droit de préemption des baux commerciaux et fonds de commerce sur la Commune de la Clamart.

**DECIDE** de déléguer au Président la possibilité de déléguer l'exercice du droit de préemption des baux commerciaux et fonds de commerce sur la Commune de Clamart à l'occasion de l'aliénation d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou de terrains, au profit des organismes visés au dernier aliéna de l'article L.214-1-1 du Code de l'urbanisme.

**DIT** que les dépenses correspondantes seront inscrites dans le budget principal 2019 de l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris.

**Commentaire de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur remarque d'une part, que le projet est concerné par cette prérogative générale de droit de préemption urbain des baux commerciaux et fonds de commerces, les linéaires de la Place Aimé Césaire et avenue Charles de Gaulle étant par ailleurs inscrits dans les secteurs de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Elle remarque cependant que la rue de Bretagne est exclue du dispositif.

Ces informations, au vu de la procédure de DUP, lui semblent être des éléments importants qui auraient dû être indiqués dans la notice.

**4.4.5. Opération Grand Canal et halle de marché**

Le périmètre de déclaration d'utilité publique prévoit d'inclure certaines parcelles (BJ226 et BJ175) situées dans l'opération d'aménagement de la Plaine SUD quartier Grand Canal (Eiffage), dont l'achèvement est prévu pour 2025.

Sur celles-ci sont prévus (permis PA 92023 16 B0001 et son modificatif,) des équipements communs : une voirie, une place, une partie du canal et son exutoire.



VILLE DE CLAMART (92)  
Opération Clamart Plaine Sud  
Quartier des Canaux  
Travaux d'aménagement des espaces publics

**Ces équipements communs sont actés par convention dans le cadre d'un projet urbain partenarial PUP avec la commune de Clamart et l'EPT Vallée Sud Grand Paris, en vue d'un transfert gratuit à leur achèvement.**

La commissaire enquêteur précise également que le PUP -V8 juin 2016-, seul document PUP dont elle ait eu connaissance dans les dossiers de permis, prévoit une halle de marché.

En voici des extraits (PUP-V8 2016) :

**Halle de marché :**

La demande commerciale générée par l'arrivée de nouveaux habitants justifie la création d'une halle de marché pouvant accueillir un marché hebdomadaire en lien avec le marché du Haut Clamart de l'autre côté de l'avenue.

La ville de Clamart se chargera de la maîtrise d'ouvrage de cet équipement à l'issue d'un concours qu'elle organisera.

**Terrains d'assiette des équipements publics :**

Les terrains d'assiette des équipements publics décrits ci-dessus seront mis à disposition de la ville par l'aménageur.

**Coût prévisionnel des équipements et valorisation des terrains d'assiette des équipements :**

EQUIPEMENTS	PART FINANCEMENT	SURFACE m <sup>2</sup>	MONTANT PREVISIONNEL € HT
Ecole	100%	3 600 m <sup>2</sup> SDP	[...]
Cuisine centrale	30%	1 000 m <sup>2</sup> SDP	[...]
Halle de marché	100%	250 m <sup>2</sup> SDP	[...]
<b>TERRAINS</b>			[...]
Terrain école	100%	2 821 m <sup>2</sup>	[...]
Terrain Cuisine centrale	100%	1 123 m <sup>2</sup>	[...]
Terrain Halle de marché	100%	280 m <sup>2</sup>	[...]
<b>TOTAL</b>			<b>9 183 000 €, soit 120€/m<sup>2</sup> SDP logements et commerces</b>

Nota : les surfaces des terrains d'assiette sont indiquées ci-dessus à titre prévisionnel et feront l'objet d'un plan de division qui sera réalisé par un géomètre expert.

Page 3 de la convention du projet urbain partenarial PUP ville de Clamart Eiffage Aménagement (2016).

Par ailleurs, l'objet des modifications figurant dans le permis modificatif n'intègre pas une quelconque modification de la halle de marché. Mais d'autres documents non connus par la commissaire pourraient s'y référer.

Cependant, une convention de rétrocession des voies et des espaces communs entre la société Eiffage Aménagement, Ville de Clamart et territoire de Vallée Sud Grand Paris signé le 18/07/2018 et délibérée en bureau du territoire en séance du 29 novembre 2016, prévoit dans son préambule la liste des voiries et espaces publics concernés, dont « une place publique minérale, en miroir de la Place Aimé Césaire ».

**Commentaire de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur ignore l'historique de la halle de marché et de sa transformation en place minérale mais elle constate qu'une halle était initialement prévue dans le PUP conclu entre Vallée Sud Grand Paris et Eiffage aménagement.



En tout état de cause, ces éléments auraient du faire l'objet d'explication dans le cadre de la notice, et avant toute chose, que cette emprise, place minéralisée ou halle de marché, était intégrée dans un PUP faisant l'objet d'une rétrocession gratuite de bien commun.

Enfin la commissaire enquêteur remarque l'existence d'une voirie double-sens indiquée sur le plan des travaux (est de la parcelle), il s'agit d'une servitude de passage pour personne publique.

#### **Commentaire général de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur estime que l'ensemble des éléments relevés dans son analyse (OAP RN 906 ; servitude relative au gymnase ; droit de préemption sur les commerces ; emprise de l'opération quartier Grand Canal inscrite un PUP et devant être restituée,...) auraient dû figurer dans la notice explicative car ils interfèrent avec le projet.

#### **4.5. Analyse de la notice explicative**

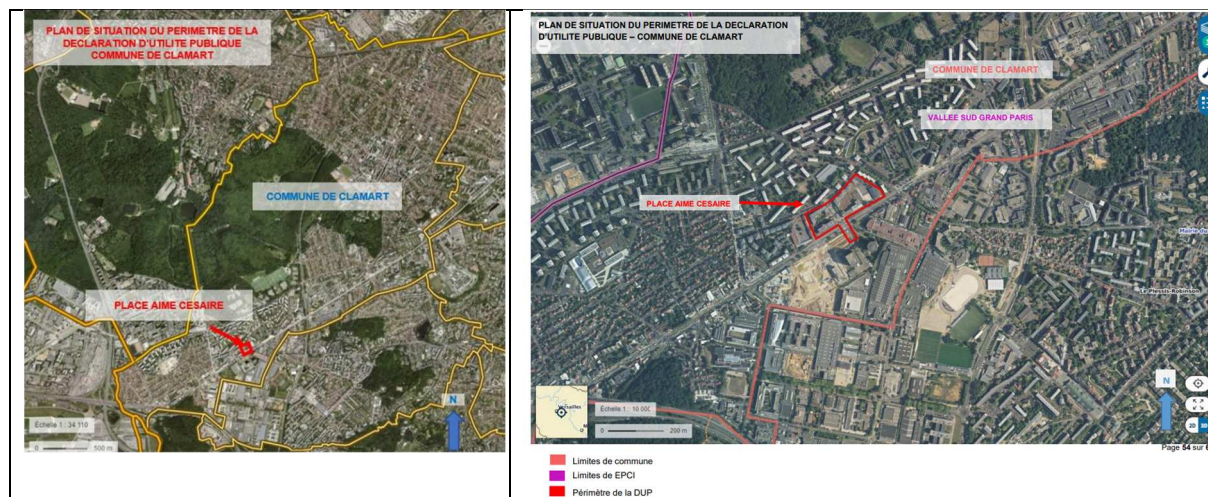
Du fait que la notice explicative constitue la pièce maîtresse du dossier, celle-ci est analysée plus avant dans le rapport.

En liminaire, la commissaire enquêteur s'est notamment appuyée sur « le guide pratique de la phase administrative de l'expropriation » édité par la Préfecture de l'Oise (2016) qui précise le contenu des pièces du dossier.

**-S'agissant du bénéficiaire de la DUP**, celui-ci est mentionné en page 4 de la notice.

**-S'agissant du cadre juridique de l'enquête**, la notice indique bien que la notice explicative se réfère à l'article R112-4 du code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique, **mais n'indique pas que l'enquête est organisée selon les dispositions des articles R 112-8 à R 112-27 du même code.**

**-S'agissant des deux plans de situation**, ceux-ci permettent de localiser le projet à l'ensemble de la commune en pages 45, 54 et 55 de la notice explicative ;



**-S'agissant de la genèse du projet (page 28) :** la notice indique que la Place Aimé Césaire souffre de dysfonctionnements notoires en même temps qu'elle offre d'importantes opportunités pour la rénovation urbaine. La Ville a donc engagé une réflexion globale pour le renouvellement urbain de cette place en lien avec la réalisation du projet d'aménagement du Grand Canal.

- **Sur le plan urbain :** la place n'assure pas la fluidité des flux piétons et la visibilité des commerces ; ainsi que son rôle de lien entre les quartiers et de polarité urbaine et commerciale.
- **Sur le plan architectural et du bâti :** d'une manière générale, les locaux commerciaux présentent un état moyen et souffrent d'un vieillissement prématuré.
- **Sur le plan commercial :** les commerces de la Place, pourtant propriété d'un seul investisseur, souffre d'handicaps majeurs : absence de stratégie commerciale, déficit de gestion, d'animation et d'image. La place ne joue pas son rôle de polarité et de locomotive du quartier de la Plaine alors qu'elle devrait être le point de départ du cheminement commercial créé dans le quartier du Grand Canal.

#### Commentaire de la commissaire enquêteur

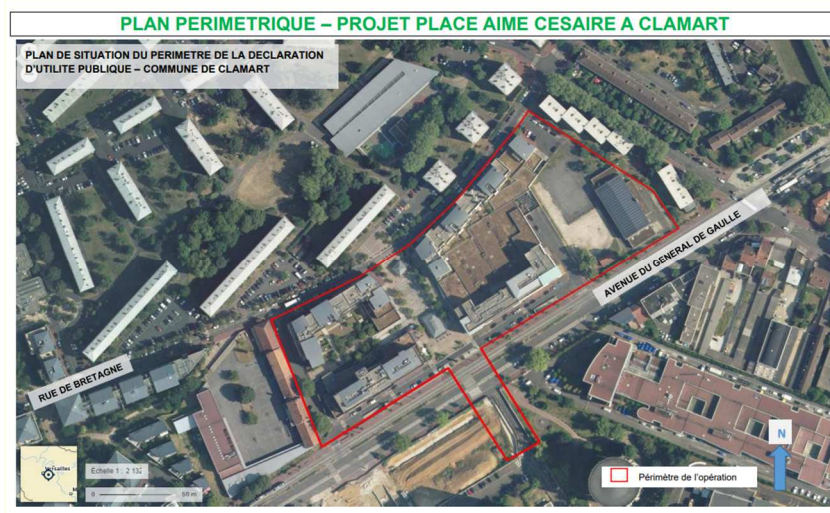
Tel que le projet est présenté, il serait logique de penser que seuls sont concernés par cette opération, la place et les commerces.

Les projets de gymnase et de halle de marché ne sont pas énoncés ni même évoqués, ou alors, il faudrait considérer que « le lien » en question avec la réalisation du projet Grand Canal, ne suggère forcément qu'une halle de marché.

#### -S'agissant du périmètre de l'opération

Le dossier indique que le périmètre de l'opération représente une superficie de 29 567m<sup>2</sup> et comprend Les parcelles suivantes:

- au nord de l'avenue C de Gaulle : BI n° 355 : 15 664 m<sup>2</sup> BI n° 253 : 1 026 m<sup>2</sup> BI n° 357 : 1 436 m<sup>2</sup> BI n° 354 : 3 599 m<sup>2</sup> BI n° 358 : 109 m<sup>2</sup> BI n° 356 : 6 155 m<sup>2</sup>
- au sud de l'avenue : BJ n° 175 : 86 m<sup>2</sup> Emprise partielle BJ n° 94 : 120 m<sup>2</sup> Emprise partielle BJ n°202 – Lot A : 1 372 m<sup>2</sup>



### Commentaire de la commissaire enquêteur

La commissaire précise que le périmètre de l'opération intègre :

- les rez-de chaussée des deux ensembles d'immeubles organisés autour de la place A. Césaire donnant d'une part sur l'avenue C. De Gaulle (RD 906) et la rue de Bretagne, ainsi qu'en sous-sol un parking,
- la place Aimé Césaire, la voirie de contre-allée la bordant, certaines voirie annexes, les rampes de parking.
- au sud une emprise prenant sur le nouveau quartier du Grand Canal aménagé par Eiffage ainsi qu'une bande longitudinale appartenant au SEDIF dans la continuité de la place A. Césaire de l'autre côté de l'avenue C. De Gaulle,
- à l'est de la place Aimé Césaire, l'emprise du gymnase Bretagne, propriété communale.

La commissaire enquêteur estime qu'une présentation plus précise, précisant le statut et le nom des propriétaires des parcelles inscrites dans le périmètre de la DUP du projet, aurait été nécessaire.

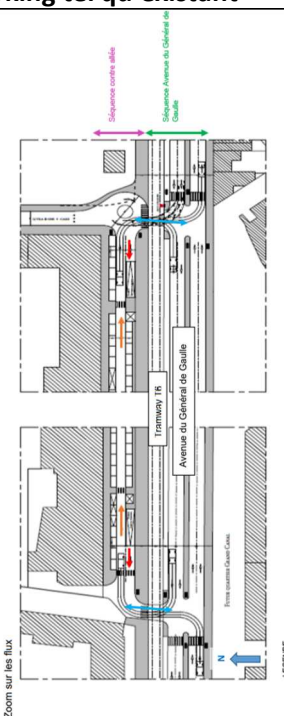
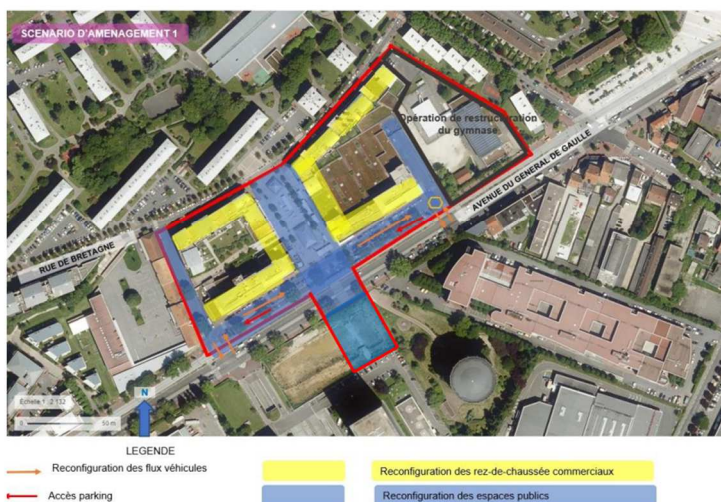
### Les variantes au projet envisagées

#### SCENARIO NON RETENU

#### inversion des flux de la contre allée tout en maintenant les accès au parking tel qu'existant

##### SCENARIOS D'AMENAGEMENT

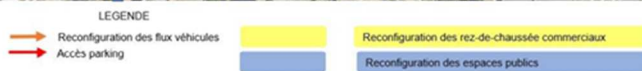
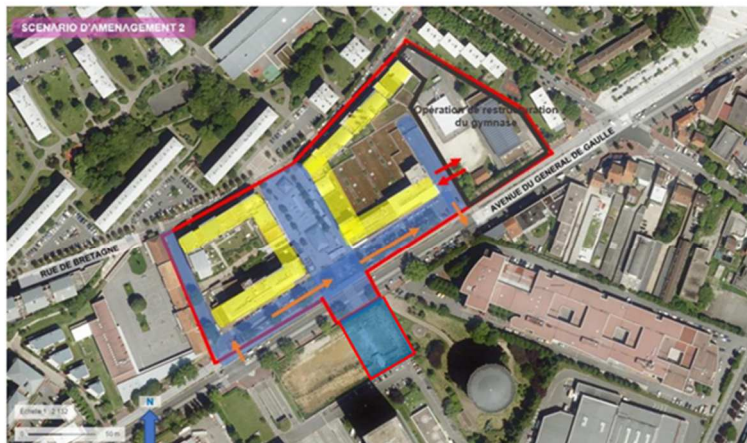
##### Scénario 1 :





## SCENARIO RETENU

Scénario 2 :



### Commentaire de la commissaire enquêteur

Les deux variantes exposées en tant que scénarios d'aménagement sont uniquement liés à la question à l'accès parking et des flux véhicules qui en découlent.

Le scénario 1 étant « jugé inacceptable » par leurs auteurs, le scénario n°2 propose de revoir le sens de circulation de la contre-allée et de déplacer les accès au parking souterrain, induisant une meilleure lisibilité des flux de la contre-allée, un aménagement sécurisé des cheminements piétons (traversées sécurisées et trottoirs élargis), un accès au parking souterrain amélioré avec une seule entrée/sortie, clarifié auprès des piétons l'accès du parking.

Le projet prévoit également une mutualisation des accès de stationnement en sous-sol entre l'opération immobilière prévue en lieu et place de l'actuel gymnase Bretagne et le parking à usage public. Cet aménagement permet également de faciliter les accès piétons à la place.

La commissaire enquêteur s'interroge d'une part, que seul cet aspect soit considéré en tant que variante de scénario possible du projet d'aménagement.

D'autre part, ces scénarios sont présentés sans qu'une analyse des dysfonctionnements actuels des flux de la contre-allée et accès parking ne soient présentés.

De plus, l'accès parking mutualisé est posé en tant que postulat, alors qu'il aurait été utile d'en comprendre cette nécessité et le sens de la démarche.

La liaison entre les deux parkings semble ne pas poser de problème, la commissaire estime que ce pourrait le cas et qu'un plan aurait été nécessaire.

En l'occurrence, la question du tourne à gauche sur l'avenue Général de Gaulle, traversant des voies tramway semble évidente, puisqu'elle n'est pas abordée. Pour la commissaire enquêteur, elle aurait dû l'être, avec certaines assurances préalables de la part de son gestionnaire. Car elle contraint la fluidité de la RN 906.



-S'agissant des objectifs de restructuration de la place Aimé Césaire et projet (page 32) et la présentation de l'opération (page 42) indiqués dans la notice, ils concernent :

- **Un cœur de quartier avec un socle commercial redynamisé en rez-de-chaussée,**  
**Par la réalisation d'une opération de reconfiguration des rez-de-chaussée commerciaux :** le niveau de surfaces de vente permet d'assurer une densité de projets qui exploite le maximum des capacités des bâtiments tout en respectant le confort des futurs exploitants, des usagers et habitants.
- **Un vaste parking en sous-sol facilement accessible, modernisé, sécurisé et accueillant,**  
**Par la réalisation d'importants travaux de sécurisation et d'aménagement du parking privé à usage du public en sous-sol.**
- **Des espaces publics remis en valeur et travaillés (intégrant la dalle haute du parking et une liaison urbaine avec l'actuel tramway T6 ainsi qu'avec le futur quartier du Grand Canal, en cours de chantier),**  
**Par la réalisation d'une opération de requalification des espaces publics réalisés dans le prolongement de ceux de l'opération du Grand Canal.**
- **L'affirmation du maintien d'un équipement utile au sein du quartier, le gymnase Bretagne, lequel présente aujourd'hui des signes de dégradation avancée,**  
**Par la réalisation d'une opération de restructuration du gymnase Bretagne permettant de répondre aux besoins des usagers tout en optimisant le foncier, avec la création d'un programme mixte de logements et d'équipement sportif.**



plan « enjeux du projet » (page 43)

### Commentaire de la commissaire enquêteur

Pour récapituler,

La question des commerces est traduite par une optimisation des capacités des bâtiments, ce qui induit que les surfaces intérieures des locaux commerciaux seront remaniés. Or cette configuration des surfaces disparaît ensuite de la notice. Cependant, la question des façades est encore absente.

Le gymnase est lui « restructuré » et son foncier est optimisé (programme mixte de logements et d'équipement sportif et parking). La question n'est évoquée que dans les variantes au projet général mais pas dans la présentation du projet de gymnase.

Les espaces publics (de la place Aimé Césaire), sont envisagés dans le prolongement de l'opération Grand Canal, ce qui sous-entend une unité de traitement de la place (pavements, mobilier...) avec le quartier Grand Canal en finalisation de chantier. Cette phrase n'indique pas pour autant le contraire, à savoir, que les espaces de la place Aimé Césaire se poursuivraient côté Grand Canal, par exemple par une halle...

Le parking fait l'objet d'importants travaux (aménagement, sécurisation).

La commissaire enquêteur note que le plan qui suit la présentation « enjeux du projet » (le sens de l'intitulé lui échappe) présente d'autres éléments, complémentaires à la présentation : suppression d'un édicule et agrandissement du second, pièce d'eau, bâtiment côté quartier Grand Canal de même gabarit que le second édicule agrandi, ce qui laisse suggérer sans doute une halle.

La halle de marché est figurée sur le plan des enjeux, mais n'est cependant ni indiquée sur le plan, ni indiquée dans la présentation.

Au-delà de ces diverses présentations que la commissaire enquêteur a tenté de rassembler, le fait demeure que la présentation souffre d'imprécisions, qui obèrent la compréhension des caractéristiques principales du projet.

**S'agissant des conditions fixées comme préalable pour aboutir à une intégration harmonieuse et une appropriation par les habitants, la notice indique :**

- **Maintien de l'activité commerciale et de l'accessibilité la plus optimale** possible aux commerces durant toutes les phases de chantier (phasage des travaux par zones envisagées),
- **Optimisation des délais** limitant ainsi les nuisances
- **Participation des habitants au projet d'aménagement** par la création d'outils de concertation (tenue de réunions publiques, d'ateliers) afin de déterminer l'offre commerciale attendue et le parti d'aménagement retenu.
- **Travail sur la signalétique commerciale** des commerces, de concert avec celle mise en place pour le quartier Grand Canal, afin d'obtenir une cohérence urbaine qualitative (façades attractives, offre commerciale complémentaire).

### Commentaire de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur souligne que la question de la participation des habitants au projet d'aménagement et à l'offre commerciale est bien inscrite en tant que condition préalable au projet.

**-S'agissant de la justification du projet au regard de la notion d'utilité publique, telle qu'elle est indiquée dans la notice explicative (page 51) :**

La Place Aimé Césaire souffre d'un vieillissement prématuré et de dysfonctionnements dans son organisation urbaine et commerciale, notamment :

- Une desserte et une organisation obstruée,
- Une image dépassée,
- Une offre commerciale de moins en moins diversifiée et souffrant d'une importante vacance.

**Les réponses apportées par le projet d'aménagement aux problématiques identifiées confèrent à l'opération son caractère d'utilité publique :**

**• foncier : le projet d'aménagement de la Place Aimé Césaire nécessite l'acquisition des murs des rez-de-chaussées commerciaux, biens privés.**

Le projet d'aménagement ne pouvant être mené par simple démarche amiable, les acquisitions seront donc réalisées soit par négociation amiable, soit par exercice du droit de préemption urbain renforcé du territoire Vallée Sud Grand Paris, soit par voie d'expropriation.

**• fonds de commerce : les évictions seront réalisées par négociations amiables, soit par voie de préemption soit par voie d'expropriation.**

Public Territorial Vallée Sud Grand Paris souhaite que les murs appartiennent à un investisseur parapublic unique qui s'engage à conserver la propriété pendant une longue durée et qui prend des engagements en termes d'animations commerciales.

**• requalification urbaine de la Place :** du fait de la vacance des locaux, du défaut d'entretien du parking et des édicules centraux fermant toutes perspectives.

La mise en valeur, la requalification et la réorganisation des commerces amélioreront fortement l'image du secteur et permettra d'assurer le lien entre la cité de la Plaine et le nouveau quartier du Grand Canal avec :

- Une meilleure visibilité urbaine par la suppression des édicules centraux,
- Une redynamisation commerciale de la zone
- Une meilleure insertion architecturale et urbaine.

**• revalorisation de l'offre commerciale.** Les locaux nouvellement occupés s'orientent vers des usages plutôt associatifs (micro-crèche, bibliothèque de quartier) ne générant pas le même dynamisme sur le secteur que des commerces.

A terme, les locaux commerciaux appartiendront à un investisseur parapublic prenant des engagements notamment sur les éléments suivants :

- Le respect du plan de marchandisage garantissant des commerces diversifiés et de qualité ;
- La mise en place d'un règlement intérieur unique pour un fonctionnement homogène;
- le suivi d'un cahier des charges commun à tous les commerces pour les enseignes, vitrines...
- Une animation commerciale commune.

Durant la phase travaux, l'offre commerciale de la Place sera maintenue ainsi que l'accessibilité.

**• requalification du gymnase Bretagne permettant la création d'un programme mixte de logements et la modernisation et mise aux normes de l'équipement sportif.**

Le gymnase Bretagne est un équipement sportif majeur du quartier qui nécessite une remise aux normes et une requalification adaptée aux besoins des usagers.

De plus, aucune optimisation foncière n'est constatée sur le site de l'actuel gymnase. Le projet d'aménagement prévoit à l'opération de requalification du gymnase une opération de construction de logements. Ces principes permettent d'atteindre l'équilibre financier du projet.

- **redéfinition des espaces publics.**

Le projet prévoit de redéfinir les espaces en ouvrant la place sur l'extérieur (démolition des édicules, réorganisation des flux piétons et véhicules, utilisation de matériaux et mobiliers améliorant la lecture du site).

### **Commentaire de la commissaire enquêteur**

Cette partie de la notice est importante puisqu'elle s'attache à la justification du dossier au regard de la notion d'utilité publique. Une fois encore, la commissaire enquêteur estime que certains arguments sont critiquables ou ne tiennent pas.

Ainsi, s'agissant de l'acquisition du foncier, la commissaire enquêteur s'interroge sur le fait qu'il soit indispensable de procéder à une DUP pour exercer le droit de préemption urbain sur les commerces. Il lui semble que sans cette procédure, ce soit déjà possible, la commune ayant délibéré un droit de préemption sur les baux commerciaux et les fonds de commerce, qu'elle a par ailleurs délégué à l'EPT Vallée Grand Sud.

En outre, la commissaire enquêteur rappelle qu'il est précisé à propos de la requalification de la place que les deux édicules de la place seront supprimés, ceux-ci « fermant toutes perspectives », mais que le « plan des travaux » notamment prévoit qu'un seul soit démoli et le second agrandi.

Cette justification est donc à reconsidérer.

La revalorisation de l'offre commerciale indique que « la reprise des locaux nouvellement occupés s'orientent vers des usages plutôt associatifs (micro-crèche, bibliothèque de quartier), ne générant pas le même dynamisme sur le secteur que des commerces », ce qui est effectivement actuellement constaté rue de Bretagne.

Cependant, il est acquis que cette rue soit dédiée plus spécifiquement à ce type d'activités, d'une part par le PLU de Clamart dans lequel la rue de Bretagne ne figure pas dans le tracé du « plan des axes commerciaux à préserver » et dans « le périmètre de sauvegarde du commerce ».

De plus, 6 pages plus loin à « caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », la notice explicative prévoit que « la rue de Bretagne aura une vocation de services (réalisation d'un pôle médical, d'une antenne de la petite bibliothèque ronde et d'une micro-crèche », dont la vocation semble déjà acquise.

La commissaire constate ainsi que cette justification est déjà réalisée sans procédure.

Le fait qu'aucune optimisation foncière ne soit constatée sur le site de l'actuel gymnase semble dans le contexte hors de propos, à moins de considérer que le terrain multisports extérieur ne soit considéré comme un foncier inutilisé.

La commissaire enquêteur a bien constaté lors des visites qu'un espace, minime quant à l'emprise du gymnase, était consacré aux loisirs de boulistes et son local associatif et que celui-ci semblait être sans activité. D'une façon générale, elle a également remarqué que le site du gymnase municipal et ses abords n'étaient pas suffisamment entretenus (grillages, espaces extérieurs). Il lui apparaît que tous ces espaces extérieurs pourraient faire l'objet de travaux d'amélioration et de revalorisation de la part de son propriétaire.

Cela étant, le « projet du gymnase », est intégré à la procédure de DUP, du fait d'être une propriété communale devant être acquise par Vallée Sud Aménagement, mais il n'est nullement présenté dans la notice autrement que par des généralités et des sous-entendus.

Aucun élément précis ne vient en fait étayer la nécessité de le reconstruire, le fait que le terrain multisports n'ait pas d'utilité en tant qu'équipement sportif pour les habitants et les scolaires, le fait même qu'un parking soit nécessaire, voire des logements, et qu'une optimisation foncière soit impérieuse. Le parking n'est pas présenté dans la notice, hormis par ces accès mutualisés avec le parking actuel. La justification du parking au titre de l'utilité publique est absente.

Le seul argument restant et indiqué étant que « ce projet permet d'atteindre l'équilibre financier du projet », ne paraît pas admissible dans un tel contexte.

Pour la commissaire enquêteur, sans justification urbaine établie à l'aide d'un diagnostic puis d'un projet précis présenté dans le cadre de la procédure de DUP, la justification d'utilité publique du projet de gymnase paraît discutable.

Quant à la question de la halle de marché, celle-ci n'apparaissant pas d'une façon générale dans la notice, elle n'a forcément pas de justification au titre de l'utilité publique.

### **-S'agissant des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**

La notice précise les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, qui sont les suivants:

#### **• reconfiguration de l'offre commerciale**

- Reconfiguration de l'offre commerciale passant par le même principe d'identité des socles commerciaux que Grand Canal (même charte).
- Reconfiguration consistant à concentrer sur la Place des commerces de proximité répondant aux besoins des habitants.
- La rue de Bretagne aura une vocation de services (réalisation d'un pôle médical, d'une antenne de la petite bibliothèque ronde et d'une micro-crèche).
- Le nombre de commerces de proximité sera inchangé.

#### **• requalification des espaces publics**

- La requalification des espaces publics se traduit par un prolongement de l'opération du Grand Canal en utilisant des matériaux ou un mobilier urbain qualitatif identique.
- 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.
- Le kiosque a vocation à accueillir des activités commerciales.

#### **• sécurisation et aménagement du parking**

- Le parking sera quant à lui réaménagé avec la réalisation de nouvelles rampes d'accès, mutualisées en sens entrant et sortant, et entre les parkings public et privé.
- Les accès actuels seront obstrués, améliorant ainsi la visibilité de la place Aimé Césaire depuis l'avenue du Général de Gaulle et l'opération du Grand Canal.
- Ces travaux consisteront également à une remise aux normes actuelles, à une refonte de l'étanchéité de la dalle, causant aujourd'hui de nombreuses infiltrations en sous-œuvre, et à un embellissement (sécurisation, accueil).

- **requalification du gymnase bretagne avec la création d'un programme mixte logements/équipement sportif**

- Un programme mixte logements/équipement sportif sera réalisé en lieu et place de l'actuel Gymnase Bretagne, en vue d'optimiser les emprises foncières et d'offrir un nouveau gymnase conforme aux normes en vigueur. Le programme mixte donnera lieu à la création d'environ 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Conformément au PLU de la commune, le programme proposera 30% de logement locatifs sociaux représentant environ 2 400 m<sup>2</sup> de SDP.
- Ce programme permettra de mutualiser les entrées/sorties du parking public avec celles du parking privé.

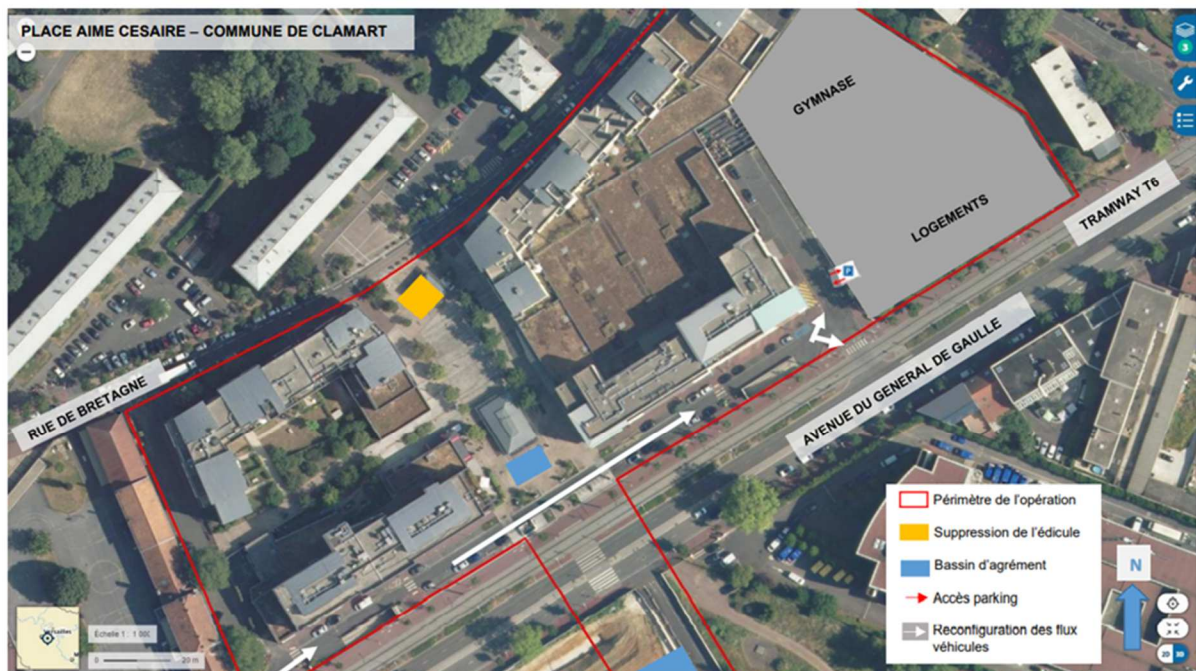
### Commentaire de la commissaire enquêteur

Au terme de l'analyse de la notice, la commissaire enquêteur confirme que la halle de marché n'est nulle part évoquée et décrite dans la notice.

Elle note que les commerces, dont il est précisé finalement que le nombre ne devrait pas changer, questionne sur l'édicule de la place devant être détruit dans lequel est implanté un commerce.

Elle note que le programme du gymnase est présenté dans cette rubrique et son parking qui ne serait que privé.

## PLAN GENERAL DES TRAVAUX





### Commentaire de la commissaire enquêteur

Il est délicat, à l'aide de ce plan, de se faire une idée exacte des travaux.

La commissaire note toutefois la suppression d'un édicule/commerce, elle en déduit un agrandissement du deuxième, un nouveau bassin d'agrément qui n'est pas toujours évoqué selon les pages, une reconfiguration des flux véhicules en contre-allée, des accès parkings public/privé au niveau des futurs logements de l'opération gymnase, un nouveau gymnase, mais aucune délimitation d'espace extérieur prévu : entre autres le terrain multisports disparaît.

Elle remarque aussi les manques : l'aménagement de l'extension de la place et de la contre-allée ; le tourne-à gauche de l'avenue pour accéder à la contre allée ; les pistes cyclables ; les aménagements piétons traversants sur l'avenue du Général de Gaulle entre le quartier Grand Canal et la Place dont il n'est nulle part question ; les nouveaux espaces végétalisés censés agrémenter la place.

La liaison en sous-sol entre le parking actuel et le futur parking aurait dû faire également l'objet d'un plan travaux exposé dans la notice.

La halle de marché de l'autre côté de l'avenue qui n'est pas indiquée ni figurée.

#### **4.6. Appréciation sommaire des dépenses**

Selon la notice explicative, l'appréciation sommaire des dépenses correspond à un total de 46 995 460 € HT.

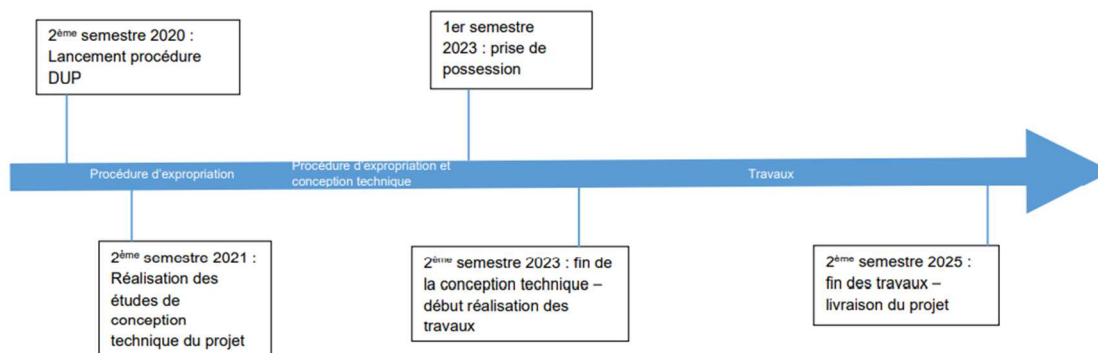
<b>Intitulé des principaux postes de dépenses</b>	<b>Montants (€HT)</b>
Foncier – acquisition des murs	32 841 400
Foncier – éviction/transfert	1 352 500
Mise en état des sols - Travaux	7 766 730
Autres frais (géomètre, aléas, maîtrise d'œuvre, frais financiers, aménageur ...)	5 034 830
<b>TOTAL</b>	<b>46 995 460</b>

### Commentaire de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur s'est assurée que l'estimation effectuée par les services de France Domaines datait de moins d'un an (envoi par Vallée Sud Aménagement des fiches « avis du domaine sur la valeur vénale », cette information n'apparaissant pas dans le dossier).

#### **4.7. Planning Prévisionnel**

Pour information, la notice explicative indique le lancement de la procédure à la date de délibération et prévoit une livraison du projet fin 2025, coïncidant avec la fin de la concession du bénéficiaire du projet.



Le temps global du projet est donc estimé à 66 mois.

## 5. Synthèse et analyses des observations

### 5.1. Synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête (DUP) et parcellaire

#### 5.1.1. Observations recueillies sur le registre de l'enquête publique au titre de la déclaration d'utilité publique

S'agissant de l'enquête préalable à la DUP un total de **57 observations** a été recueillies :

- 3 sur le registre papier
- 54 sur le site dématérialisé.

L'analyse des observations a permis de retenir 15 thématiques développés plus avant.

Thématiques issues des observations EP DUP	Nombre d'occurrences
Favorable	25
Défavorable	13
Gestion du centre	6
Offre commerciale	33
Ambiance, Sécurité	22
Attractivité quartier	22
Projet aménagement	27
Cout du projet	8
Futur gestionnaire	7
Espaces publics dont place	2
Loyers commerces	10
Gymnase	7
Parking	8
Déplacements	9
Halle marché	5
Concertation	11
Procédure	5



### 5.1.2. Observations recueillies sur le registre au titre de l'enquête parcellaire

S'agissant de l'enquête parcellaire **2 observations** ont été recueillies sur le registre dématérialisé, aucune observation n'a été apposée sur le registre papier dédié.

Les deux observations émanent de deux propriétaires EIFFAGE AMENAGEMENT et le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF).

Il est à noter que ni FI Commerce ni SCPI Atlantique Pierre, propriétaires respectivement à 65% et 35% du centre commercial, n'ont formulé d'observation, ni transmis un courrier pour donner suite à leurs notifications.

**Un cinquième propriétaire, la SCCV Clamart Pentagone 1, étant apparu en cours d'enquête, n'a pu se prononcer sur la procédure.**

L'analyse des observations :

Thématiques issues des observations Parcellaire	Nombre d'occurrences
Favorable	
Défavorable	2
Gestion du centre	
Offre commerciale	
Ambiance, Sécurité	
Attractivité quartier	
Projet aménagement	
Cout du projet	1
Futur gestionnaire	
Espaces publics dont place	
Loyers commerces	
Gymnase	
Parking	
Déplacements	1
Halle marché	2
Concertation	2
Procédure	2

### 5.1.3. Modalités de traitement des observations

Selon le code de l'expropriation, la rédaction d'un procès-verbal dans le cadre d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique non environnementale n'est pas obligatoire.

Cependant de nombreuses questions sont advenues au cours de l'enquête, soit du fait du dossier, soit apparaissant à l'analyse des observations.

Aussi, il a été convenu avec Vallée Sud Aménagement que des échanges par mail seraient possibles si besoin pour pallier au manque de procès-verbal.

L'expression du public étant fondamentale dans une enquête publique, cette partie du rapport s'est attachée à l'analyse des observations, ce qui a conduit à les rattacher par thématiques.

Les thématiques telles que les a organisées la commissaire enquêteur, reprennent l'expression significative du public, les réponses ou précisions éventuelles de Vallée Sud Aménagement aux questions de la commissaire enquêteur, et l'appréciation du commissaire enquêteur.

Cette partie est composée de 4 thèmes, chacun d'entre eux pouvant comporter différents sujets :

**THEME 1 : Le centre commercial vu par les habitants et les usagers**

Sujet 1 : Attractivité du quartier

Sujet 2 : Offre commerciale

Sujet 3 : Ambiance et sécurité

**THEME 2 : Les dysfonctionnements du centre commercial**

Sujet 1 : Gestion du centre

Sujet 2 : Loyers et charges des commerces

**THEME 3 : Le projet d'aménagement**

Sujet 1 : les déplacements et leurs espaces publics

Sujet 2 : le parking

Sujet 3 : l'opération du gymnase

Sujet 4 : La halle de marché

Sujet 5 : Le projet général de la Place et les travaux

**THEME 4 : Les modalités de l'enquête**

Sujet 1 : Le futur questionnaire

Sujet 2 : Le coût du projet

Sujet 3 : la concertation

Sujet 4 : la procédure

**5.1.3.1 THEME 1 : Le centre commercial vu par les habitants, les usagers, les commerçants**

**Sujet 1 : Attractivité du quartier**

**Expression significative du public**

**7 RD ANONYME**

« La place ne manque pas d'offres en terme de restauration rapide, il y a la pharmacie, une boulangerie, un coiffeur, un centre dentaire, une boucherie, un supermarché qui est mieux géré depuis peu, la supérette ouverte le dimanche avec des produits variés, le relayeur, une brasserie et un café, le dépôt de pain, etc. Tous ces lieux sont des lieux de convivialité et les commerçants pour certains qui étaient déjà là dans l'ancien centre commercial de la Plaine représentent l'image et le lien social avec nous, les habitants des Hauts de Clamart, en particulier de la cité de la Plaine. »

**50 RD GEFFROY**

« Habitant sur le Haut Clamart, il est aujourd'hui difficile de faire ses courses au quotidien. La place Aimé Césaire est un bel emplacement mais qui n'est pas valorisé. Les commerces ne sont pas de qualité et ça change tout le temps. Nous, les habitants du haut Clamart souhaitons que la Ville puisse mener à bien ce projet de rachat des commerces pour pouvoir nous proposer des commerces variés et de qualité. Nous manquons aujourd'hui cruellement de commerces de proximité... boucher traditionnel, fromager, primeur, boulanger, pâtissier, caviste, fleuriste... tous ces commerces dont nous avons besoin au quotidien et à proximité. »

### **8 RD ANONYME**

« Personnellement je ne me promène plus dans ce quartier pour faire mes courses, avant il y avait un primeur avec un rayon fromagerie qui était très bien depuis que cette boutique a fermé, les seuls endroits que je trouve pratiques sont les 2 relais colis et le cabinet dentaire. Pour les petits commerçants: primeurs, boulangerie... je préfère aller à Meudon la Forêt. »

### **18 RD ANONYME**

« Le supermarché et le parking sont devenues insalubres. Je préfère faire mes courses au Leclerc et au grand frais dans le 78 et au marché du Plessis-Robinson et Picard de Velizy. »

### **31 RD ANONYME**

« habitant, propriétaires du nouveau quartier plaine sud depuis maintenant 3 ans , il est de mon point de vue indispensable de changer tous les commerces de la place Aimé Césaire, nous étions propriétaire à paris et nous aurions aimé retrouver l'esprit de quartier que nous avons quitté ...des commerces de bouche de qualité, des restaurants et bar où il est plaisant de s'attabler, des coins de verdure etc ...cette place ne reflète pas le mode de vie que recherche les nouveaux habitants du quartier Plaine Sud qui ont de surcroit un pouvoir d'achat plus important que les habitants du quartier plaine. De nombreux habitants de plaine sud songent à déménager si rien ne change dans le quartier, cette place doit évoluer au plus vite sinon la mixité sociale recherchée par le maire ne sera plus ..»

### **10 RD ANONYME**

« Personnellement, je dois emmener mes enfants au Plessis-Robinson qui nous convient plus en tant que famille (grand marché hebdomadaire(dimanche), carrefour market, magasin bio, fromagerie, boucher, aire de jeu, manège, légumes..) »

### **11 RD ANONYME**

« Bref il est déplorable que les habitants de Grand Canal fassent leurs courses majoritairement à Carrefour Market (qui se trouve un peu plus loin) ou à Vélizy 2. Il est grand temps que la ville de Clamart écoute ses habitants et en prenne soin ».

### **55 RD TONNELIER**

« Cette place mériterait plus de mixité sociale avec des commerces variés, à l'image de Panorama ».

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

Ce sujet est mis en exergue, étant fréquemment abordé dans les observations du public.

Si certains anciens habitants des Hauts de Clamart modulent leurs propos en évoquant la place Aimé Césaire comme un repère dans leurs vies et un lieu de convivialité et de lien social, la plupart conviennent que nombre de commerces de proximité de bouche, de type traditionnel et de qualité, ont peu à peu disparu pour laisser place à des commerces plus typés. Certains notent que le supermarché (repris récemment après des faillites ) et le parking sont insuffisamment entretenus, voire pour ce dernier, très dégradé.

Plusieurs observations indiquent que le public, dès qu'il en a la possibilité, part faire ses courses dans les communes limitrophes du Plessis-Robinson, Meudon ou au centre commercial de Vélizy. Le marché du Plessis-Robinson étant, de plus, très réputé.

Ce manque d'attractivité est d'autant plus ressenti par les nouveaux habitants du quartier Grand Canal. Certains d'entre eux ont emménagé depuis 3 ans et constatent avec amertume qu'aucun commerce n'est encore en activité. Ces derniers comparent avec envie les aménités commerciales et l'ambiance d'urbanité offertes au sein du quartier Panorama, également nouveau quartier de Clamart édifié sur l'avenue Charles de Gaulle à moins de 3 km du quartier Grand Canal.

## Sujet 2 : Offre commerciale

### Expression significative du public

#### 18 RD ANONYME

« Les points positifs : présence d'une pharmacie, d'une boulangerie, d'un bureau de poste, d'un opticien, d'un cabinet dentaire, de relais colis, d'un pressing, d'un hôtel. De nouveaux commerces de bouche, un fleuriste, des médecins, une salle de sport et une librairie seraient les bienvenus. »

#### 11 RD ANONYME

« Beaucoup de choses devrait changer à mon sens : Dégager le PMU qui est un réel problème ; Rénover le Casino, voire changer d'enseigne (Lidl, Super U, etc.) : les flaques d'eau et les fuites du plafonds sont insupportables ; Virer les fast-foods et y mettre un picard/magasin bio à la place ; pourquoi pas une enseigne de vêtements pour petits et grands ; Un centre de santé pluridisciplinaire accès sur la périnatalité. Rappelons la présence de plusieurs écoles et de beaucoup de familles nombreuses. Leur santé devrait être une priorité ; (...) virer la 2ème pseudo-boulangerie ».

#### 25 RD ANONYME

« Tant que les loyers sont toujours aussi élevés, malgré une baisse conséquente depuis quelque temps, faute de demande et souvent vides, avec l'arrivée de d'une multitude de fastfood hallal, un PMU, etc., cela n'attire pas une clientèle familiale, ni ne donne envie de venir s'y promener !!! »

#### 19 RD ANONYME

« A t'on besoin des 3 fast food hallal dans un rayon de 200 m ?, NON.  
- Sur 4 boucheries dans le même rayon, est-il nécessaires d'en avoir 3 hallal ?, NON  
- A t'on besoin de ce PMU drainant une population des plus singulières ?, NON  
- Boutique de chichas, pas vraiment adapté à un environnement familial ?, NON.  
- A t'on besoin de ce marché le mercredi ou sont vendu des produits plus que douteux et dont les "commerçants" laissent une place après leur départ dans un état de saleté repoussant ?, NON.  
- A t'on besoin de la Mie dorée qui draine encore une fois une population des plus douteuse alors que nous avons "la maison des saveurs" qui est un vrai boulanger ?, encore NON. »

#### 14 RD ANONYME

« Je suis assez en phase avec l'ensemble des commentaires postés. Je viens d'emménager il y a quelques mois dans le quartier. Selon moi, les points noirs: Le PMU pose indéniablement des problèmes de fréquentation et rend, à lui seul, la place inhospitalière ; Le dépôt de pain est peu attrayant ; Un nouveau fastfood a ouvert alors que je suis d'accord avec ce qui a été dit: il y en a déjà trop. Pourquoi pas une crêperie plutôt? Ou une chocolaterie, ou autre chose. Le Casino nécessiterait quelques travaux de réfection  
Quelques bons points: La Maison des saveurs avec son personnel très accueillant et ses produits de qualité ; La poste, la pharmacie et le point relais.  
Ce qui pourrait être envisagé: Une librairie ou une médiathèque ; Un petit centre d'exposition ou une galerie permettraient d'offrir un peu de culture au quartier, et doreraient son image ; Un fleuriste apporterait de la couleur, des commerces de bouche de la vie, des arbres de la verdure (ce ne serait pas du luxe)».

### Appréciation de la commissaire enquêteur

En corollaire du manque d'attractivité du pôle commercial, l'offre commerciale décrite par le public ne paraît pas adaptée à l'ambiance familiale qu'il recherche. Si des commerces sont reconnus apportant des services indispensables : pharmacie, boulangerie, bureau de poste, opticien, cabinet dentaire, relais colis... la présence de boutiques de type fast-food, chichas et PMU, conduit à une ambiance en déphasage avec leurs attentes.

Nombre d'observations énumèrent quels commerces (fleuriste, librairie, magasin bio ou de surgelés, chocolatier... ) voire certaines activités : salle de sports, médecins et centre de santé, centre d'exposition... seraient appréciés pour le secteur et la commissaire enquêteur s'étonne même, que le

cadre d'une enquête publique DUP, le public soit enclin à s'exprimer sur un sujet qui aurait davantage de portée dans le cadre d'une concertation sur les besoins en commerces du secteur. Toujours est-il qu'elle note que les nouveaux habitants du quartier Grand Canal sont particulièrement dans l'attente d'un cadre urbain vivant et que les habitants déjà anciens du secteur souhaitent une autre évolution à celle déclinante qu'ils constatent peu à peu sur le Pôle commercial.

### **Sujet 3 : Ambiance et sécurité**

#### **Expression significative du public**

##### **10 RD ANONYME**

« Cette place est comment dire... bien triste et sans âme. Je ne m'y rends (par nécessité et parce que c'est le plus proche de chez moi) pour des courses ponctuelles au supermarché Casino qui d'ailleurs je ne trouve pas alléchant . (...) »

La place est souvent sujette à des attroupements d'hommes (bien souvent alcoolisés et ce même le matin..) dus à la présence du PMU et épicerie (qui reste ouverte tard) ce qui n'est pas rassurant pour une femme: je me sens dévisagée à chaque passage et ce n'est vraiment pas agréable.. »

##### **11 RD ANONYME**

« Ma famille et moi déplorons l'état actuel de la place Aimée Césaire. Cette place n'est pas vivante (enfin si les personnes ivres du PMU mettent une ambiance assez malsaine) et peu accueillante. En effet, en tant que femme, se sentir dévisagée à chaque passage est vraiment très déplaisant (en soirée, c'est hors de question de passer par là). »

##### **9 RD ANONYME**

« Pour le moment la place est très très peu accueillante, attroupement d'hommes qui font qu'une femme comme moi en 2022 n'ose plus y aller sans la présence de mon mari.. cela est quand même regrettable pour une ville comme Clamart. »

##### **3 RD ANONYME**

« Concernant les commerces, la chicha, le PMU et le dépôt de pain n'ont aucune valeur ajoutée et sont trop souvent vides (en dehors du PMU qui attire les foules, mais encourage de nombreux hommes à zoner sur la place, la rendant beaucoup moins agréable lorsque l'on est du sexe opposé). »

##### **28 RD DASYLVA**

« Je déplore l'arrivée de tous ces fast-foods Hallal et surtout du PMU attirant une clientèle qui passe des heures sur la place sans aucun but précis. Je ne me sens pas du tout à l'aise et en sécurité lorsque que je traverse cette place. »

##### **6 RD ANONYME**

« Supprimer le pmu et interdire la consommation d'alcool sur la voie publique. »

##### **19 RD ANONYME**

« Je fais suite à l'entretien l'enquêtrice concernant le "réaménagement" de la Place Aimé Césaire. Je signale que cette place n'a pas pour vocation de servir de stationnement des scooters qui attendent les plats de O'Tacos (fast food) toute une partie de la journée et de la soirée, on le voit souvent repartir à vive allure sur la place ou en la traversant au mépris des règles de sécurité, un jour, c'est sur, quelqu'un se fera renverser mais il sera trop tard. Il faudrait que la Mairie et les services de Polices agissent et verbalisent systématiquement. »

## **21 RD**

« Les remarques laissées par les autres habitants sont piquées au coin du bon sens. En effet, cette place pourrait être un vrai havre de paix familial, mais l'ambiance que l'on y retrouve est bien loin du compte. Le PMU, "squat" de la place, donne le ton. Pourtant il y a un réel potentiel, et je rêverai d'y voir une "place du panorama" bis. »

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

A cette déconnexion des attentes des habitants sur l'offre commerciale, s'ajoute nombre d'observations du public qui font état, notamment de la part du public féminin, d'un sentiment de malaise voire d'un sentiment d'insécurité dans les espaces publics du centre. Certains commerces sont pointés, particulièrement le PMU, attirant, selon leurs observations, des attroupements masculins désœuvrés.

D'autres observations font également état d'incivilités tels des scooters travaillant pour les fast-foods circulant à vive allure sur la place piétonne.

La commissaire enquêteur analyse que si l'ambiance paraît se dégrader, et que selon les observations cela pourrait être du fait de certains commerces, néanmoins la consommation d'alcool sur la voie publique, les scooters sur la place, ... pourraient d'ores et déjà être traités par certaines dispositions prises habituellement pour ce genre de comportement.

Ainsi que l'attractivité et l'offre commerciale, l'ambiance du lieu est comparée au quartier Panorama, véritable étalon du cadre de vie dont les habitants du quartier Grand Canal rêvent pour leur propre quartier.

## **5.1.3.2. THEME 2 : Les dysfonctionnements du centre commercial**

### **Sujet 1: Loyers et charges des commerces**

#### **Expression significative du public**

##### **4 RD ANONYME**

« Beaucoup de commerces n'ont pas survécu car depuis des années, le niveau extravagant des loyers ne leur a pas permis de tenir suffisamment longtemps pour percer et trouver un équilibre financier. Les autres, ceux qui restent, subissent des charges de loyer beaucoup trop fortes et empêchent une gestion plus dynamique de leur commerce (très difficile d'investir ou d'embaucher.) »

##### **17 RD HAPPY SUSCHI**

« Ficommerce propose un loyer plus élevé que le marché actuel, j'espère que la mairie peut réagir. »

##### **47 RD SLIMI SCT CASA MENAGER**

« Je me permets de vous envoyer le mail suite à l'enquête je souhaite vous informer que le loyer de local commercial de ma société est trop élevé. Je souhaite que notre mairie sera proche de nous les commerçants et de la population de Clamart pour faire le nécessaire. »

##### **51 RD ANONYME**

« Nous sommes entrés dans les locaux le début mars 2021 avec 7 mois de loyer gelé en accord commun, car il y avait pas de compteur électrique dans les locaux. Le temps de l'installation du compteur. Il nous ont dit qu'il s'en occuper est que EDF mettra grand maximum 6 mois avant de nous installer le compteur car la demande et déjà lancée il nous l'ont installé que en février après plusieurs relances et forçage de notre part, soit 1 an après. (...)

Il nous ont tout de même facturé les charges depuis le début alors que nous avons ni toilette ni eau ni électricité dans les locaux. Nous avons pas d'accès au local poubelle, et au partie commune.



Pour entrée dans les locaux nous avons donné plus de 20.000€ car il demande 3 mois de loyer en garantie plus une garantie de 6 mois bloquer à la banque:

- 4950€ 3 MOIS DE LOYER GARANTIE (hors charge)

- 9900€ 9 MOIS DE GARANTIE A LA PREMIERE DEMANDE (hors charge)

- 6650€ HONORAIRE

Un total de 21.500€ juste pour avoir les clefs des locaux sans rien vide ni compteur ni eau ni électricité. (...) Il est compliqué pour nous aujourd'hui de faire face à la facture car le loyer et les charges sont énormes. Surtout des charges que l'on ne comprend pas d'où elle proviennent si elle se base sur une consommation d'eau qui est nul ou les parties communes ou nous n'avons pas accès. »

### **30 RD ANONYME**

« Quand bien même les conditions d'implantations commerciales locales repérées en 2019 auraient évolué avec la réduction du taux de vacance des commerces après cette date, l'idée d'acquérir le foncier via la SPA de la zone commerciale définie pourrait certes avoir une incidence positive sur la modération des loyers des baux commerciaux, générer une meilleure gestion de l'offre commerciale en faveur de la diversification des activités, et contribuer aussi à la bonification de l'environnement de la zone de chalandise. »

### **49RD ANONYME**

« Ainsi, mettre en cohérence l'offre commerciale des canaux et de la place Aimé Césaire me semble de bonne administration. Toutefois, il semble qu'une attention particulière devra être portée à la zone de chalandise avec une véritable étude commerciale afin de proposer une offre commerciale en adéquation avec la population (...) En outre, il est difficile de se prononcer sur le type de commerce qui devrait s'implanter sur la zone commerciale sans connaître les commerces devant s'implanter sur la zone des canaux (l'offre commerciale doit être complémentaire). À ce titre les documents de consultation devraient être actualisés (certaines données semblent anciennes). »

### **15 RD MAIRE DE CLAMART**

« La maîtrise de l'opération permettra également de proposer des loyers modérés pour les commerces afin de garantir la diversité et la complémentarité mais aussi leur stabilisation sur le territoire. »

### **Question de la commissaire enquêteur**

*Bien que l'un des problèmes majeurs du centre commercial semble résider dans des loyers jugés trop chers pour le secteur, impliquant certaines faillites, non-paiement de loyers ou loyers différés même pour des commerçants implantés depuis l'origine (entretiens avec certains d'entre eux), je constate que cet élément crucial pour la pérennisation du tissu commercial n'est pas évoqué dans le dossier de DUP, ni dans la note transmise par Vallée Sud Développement. Seule l'observation de M le Maire indique cependant « que des loyers modérés seront proposés ». Pourriez-vous m'apporter un éclairage technique sur cette question : qu'est-il prévu pour les loyers des commerçants déjà implantés et les futurs commerçants ? et qu'est-il prévu pour les charges ?*

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant des commerces – Loyers, comme vous l'indiquez, les différents échanges avec les commerçants depuis plusieurs années ont fait remonter des niveaux de loyers trop élevés et une gestion par les propriétaires quasi absente. Comme échangé lors de votre rencontre avec les équipes de Vallée Sud Développement, l'objectif, pour Vallée Sud Aménagement et Vallée Sud Développement est bien de maîtriser les murs commerciaux définis comme stratégiques par la collectivité pour développer une véritable politique de proximité des commerces et coller au plus près des besoins des habitants et des usagers. Aussi, chaque bail sera examiné afin de mener une stratégie cohérente des loyers sur le site. En fonction des cas, les loyers pourront donc évoluer toujours dans un objectif commun d'offrir une place commerciale pérenne et répondant aux besoins des habitants et usagers du quartier.**

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur prend note que chaque bail sera examiné en vue d'une stratégie cohérente des loyers et que ceux-ci évolueront afin d'offrir une place commerçante pérenne, adaptée aux attentes des riverains... Même si cette réponse de Vallée Sud Aménagement n'est pas vraiment explicite.

L'observation n° 15 RD MAIRE DE CLAMART assure cependant que « La maîtrise de l'opération permettra également de proposer des loyers modérés pour les commerces afin de garantir la diversité et la complémentarité mais aussi leur stabilisation sur le territoire. »

Plus factuellement, il est regrettable que ne figure pas dans les intentions affichées de la notice explicative la question des loyers et des charges qui constituent pourtant l'un des facteurs prépondérants aux problèmes de l'offre commerciale du secteur : « niveau extravagant des loyers pour le secteur », charges payées sans service rendu...

Plus globalement, des éléments de diagnostic quant aux dysfonctionnements de l'offre commerciale du centre des Hauts de Clamart, comme des pistes de stratégie ciblées de moyens à mettre en œuvre, dont la question des loyers et des charges, de même que la recherche de complémentarité avec les commerces du quartier du Grand Canal, voire de façon plus large avec les actuels pôles de chalandise sur lesquels se reportent les habitants, auraient été nécessaires pour éclairer le public (et les commerçants) et confirmer ainsi la capacité du futur opérateur de pouvoir y remédier.

## **Sujet 2 : Gestion de centre**

### **Expression significative du public**

#### **4 RD ANONYME**

« La main mise financière de Fiducial sur l'ensemble des commerces de la place Aimé Césaire empêche de créer une dynamique commerciale cohérente au bénéfice de la population. Les seuls rapports que les commerces ont avec Fiducial se résument aux factures de loyer et à des mises en demeure. (...) lorsque Fiducial a repris la gestion celui-ci n'a jamais proposer de relancer l'animation et la dynamique du centre. »

#### **22 RD MORELLE**

« Les offres commerciale, culturelle, médicale et sportive doivent évoluer. Les responsables actuels du site ne font rien, le quartier se dégrade et attire une faune à problème. Cette place baptisée pompeusement "Centre Commercial" n'est en réalité qu'une place abandonnée à elle-même. Ce n'est pas un centre commercial, c'est une opération ratée, car confiée à des investisseurs privés qui ne connaissent même pas le quartier. Les bailleurs changent mais la crasse reste et s'accumule. »

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur note que les observations font état d'une quasi-indifférence de la part du gestionnaire face aux problèmes du centre et de son insertion pour le territoire. Et les précédentes observations des commerçants sur la question des loyers et des charges (sujet 1) renforcent l'idée que l'actuel gestionnaire se désintéresse de la question. L'observation n°51 est particulièrement significative sur la difficulté des relations entre les commerçants avec le gestionnaire.

La commissaire regrette cependant que les propriétaires et leur gestionnaire du centre ne se soient pas manifestés au cours de l'enquête publique : leur analyse sur la vacance des cellules commerciales, le turn-over des commerces, les coûts de gestion du centre, rentabilité du centre ... aurait été pourtant primordiale pour tenter de comprendre certains éléments conduisant à cet état de fait.

### 5.1.3.3. THEME 3 : Le projet d'aménagement

#### Sujet 1 : les déplacements et les espaces publics

##### Expression significative du public

###### 45 RD BOUVIER

« Le parking souterrain qui mérite une importante rénovation n'est accessible qu'à partir de l'Avenue de Général de Gaulle, ce qui bien sûr rallonge les parcours et pose problème lorsque l'Avenue est encombrée. On n'ose imaginer la situation si les occupants des nouveaux immeubles d'habitation envisagés accèdent eux aussi à ce parking. Il est à noter que ce parking est aussi utilisé par le personnel et les visiteurs de l'Ehpad Erable Argenté ( éventuellement des ambulances) . Une solution doit être trouvée pour une solution alternative sans emprunter l'Avenue. »

###### 2 RD DAL HLM VALLEE SUD HABITAT

« il est urgent de refaire les trottoirs qui sont très dangereux pour les piétons personnes handicapées personnes âgées poussettes, remettre à disposition les places de parking réservées aux personnes handicapées qui ont été vendues lors de l'opération de vente des logements sociaux. Les 47 millions du projet de réaménagement de la place Aimé Césaire devraient être utilisés pour l'amélioration des aménagements pour les habitants du haut Clamart et non à une opération immobilière qui va encore densifier le quartier avec des commerces inadaptés »

###### 34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART

« Favoriser les déplacements doux : Alors que les aménagements de voirie des entrées et sorties de parking, de la contre-allée de la Nouvelle Poste sont modifiés par le projet, il n'est pas prévu d'améliorer la sécurité de la piste cyclable le long de l'avenue du Général de Gaulle (D906), très déficiente dans son état actuel. »

###### 26 RD ASSOCIATION LES DERAILLEURS DE CLAMART

« En conclusion, le réaménagement de la Place Aimée Césaire doit prendre en compte un flux de cyclistes actuellement déjà conséquent, et qui ne fera que croître dans le futur. »

###### 34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART-

« Favoriser les déplacements doux : Alors que les aménagements de voirie des entrées et sorties de parking, de la contre-allée de la Nouvelle Poste sont modifiés par le projet, il n'est pas prévu d'améliorer la sécurité de la piste cyclable le long de l'avenue du Général de Gaulle (D906), très déficiente dans son état actuel. »

##### Question de la commissaire enquêteur

*Je vous remerciais d'apporter des précisions sur les espaces publics prévus.*

##### Réponse de Vallée Sud Aménagement

S'agissant des espaces publics, certaines observations émises dans le cadre de l'enquête interrogent sur le projet d'espaces publics. Ils créeront un écrin de verdure, des espaces de promenades avec de nouveaux usages collectifs, un espace pour les terrasses/stands de marché et rappelleront les aménagements du quartier Grand Canal avec un bassin d'agrément.

Le projet prévoit également de reprendre le trottoir longeant le tramway pour supprimer le dénivelé actuel, de sécuriser et reprendre la jonction entre la place Aimé Césaire et le quartier du Grand Canal ; de sécuriser son usage entre les piétons, cyclistes, poussettes et enfin de renforcer la piste cyclable devenue un réseau express régional vélo – RER V – Ligne B4. Dans le cadre des études de conception, une réunion est en cours de planification avec le département sur ce sujet.

Par ailleurs, les réponses aux désordres relevés dans la gestion des déchets sont bien intégrées dans le projet afin d'offrir un cadre de vie de qualité.

##### Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur apprécie les réponses apportées par Vallée Sud Aménagement qui n'apparaissent pas dans le dossier et qui auraient méritées d'être détaillées.

Il est noté que les espaces publics créeront des espaces verts « écriin de verdure » qui ne sont nulle part signifiés dans le dossier ni positionnés.

La suppression du dénivelé des trottoirs entre l'avenue Général de Gaulle et la place Césaire est prévue. La commissaire s'interroge cependant quant aux aspects techniques de ce rattrapage de niveau, l'avenue ne pouvant être abaissée et la place ainsi que la contre-allée ne pouvant être surhaussée. Ces aspects techniques auraient cependant dû apparaître dans le dossier, du fait de leur complexité et de la question renvoyant à la sécurité de cheminement des divers publics.

Par ailleurs, comme l'observation n°26 RD l'indique, la piste cyclable passant par l'avenue de Gaulle fait partie du réseau express régional vélo. La notice cependant n'a pas pris en compte cet élément dans ses scénarios d'aménagement d'accès au parking et contre-allée, c'est pourtant un élément également important dans la gestion de flux.

## **Sujet 2 : le parking**

### **Expression significative du public**

#### **39 RD ANONYME**

« Et un point important, il faudrait rénover le parking qui aujourd'hui est presque insalubre ».

#### **18 RD ANONYME**

« Le supermarché et le parking sont devenues insalubres. Je préfère faire mes courses au Leclerc et au grand frais dans le 78 et au marché du Plessis-Robinson et Picard de Velizy ».

#### **16 RD LEBESNERAIS DIRECTEUR IBIS**

« Le gestion du parking a toujours été un sujet sensible. Nous avons résilié notre bail avec PLANUS depuis le 1er Janvier faute d'entretien, de sécurité et au tarif exorbitant. J'apprends dans votre communiqué que le parking deviendrait PUBLIC avec des tarifs pour les commerçants. Auriez-vous plus de visibilité sur ce sujet en terme de cout et de timing? A noter que nous bénéficions d'un accès direct au parking par l'ascenseur. »

#### **15 RD BERGER MAIRE DE CLAMART**

« La maîtrise de l'ensemble du site est aussi primordiale s'agissant du parking souterrain qui deviendra public et pourrait avoir une entrée et une sortie supplémentaires rue de Bretagne, mais aussi bénéficier d'une entrée et d'une sortie piétonne indépendante de la grande surface. »

#### **34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART**

« Nous proposons que les acquisitions soient limitées aux volumes en sous-sol affectés au stationnement et aux voies d'accès, ce qui est la règle adoptée pour tous les parkings souterrains de la Ville. »

### **Question de la commissaire enquêteur**

*Il est indiqué page 32 de la notice que l'étude approfondie du secteur a permis de dégager les grands objectifs de restructuration de la Place Aimé Césaire, « dont des espaces publics remis en valeur et travaillés en intégrant la dalle haute du parking ».*

*Je vous remerciais de me préciser de quelle dalle il s'agit, et si celle-ci correspond à la voirie de la contre-allée et d'une partie de la place Césaire appartenant à la commune.*



Page 24 sur 60

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant de la dalle haute du parking et des travaux d'aménagement des espaces publics, nous vous confirmons qu'il s'agit bien de la dalle haute du parking située pour partie sous la place comme identifiée sur le plan de principe en page 24 du dossier DUP (voir plan ci-dessus)**

#### **Commentaire de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur ajoute à ce commentaire qu'au cours d'une de ses visites, le sous-sol du parking faisait l'objet d'une inondation le rendant d'autant plus impraticable. Il semblerait donc que les réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement, dont les regards sont en voirie de la contre-allée et correspondant au domaine public, seraient en cause.

Dans l'attente de nouvelles dispositions, la question de la réfection du parking qui obère actuellement l'activité de certains commerçants, pourrait être une question à traiter entre le gestionnaire du parking et la commune de Clamart.

#### **Question de la commissaire enquêteur**

*S'agissant du parking, une observation indique que la ville a déjà racheté des parkings privés sur la commune pour les rendre publics. Cette option a-t-elle été évoquée auprès des propriétaires ? Pourquoi n'est-ce pas possible dans le cas du parking A. Césaire ?*

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant du parking, là aussi nous sommes confrontés à la même absence de retour de la part des propriétaires sur la gestion des dysfonctionnements de ce parking et la stratégie à mener pour y remédier. La procédure DUP est enclenchée pour assurer enfin la maîtrise du devenir de cet équipement pour les habitants et usagers du quartier.**

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur considère que la question du devenir du parking, au-delà de ses accès, est particulièrement importante pour le projet d'aménagement, comme pour les activités se déployant actuellement sur le site.

D'une part, certaines activités présentes dans le secteur dépendent directement de celui-ci : l'hôtel Ibis, le supermarché, l'EPHAD, etc.. Leurs divers usagers ou clientèles pouvant venir plus particulièrement en véhicule, la capacité potentielle de pouvoir accéder directement à un parking est important. La commissaire a noté dans la fiche France Domaine que des servitudes de passage existent ce qui d'après elle, aurait dû être indiqué dans la notice. Elle ignore cependant quelles sont les

modalités de gestion et de location générale du parking qui conduisent aujourd'hui à son état de quasi-abandon.

La notice explicative aurait dû expliciter le contexte, sans cela, la présentation de solutions alternatives ne pouvant être réalisées et conduisant au choix retenu aurait eu plus de poids.

D'autre part, l'opération de requalification du gymnase et construction de logements conduit à déplacer les accès actuels soit par l'avenue C. de Gaulle, soit à les reporter rue de Bretagne (note parking transmise à la commissaire enquêteur). Cet aspect essentiel est encore en cours d'investigation, alors qu'il est évident que la nature du projet d'aménagement de la Place et de ses abords, selon l'hypothèse choisie, pourrait être radicalement différente : davantage de circulation sur la contre-allée qu'aujourd'hui dans un cas, plus aucune circulation dans l'autre.

Enfin la commissaire enquêteur note que l'actuel accès au parking se fait directement dans le sens de la circulation avenue G. de Gaulle (donc sans difficulté majeure).

Alors que les 2 scénarios présentés dans la notice impliquent un tourne-à-gauche sur l'avenue C. de Gaulle, coupant ainsi la circulation venant en sens inverse, ce qui s'avère être une solution plus contraignante pour la fluidité d'un trafic déjà saturé et davantage accidentogène.

La notice explicative ne précise pas les raisons d'un tel changement, on peut supposer que le projet de reconstruction du gymnase et l'immeuble de logements permettant un parking en infrastructure en est la cause.

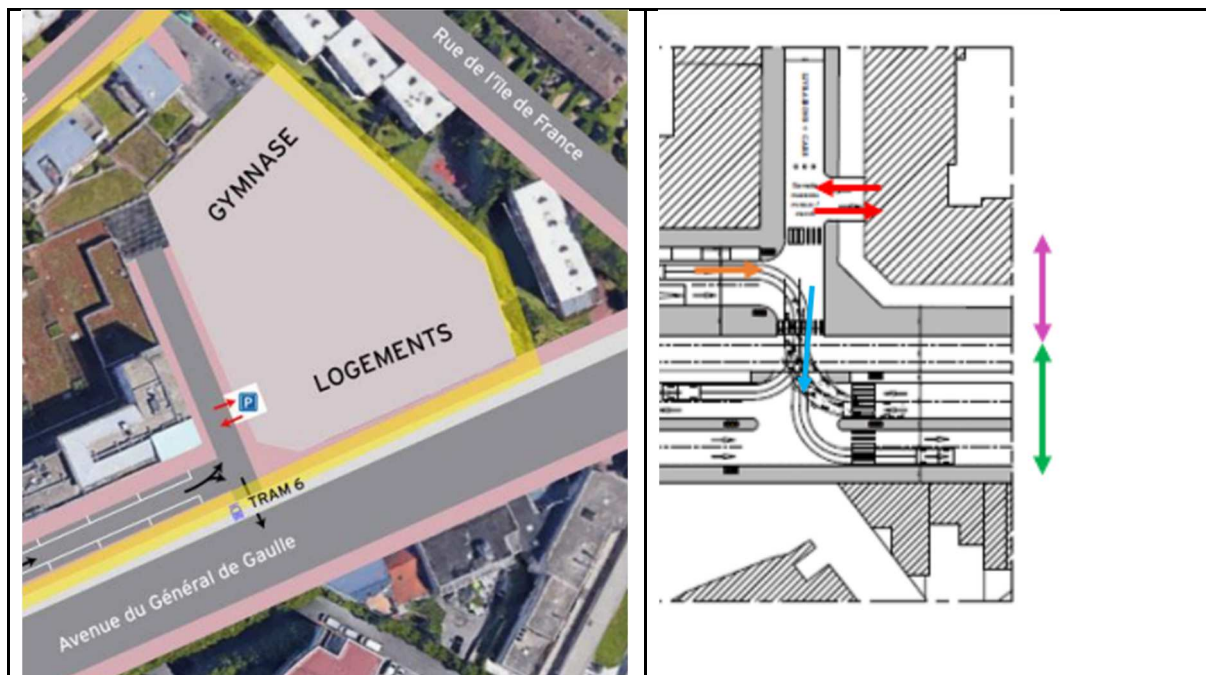
Cette opportunité lui apparaît plus une contrainte qu'une opportunité, contraignant de modifier l'accès à la contre-allée.

L'avis des services du conseil départemental, gestionnaire de l'avenue aurait été plus que bienvenu pour étayer ces différents cas de figure et indiquer ce qui pouvait être envisageable dans ce projet.

### **Question de la commissaire enquêteur**

*-Concernant le parking, le directeur de l'IBIS, bénéficiant d'un accès direct au parking par l'ascenseur, donc directement concerné par son utilisation, s'interroge en termes de cout et planning. Quelles réponses pourriez-vous apporter ?*

*- Pourriez-vous me préciser comment est organisé le parking en sous-sol ? le sous-sol de l'opération gymnase/logement servira-t-il de parking ? un plan de principe serait bienvenu.*



### Réponse de Vallée Sud Aménagement

S'agissant du parking, après acquisition du parking, Vallée Sud Aménagement reprendra les locations en cours du parking et fera un point précis de l'état locatif et d'occupation de celui-ci. En effet l'objectif est de scinder le parking de la location des commerces pour en faire un réel parking public.

Par ailleurs, comme indiqué dans notre envoi du 01/07/2022 présentant notamment les études en cours de l'aménagement futur du parking, en fonction de la nécessité réelle en places de stationnement, 3 hypothèses en infrastructure ont été établies :

- La première version implique la réduction du parking public actuel afin de le scinder et de récupérer une partie des places pour les logements collectifs. Néanmoins nous émettons quelques réserves pour le bon fonctionnement et les connexions engendrés ou d'usage que cela engendrerait.
- Une deuxième hypothèse serait de conserver le parking public actuel (environ 200 places) et de mutualiser une rampe commune avec le parking privé afin de réorganiser les entrées et sorties des parkings et fluidifier l'ensemble.
- Enfin une troisième hypothèse serait de créer une entrée/sortie côté rue de Bretagne, impliquant la création de parking public complémentaire en infrastructure sous le gymnase, en fonction de la programmation souhaitée et de la nécessité de places supplémentaires.

### Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur remarque, d'une part, que les modalités de gestion du parking actuel ne figurent pas dans la notice explicative. Elle s'est aperçue au cours de l'enquête, que certains commerçants nécessitent un accès réservé sur le parking : 210 places sur les quelques 240 places du parking font ainsi partie du bail du supermarché (issue de la fiche France Domaine), celles restantes constituant un parking privé fermé au profit des habitants d'un des immeubles d'habitation au-dessus du centre.

Des servitudes de passage existent également (accès direct) au profit de l'EHPAD et de l'hôtel IBIS. On peut s'interroger donc sur le devenir de ces différents éléments dans la perspective de la procédure de DUP qui influence sur le fonctionnement ainsi que sur une extension d'un parking côté gymnase.

D'autre part, au vu de la réponse de Vallée Sud Aménagement, la commissaire enquêteur s'interroge sur de potentiels besoins en place de parking au-delà des habitants du futur immeuble collectif, dans le cas d'une extension de parking public.



Ces éléments qui ne figurent pas dans la notice explicative, conduisent cependant à ce que le projet de gymnase du fait de l'existence d'un parking décrété, interfère totalement avec le projet d'aménagement. En effet, les choix d'accès parking et d'accessibilité générale, de configuration des espaces publics de la place en découlent, alors que la nécessité réelle en places de stationnement semble encore en cours d'étude.

Aussi, la commissaire enquêteur s'interroge sur le niveau de maturation du projet, deux hypothèses étant indiquées dans la notice explicative, une troisième hypothèse apparaissant dans l'observation n°15 MAIRE DE CLAMART, puis dans la réponse de Vallée Sud Aménagement. Une troisième hypothèse, avec cette fois : une entrée/sortie côté rue de Bretagne.

Dans ce dernier cas : en quoi consisteraient les travaux indiqués dans l'actuel scénario retenu ? Que deviendrait par exemple la contre-allée actuelle d'accès au parking ? quelle augmentation de trafic pour la rue de Bretagne, rue résidentielle d'une voie, cela représenterait-il ?

Enfin, elle considère que les besoins supplémentaires en places de parking, notamment pour le centre commercial, se pose. N'est-il prévu dans les objectifs du projet, que la Place Aimé Césaire devienne « le point de départ du cheminement commercial dans le quartier du Grand Canal » c'est-à-dire que les piétons préférentiellement y fassent leurs courses à pied ou en vélo ? Dans ce cas, quel seraient les besoins futurs en emplacement de parking pour les commerces du centre ?

Cependant, plus prosaïquement, la possibilité de scinder le parking de la location des commerces (a priori à la charge locative actuelle du supermarché en difficulté) pour en faire un réel parking public semble à la commissaire enquêteur la meilleure façon de traiter cet aspect.

### **Sujet 3 : l'opération du gymnase**

#### **Expression significative du public**

##### **40 RD POIRIER**

« 2.2.Gymnase Bretagne : On peut lire: "aucune optimisation foncière n'est constatée sur le site de l'actuel gymnase". En effet, s'agissant d'un équipement public, il n'est pas forcément question "d'optimisation foncière"! On lit donc: "Le projet d'aménagement prévoit donc de redéfinir l'occupation du site en annexant à l'opération de requalification du gymnase une opération de construction de logements." Quand on voit que l'ensemble du projet présenté à enquête publique coûtera (au bas mot) 47 millions d'euros HT à la collectivité (le territoire VSGP), on peut légitimement se demander s'il ne coûterait pas moins cher de rénover ou même reconstruire le gymnase Bretagne sur fonds publics sans densifier encore cette zone.

La phrase "Ces principes permettent d'atteindre l'équilibre financier du projet." laisse penser qu'à Clamart, tout équipement public doit être financé par des droits à construire accordés aux promoteurs. C'est très inquiétant. »

##### **30 RD ANONYME**

« Cependant, Monsieur Berger notre Maire n'aborde pas ,sauf erreur ou omission, dans son mail du 29 juillet 2022 l'intégration voilée du Gymnase Bretagne et de la réserve foncière contiguë à cet équipement collectif comprenant un stade, au projet de réaménagement de la zone commerciale Aimé Césaire inscrite dans l'enquête d'utilité publique.

L'intégration de cet équipement sportif - gymnase et stade - au projet est justifiée successivement par une opération de restructuration du gymnase et une opération immobilière. (...) Au fil des pages, on passe d'une remise aux normes du gymnase associée à une opération immobilière (construction de logements), puis à une requalification du gymnase et en dernier lieu il est fait état à un nouveau gymnase. S'agissant d'un équipement sportif de proximité, très fréquenté par les scolaires, les associations et les enfants du quartier, il serait souhaitable de consulter d'abord les habitants de la Cité de la Plaine comme préalable à une éventuelle

requalification de la réserve foncière considérée en la dissociant et en la séparant du projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la Place Aimé Césaire ».

### **32 RD ANONYME**

« Projet gymnase. Que signifie "optimisation de la réserve foncière concernant un équipement sportif de proximité - gymnase et stade attenant" sinon à investir dans l'économie de marché une emprise foncière stade et gymnase, au profit d'intérêts privés.

La suppression du stade et la reconstruction de facto du gymnase Bretagne ( deux entités publiques au demeurant indissociables) couplées à un projet immobilier (encore un ) serait confortée nous dit-on par la présence de 30% de logements sociaux pour justifier d'un ensemble de logements sur la réserve foncière visée. (...)

Il n'aura pourtant pas échappé à Monsieur le Maire que l'environnement de proximité immédiat est la Cité de La Plaine, déjà grande pourvoyeuse de logements sociaux et que ce petit espace gymnase/ stade constitue notamment pour la population du quartier un lieu de vie et de convivialité, en quelque sorte un ballon d'oxygène ouvert sur le quartier : nos petits y font leurs premiers pas, y apprennent à faire du vélo, y jouent au ballon avec Papa/Maman ; c'est aussi un lieu de ralliement pour les plus grands qui s'y retrouvent et se défoulent en venant jouer au foot, au volet ou au basket au lieu d'errer désœuvrés dans la Cité.

Une réflexion d'envergure doit être engagée pour préserver ce lieu de vie et de rencontre essentiel pour maintenir les échanges entre les générations, jeunes et moins jeunes, petits et grands, qui y grandissent et y vivent ensemble, n'en déplaise ! »

### **34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART**

« -Page 47/60 : Le scénario 2 retenu comprend « la réalisation d'une opération de restructuration du gymnase Bretagne permettant de répondre aux besoins des usagers tout en optimisant le foncier (réalisation d'un programme mixte de logement et équipement sportif.), alors que plus avant dans les objectifs fixés page 32/60, est écrit : « L'affirmation du 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 le site ». Formulations très ambiguës. .../...

3/3 La restructuration est en fait une opération de démolition / reconstruction décidée sans que le scénario de sa réhabilitation soit étudié, puisque l'objectif réel est de sur densifier un quartier déjà dense.

Est-il souhaitable d'avoir un alignement continu d'immeubles de 5 à 6 niveaux, de part et d'autre de l'avenue, aggravant ainsi l'effet d'îlot de chaleur constaté par les piétons qui cheminent le long des trottoirs ? Nous ne le pensons pas et nous demandons que le gymnase Bretagne soit réhabilité et que cette parcelle conserve son peu d'espaces verts actuel. »

### **Question de la commissaire enquêteur**

*-Reprenant l'observation n°31, celle-ci relève que dans le dossier DUP la question du gymnase peut évoluer de page en page (restructuration du gymnase p38 ; restructuration du gymnase et optimisation du foncier (programme mixte logement et équipement sportif p42) ; requalification du gymnase permettant un programme mixte de logements p52).*

*Aussi, je vous remerciais de bien vouloir me confirmer les contours du projet du gymnase: finalement, sera-t-il totalement détruit ? l'emprise du terrain plein air (stade) subsiste-il et/ou une aire extérieure est-elle prévue ? quel est le cout estimé de la démolition/reconstruction du gymnase ? des études visant uniquement une remise aux normes ont-elles été étudiées ?*

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant du gymnase, nous vous confirmons que le projet prévoit la démolition/reconstruction du gymnase. Comme le présente le dossier de DUP, cet équipement, datant de 1965, requiert une remise aux normes complète et une requalification adaptée aux besoins actuels des usagers. Le programme du gymnase en remplacement de celui existant répondra aux besoins exprimés par la Ville de Clamart pour ce quartier. En effet, la Ville a engagé une étude des besoins en équipements sportifs sur son territoire. Le gymnase à reconstruire viendra compléter l'offre présente ou en cours de réalisation sur la Commune. Une simple rénovation ne permettrait pas de répondre à ces attentes. Un espace extérieur est effectivement prévu dans le programme de**

**l'équipement. L'appréciation sommaire des dépenses comprend bien la démolition et reconstruction d'une gymnase. Le montant de ces travaux est estimé à 4 753 430 € HT.**

#### **Question de la commissaire enquêteur**

*Le gymnase Bretagne fait l'objet dans le PLU d'une servitude d'utilité publique de protection des équipements sportifs et qu'à ce titre toute modification de son affectation est soumise à l'autorisation de la DRJSCS (ministère des sports) et de la direction départementale de la cohésion sociale. Auriez-vous des éléments à communiquer sur cet aspect ? par ailleurs, quel est le statut du stade : fait-il partie également de la servitude ?*

#### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant de la servitude d'utilité publique de protection des équipements sportifs, dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, les avis seront demandés aux administrations concernées pour l'ensemble du projet du gymnase et des équipements extérieurs.**

#### **Appréciation générale de la commissaire enquêteur**

La notice explicative laissait le doute sur la nature des travaux relatif au gymnase (restructuration, requalification), la réponse de Vallée Sud Aménagement est ainsi plus nette. De même, que l'ensemble du projet gymnase et de ses équipements extérieurs qui est effectivement concerné par la servitude.

Cependant, cet équipement, au-delà du seul fait de son ancienneté, aurait nécessité d'après la commissaire enquêteur davantage d'explications sur le diagnostic conduisant à une démolition sans appel autre que « une simple rénovation ne permettrait pas de répondre à ces attentes ».

De plus, la notice qui présente un plan des équipements du secteur, ne précise pas spécifiquement les équipements sportifs du Haut Clamart, ce qui est dommageable pour l'analyse de besoins.

Par ailleurs, le futur projet du gymnase contraint fortement le projet d'aménagement prévu dans le cadre de la DUP, notamment du fait qu'il soit lié par la question du parking et de ses accès. Aussi, davantage d'éléments auraient dû être présentés.

Notamment le fait que le gymnase soit soumis à une servitude d'utilité publique de protection des équipements sportifs, aurait dû selon la commissaire enquêteur être non seulement un élément à porter à la connaissance du dossier DUP, mais aussi qu'y figurent certaines assurances garantissant que les autorisations de démolition/reconstruction seront possibles et sous quelles conditions.

Car le statut de cette servitude qui s'applique au gymnase ainsi qu'au terrain multisports, pourrait rendre l'opportunité de l'opération gymnase d'autant plus aléatoire, plus longue que prévue et onéreuse.

Vallée Sud Aménagement assure qu'« un espace extérieur est effectivement prévu dans le programme de l'équipement », sans qu'on l'on en sache la nature exacte entre : espaces verts, résiduels, terrain multisports, .... Et sa superficie.

## **Sujet 4 : La halle de marché**

### **Expression significative du public**

#### **25 RD ANONYME**

« Seul, le petit marché du mercredi remonte le niveau, avec des commerçants sympas et avec des prix qui correspondent aux attentes des riverains... »

## **24 RD LENOIR**

« je trouve dommage que le marché n'ait lieu que le mercredi après-midi ce qui limite son usage aux parents travaillant à temps partiel, aux retraités, aux étudiants et aux chômeurs. »

## **2 RD ANONYME**

« Habitants de Garenne Trivaux et sans vraiment de commerce nous nous rendons à Meudon la Forêt et espérons que la Place A.Césaire apportera ce qui manque : un marché plusieurs fois par semaine ».

## **1RDP BOUTTIER Directrice opérationnel EIFFAGE AMENAGEMENT**

« Les parcelles BJ226 et BJ175 constituent, elles, les terrains d'assiette d'équipements communs prévus par le PA 92023 16 B0001 et son modificatif, à savoir une voirie, une place, une partie du canal et son exutoire, lesquels doivent être réalisés prévisionnellement pour 2024.

Pour ces équipements communs, il est d'ores et déjà acté par convention avec les collectivités concernées, à savoir la commune de Clamart et l'EPT Vallée Sud Grand Paris, leur transfert gratuit à leur achèvement. Les parcelles BJ226 et BJ175 ont donc vocation à être incorporées au domaine public desdites collectivités avec les aménagements qui y sont prévus.

Dans ce contexte, l'absence d'appropriation des trois parcelles précitées ne nous semblent donc pas être de nature à empêcher la réalisation du projet d'aménagement de la Place Aime Césaire pour lequel vous êtes missionnés ».

### **Question de la commissaire enquêteur**

*Concernant la place du marché couvert, celle-ci est-elle prévue telle qu'indiqué sur le plan (dont bassin et voirie double-sens) ? cette voirie intérieure est-elle, entre autres, prévue accès pompier ?*

*Par ailleurs, quand le concours d'architecture pour la halle est-il prévu ?*

*Pouvez-vous préciser le montant de l'estimation des travaux que Vallée Sud prévoit pour l'opération halle du marché ?*



### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

S'agissant de la halle de marché, les études de conception de la halle de marché sont en cours. La halle est bien prévue sur la parcelle identifiée dans le dossier de DUP. Les aménagements prévus à ses abords sont bien pris en compte. Le calendrier prévisionnel prévoit une consultation de maîtrise d'œuvre en T1 2023. L'estimation des travaux de cette halle est de 1 650 000 € HT.

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire a conscience qu'un marché proposant des produits frais, serait un vrai plus pour les habitants du quartier. Ceux qui le peuvent, en attendant, prennent leurs marques sur les marchés alentours, d'autant qu'ils sont attractifs.

Cependant l'observation n°1 RDP EIFFAGE alerte sur les modalités de transaction de la parcelle, celle-ci devant être remise gratuitement à son achèvement et être incorporées au domaine public desdites collectivités avec les aménagements qui y sont prévus.

De plus, concernant les dits aménagements, la commissaire enquêteur reste dans le doute de ce qui finalement est prévu dans le cadre de la convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la collectivité et l'aménageur : une place ou une halle de marché.

Enfin, selon Vallée Sud Aménagement « La halle est bien prévue sur la parcelle identifiée dans le dossier de DUP », la commissaire enquêteur aurait seulement souhaitée qu'elle figure dans la notice autrement qu'à travers ce croquis.

## **Sujet 5 : Le projet général de la Place**

### **Expression significative du public**

#### **5 RD ANONYME**

« Comme nous allons à Panorama lac pour la beauté et le caractère unique du lieu (réussite de ce point de vue), il faut créer une image aussi forte et attractive pour la Place Aimée Césaire (et pas simplement implanter de nvx commerces- : il faut donner une âme à cette place. dans cet "environnement écrin", très identifiant, voici les commerces qui enrichiraient et qualifierait la place (enseignes utiles et "qualitatives") : truffault, castorama, librairie ou une offre culturelle, un café/librairie/point presse.

A ce stade, il est difficile de compléter la liste "idéale" car les commerces en rdc du Quartier Grand Canal n'ont toujours pas été officialisés mais nous retenons le bénéfice d'avoir à proximité (à Grand CANAL ou Place Aimée Césaire) : un supermarché BIO, un Picard, un coiffeur, un restaurant BIO / VEGAN, un dentiste, ... »

#### **10 RD ANONYME**

« Mon souhait et le souhait de plein d'habitants du nouveau quartier "Grand Canal" est de réaménager cette place en la rendant plus attrayante: plus de légumes (virer le point chaud par exemple) ; virer le PMU ; une petite aire de jeu ou carrousel ;des commerces de bouche : primeur bio, caviste, picard, boucherie, fromagerie.. ; pourquoi pas une salle de sport ou atelier Yoga/pilates ; changer les jours du marché (samedi /dimanche) ; avoir un café dynamique du style starbucks ; ne plus installer de fast-food (y'en a déjà assez à mon sens) ».

#### **27 RD MOINDJIE**

« la place aimé césaire n'est pas a son plein potentiel. Quand on voit les commerces au quartier panorama, on aimerait beaucoup avoir la même chose dans le quartier de la plaine. il y a énormément de choses à faire dans cette place, surtout au niveau du parking qui fait flipper (sécurité, hygiène pas terrible). nous souffrons réellement du manque d'offre commerciale là haut, nous aussi on veut des jolis commerces utile et abordable (comme le aldi de Meudon la forêt par exemple) qui durent, nous aussi on veut pouvoir faire nos courses à côté de chez nous en se baladant sur une belle place. »

#### **3RD ANONYME**

« Le quartier est entièrement bétonné et apporter un peu de verdure sur cette place ne serait pas de refus ».

#### **54 RD ASSOCIATION CLAMART CITOYENNE**

« Par ailleurs, dans cadre du réaménagement du quartier, il serait opportun de désimperméabiliser et donc végétaliser l'espace au travers d'un parc public arboré qui fait défaut. En effet, les bassins d'eau du quartier Grand Canal ont essentiellement un intérêt esthétique. »

#### **9RD ANONYME**

« Il serait bien de penser à nos enfants, une aire de jeux ? un manège ? Nous habitons depuis peu dans le nouveau quartier Grand-Canal, et il est vrai que pour nos enfants très peu de choses sont a leurs dispositions, pour notre part, nous allons jusqu'au Plessis- Robinson pour faire jouer nos enfants, une aberration pour la ville »

#### **7 RD ANONYME**

« J'ajouterais qu'une fontaine ou un manège serait les bienvenus, en plus du marché pour embellir cette jolie place, et que tous les Clamartois jeunes et moins jeunes méritent un cadre de vie agréable grâce à des projets comme celui-ci. »

#### **8 RD ANONYME**

« Dans tous les cas il faudrait rendre cette place plus propice à la ballade, avoir une offre plus diversifiée au marché et sans doute changer le jour du marché pour un samedi ou dimanche. Ouvrir des commerces qui pourraient ensuite booster le quartier comme Picard, O'tera avec des produits locaux, Grand Frais et surtout un cabinet médical avec une offre diversifiée (généraliste, pédiatre, ostéopathe, orthophoniste, ergothérapeute...) et des médecins qui ne soient pas simplement présents un ou deux jour(s) par semaine. Une librairie serait bienvenue également ».

#### **42 RD CLAVERIE FONDATEUR ET PRESIDENT GROUPE MONTANA**

« Je m'exprime en tant que gestionnaire de la résidence services seniors Montana, sise 385 avenue du Général de Gaulle, en face de la place Aimé Césaire, au nom de nos collaborateurs, de nos résidents et nos familles, de nos futurs résidents et familles, et toutes nos parties prenantes.

Je porte un avis extrêmement favorable sur le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire présenté par la Ville de Clamart. En effet, il va améliorer significativement la qualité de vie dans notre quartier.

La rénovation du parking, la modification du sens de circulation pour fluidifier le trafic automobile, la rénovation de la place, le rachat des commerces pour maîtriser les enseignes et commerçants qui s'installeront, sont autant d'actions déterminantes qui permettront de révéler le plein potentiel de cet espace de vie et d'échanges.

Enfin, je suis particulièrement sensible au fait que ce projet créera un lien de qualité entre les deux rives de l'avenue du Général de Gaulle, d'un côté le quartier de la Plaine, ancien, et de l'autre le quartier des Canaux, nouveau, où notre résidence est installée. »

#### **25 RD ANONYME**

« Le projet d'aménagement n'est qu'une opération immobilière de plus, sans s'occuper des réels besoins des habitants, et ce n'est pas l'enquête qui va empêcher de construire encore et encore ! Du béton, du béton et encore du béton.»

#### **34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART**

« Pages 43, 50 et 56/60 : Le plan d'aménagement fait figurer sur la place un bassin, coté contre-allée de la Nouvelle Poste. Nous pensons que la présence d'un bassin sur une place qui n'est pas très vaste et sera de plus en plus fréquentée n'est pas souhaitable. Pour des raisons de sécurité, un équipement de type fontaine (Wallace ou autre) ou un brumisateur serait plus adéquat.

En revanche, sur cette place très minérale, il serait souhaitable de planter des arbres de haute tige aux emplacements des édicules qui seront démolis, avec une profondeur de terre suffisante. »

#### **15 RD BERGER MAIRE DE CLAMART**

« Cet ensemble commercial livré en 2008 a fait l'objet d'une commercialisation d'abord fructueuse ayant abouti à l'installation d'enseignes de qualité (Nouvelles frontières, Jeff de Bruges, Nicolas etc...). Les propriétaires ont choisi de vendre assez rapidement le centre commercial pour faire une belle plus-value. Ces transactions ont abouti à des loyers très élevés, trop élevés... plus élevés parfois que dans le centre-ville alors que la population présente autour du site dispose pour l'essentiel de revenus ou de retraites modestes voire de minima sociaux. Vacance des cellules commerciales, turn-over incessant, absence de complémentarité commerciale, dégradation du parking, occupation des voies et issues de secours par des groupes de squatteurs, des espaces publics vieillissant prématurément... ces difficultés doivent être réglées par un projet d'ensemble qui ne peut se réaliser sans la maîtrise foncière complète de l'ensemble commercial.

Cette maîtrise complète offrira également des opportunités majeures d'intérêt général : végétaliser au maximum la place Aimé-Césaire, installer de nouveaux médecins, utiliser les boutiques présentant le moins de commercialité pour installer des artisans, faire une liaison, avec l'aide du Département des Hauts-de-Seine, entre la place Aimé-Césaire et la petite halle de marché couverte qui sera construite en face dans le quartier Plaine Sud.

Cette maîtrise permettra également de régler les difficultés complémentaires liées à la collecte des déchets, à la sécurité, à la question du transport de fonds dans un ensemble commercial ayant fait l'objet de plusieurs attaques à main armée, à la nécessaire rénovation des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales présentant aujourd'hui de graves dysfonctionnements. »

#### **Question de la commissaire enquêteur à Vallée Sud Aménagement**

*La note explicative indique que le projet prévoit de « redéfinir les espaces en ouvrant la place sur l'extérieur avec la démolition des édicules », mais nos entretiens ont laissé entendre que seul un édicule (dépôt de pain vers rue de Bretagne) serait détruit. En tous cas, c'est ce qu'indique le plan p 57 (suppression de l'édicule en rouge).*



*Cependant je constate que l'édicule principal donnant sur l'avenue C de Gaulle n'a pas le même gabarit que l'actuel sur les plans travaux ou projet : il est plus imposant et déplacé par rapport à l'existant. Aussi pourriez-vous m'indiquer finalement ce qui est prévu pour l'édicule de la boulangerie « maisons des saveurs » ?*

#### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant de l'édicule Maison des Saveurs de la place Aimé Césaire, le projet prévoit le maintien de cet édicule qui aujourd'hui abrite une boulangerie très attractive et animant ce secteur de la place. Toutefois, afin d'améliorer l'intégration de cet édicule, et notamment la partie arrière de l'édicule, il est envisagé dans le cadre des études de conception en cours de créer une légère extension derrière ce local commercial afin de participer à l'animation de l'autre côté de la place.**

#### **Appréciation générale de la commissaire enquêteur**

Au-delà de la liste idéale des commerces, les nouveaux habitants du quartier grand Canal souhaitent, à l'exemple du quartier Panorama, « une image forte et attractive pour la Place Aimé Césaire », « un environnement écrien » propre à la balade.

S'agissant de l'aménagement de la Place, ils souhaitent cependant avant tout davantage de verdure, des arbres de haute tige, le secteur étant ressenti comme très minéralisé. Le bassin représenté dans les plans de la notice explicative côté Place Aimé Césaire ne fait pas l'unanimité, la place étant jugée trop petite pour une telle implantation et, rajouterait la commissaire enquêteur, c'est un élément urbain qui semble déjà être décliné côté quartier Grand Canal.

Les espaces pour les enfants sont également évoqués : aire de jeux, manège..., le quartier Grand Canal, quartier très familial (école maternelle de 6 classes et école élémentaire de 10 classes) n'en disposant pas.

L'observation n°15 du Maire de Clamart est éclairante sur bien des aspects de l'aménagement de la Place souhaité, alors que de la notice explicative par bien des aspects sème la confusion sur le projet d'aménagement ou n'en évoque pas des aspects importants: parmi ces interrogations : flux des



circulations (véhicules, piétons, vélos, flux marchandises, parking, déchets...); démolition (ou pas) / agrandissement des édicules; restructuration des commerces ou pas; aménagement de la place (bassin? végétalisation?); type de liaison prévue entre les quartiers sur l'avenue Général de Gaulle,....

## Sujet 6 : Les travaux

### Expression significative du public

#### 18 7RD HAPPY SUSCHI

« Si le centre effectue des travaux, combien de temps cela va-t-il durer, et les pertes de Chiffre d'affaire comment sera indemnisé. ainsi les conséquences liées aux pertes des clients potentiels lors de travaux ? »

#### Question de la commissaire enquêteur

*Concernant les commerces du centre commercial Hauts de Clamart, le dossier de DUP indique (p42) que ceux-ci feront l'objet « d'une opération de reconfiguration le niveau de surface de vente permettant d'assurer une densité de projets qui exploitent le maximum des capacités des bâtiments ». Ce qui est sous-tendu dans cette phrase est de prévoir des locaux commerciaux remaniés de telle sorte que les capacités des bâtiments soient exploités au maximum, impliquant que certaines surfaces de cellules commerciales soient divisées ou réunies. Mais les entretiens que nous avons pu avoir comme les notes que vous m'avez adressées indiquent le contraire, évoquant seulement un remaniement des devantures, une charte... Aussi, je vous remerciais de me confirmer en quoi précisément consiste la réalisation de « l'opération de reconfiguration des rez de chaussée commerciaux ».*

#### Réponse de Vallée Sud Aménagement

**S'agissant des commerces – reconfiguration, le dossier de DUP indique en page 42 que l'opération prévoit notamment : « la reconfiguration des rez-de-chaussée commerciaux ». En effet, il n'est pas écarté, pour les cellules qui seraient vacantes et si le besoin s'en fait ressentir, de fusionner par exemple de cellules commerciales mitoyennes ou bien de diviser une cellule commerciale. Le projet prévoit une harmonisation des façades commerciales. Il n'est pas prévu des travaux de réaménagement intérieur des cellules louées.**

#### Appréciation de la commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse.

#### Question de la commissaire enquêteur

*Comme l'indique le plan parcellaire du 1<sup>er</sup> étage, la dalle au-dessus du supermarché n'est pas intégrée aux procédures d'expropriations mais à un propriétaire hors procédure.*

*Comment remédier alors aux infiltrations d'eau dans le supermarché évoquées dans diverses observations, (certaines d'entre elles le jugeant « insalubre ») qui sont considérées à juste titre comme préjudiciables à l'activité du supermarché ? que compte faire Vallée Sud pour ce commerce, par ailleurs « locomotive » du centre commercial : des travaux de réfection d'étanchéité sont-ils prévus, sont-ils estimés ?*

*Autrement dit, s'agissant de la dalle terrasse correspondant au plafond du supermarché de l'enseigne Casino, les infiltrations au niveau du supermarché constatées par les clients laisse supposer que des travaux d'étanchéité sont à prévoir. Aussi cette dalle est-elle intégrée à la procédure de DUP? Quelle est dans ce cas l'estimation des travaux de réfection ?*

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant des commerces – Cellule supermarché, les observations du public font effectivement état de dysfonctionnements telles que des infiltrations en toitures. Si tel est effectivement le cas, un état des lieux sera à réaliser avec le gérant du supermarché pour constater ces problèmes et les mesures à prendre en conséquence.**

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur estime que la revitalisation commerciale s'appuie en l'occurrence sur des locaux sains. Or, il est regrettable que la question des désordres d'une toiture de plusieurs centaines de mètres carrés du supermarché du centre commercial, n'ait pas alerté Vallée sud pour en savoir davantage quant à une évaluation sommaire du type de désordre et de son coût.

## **5.1.3.4. THEME 4 : Les modalités de l'enquête**

### **Sujet 1 : Le futur gestionnaire**

#### **Expression significative du public**

##### **38 RD DELEUX**

« Je suis heureux qu'un véritable projet de rénovation de cette place nous soit proposé. Il faut résoudre rapidement la question de l'attribution des commerces de la place, la loi du marché seule ne pouvant pas répondre aux exigences de diversité et de qualité des commerces. Il faut que la puissance publique se saisisse de ce problème. Je ne suis absolument pas contre la loi du marché mais dans certains cas cela ne suffit pas ».

##### **30 RD ANONYME**

« Quand bien même les conditions d'implantations commerciales locales repérées en 2019 auraient évolué avec la réduction du taux de vacance des commerces après cette date, l'idée d'acquérir le foncier via la SPA de la zone commerciale définie pourrait certes avoir une incidence positive sur la modération des loyers des baux commerciaux, générer une meilleure gestion de l'offre commerciale en faveur de la diversification des activités, et contribuer aussi à la bonification de l'environnement de la zone de chalandise. »

##### **10 RD ANONYME**

« Sinon, quand est ce que les boutiques du Grand Canal vont aboutir à quelque chose? Elles demeurent vides depuis un bon bout de temps et c'est vraiment déprimant surtout pour une famille comme nous qui vient d'emménager (venant de Boulogne Billancourt: bcp plus dynamique ça aucun doute)...En espérant que Mr le Maire puisse faire bouger les choses rapidement car nous nous positionnons sur un déménagement au Plessis dans un terme très court. »

##### **2 RD DAL HLM VALLEE SUD HABITAT**

« nous constatons que les commerces de bas d'immeubles dans les nouvelles cités Grand Canal et Panorama ne trouvent pas preneur et cette situation accentue le désert commercial sur une ville densifiée outre mesure. »

##### **40 RD POIRIER**

« Qu'il soit prévu de "faire quelque chose" se comprend. Toutefois :

o si la propriété communale de commerces peut être utile dans certaines situations (communes rurales ou autres cas de désert commercial), je la comprends difficilement dans le cas présent, au prix de 47 millions d'euros HT (pour toute l'opération) !

o pour juger de l'utilité publique de ce projet, il faudrait :

- d'une part disposer d'une étude complète sur l'offre commerciale dans le secteur: offre à Vélizy et Meudon-la-Forêt (desservis par le T6), au Plessis-Robinson (où beaucoup de gens vont également); problème des locaux commerciaux vides dans le nouveau quartier Plaine Sud juste en face; et même problème des locaux commerciaux vides ailleurs dans Clamart,

• d'autre part, avoir une présentation précise des projets de commerces: lesquels seront recherchés? pour quelle clientèle? Il est question de "qualité" mais à quel prix pour les habitants? Quand on entend le maire de Clamart parler dans des réunions publiques de restaurants et d'hôtels de "haut de gamme", on peut se poser ces questions.

En résumé, avoir un projet cohérent et crédible, basé sur une étude sérieuse de la situation réelle.

o vu tous les commerces que la ville de Clamart ou Vallée Sud Grand Paris achètent ou préemptent et qui restent vides longtemps après, on ne peut qu'être inquiet. C'est le cas actuellement de plusieurs commerces en centre-ville, ainsi que d'une maison place de la mairie préemptée il y a déjà plusieurs années sur la base de la redynamisation du commerce à cet endroit et qui, depuis, se dégrade par manque d'entretien de la part de la mairie qui la possède. »

### **53 RD POIRIER**

« 2/Il me semble qu'il y a beaucoup d'illusions concernant les commerces pouvant venir. Une collectivité peut bien sûr favoriser certains commerces, notamment avec les préemptions et le prix des loyers, si elle est propriétaire, mais les commerçants s'installent quand ils pensent qu'ils pourront vivre de leur commerce. C'est donc la clientèle potentielle qui fait qu'il y aura tel ou tel type de commerce. Le reste n'est qu'illusion, sauf si on était en économie dirigée, ce qui ne me semble pas être vraiment l'option du maire de Clamart.

3/Concernant la politique commerciale de la commune, on note maintenant beaucoup de commerces préemptés qui restent désespérément vides. L'opération prévue n'est donc absolument pas une garantie de redynamisation commerciale, mais elle est une garantie d'une grosse dépense pour la collectivité »

### **45 RD BOUVIER**

« Ce projet coûteux s'appuie sur l'achat par la mairie des commerces de la place Aimé Césaire. Les surfaces disponibles ne peuvent attirer les grandes enseignes. Les commerçants préfèrent-ils avoir affaire à une mairie plutôt qu'à une société privée ? Les commerçants qui ont de bons résultats grâce notamment à la Zone d'Activité voisine se satisfont de la situation actuelle.

Le taux de vacance n'est pas supérieur à ceux de L'Usine La Maison de Villacoublay ( ex Usine Center), ou Joli Mai à Meudon-la-Forêt, car le contexte économique n'est pas favorable au développement des commerces.

Je demeure sceptique quant à la redynamisation des commerces quand on constate le nombre important de magasins à louer dans la Zone des Canaux. Le bulletin municipal nous annonce chaque mois la création de deux ou trois commerces. On est loin du compte.»

### **34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART**

« Les copropriétaires des surfaces commerciales ont un gestionnaire commun, ce qui devrait faciliter la conclusion d'un partenariat avec la Ville, car les objectifs visés sont partagés par les deux parties.

Ni les copropriétaires bailleurs, ni la ville ne peuvent se satisfaire de la situation actuelle et il est préférable de les faire adhérer à un contrat d'objectifs et participer au projet plutôt que les exproprier au terme d'une procédure longue et coûteuse pour le budget de la Ville.

La collectivité, même par l'intermédiaire de la SEM Développement, n'a pas à gérer au quotidien les surfaces commerciales car elle ne possède pas les compétences dans ce domaine.

Il suffit de recenser tous les commerces qui ont été préemptés par la collectivité il y a de nombreux mois, en particulier dans le centre-ville, et qui sont toujours vacants. »

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur prend note des commentaires des habitants qui observent que les commerces, qu'ils soient ou non gérés par Vallée Sud, peuvent être vacants plusieurs années.

Elle adhère au fait qu'une étude renseignée et localisée sur la question aurait permis d'assurer que la stratégie du futur gestionnaire serait maîtrisée. En l'occurrence les 24 commerces du Grand Canal, Vallée Sud Développement sont vides, et peuvent susciter certaines craintes.

De plus, il semble à la commissaire enquêteur que plusieurs domaines de compétences sont demandées à Vallée Sud Développement dans le cadre de la procédure : celle qui consistera à gérer au quotidien et au long cours un centre commercial une fois les commerces confortés, paraît être une activité particulière pesante et nécessitant des compétences particulières.

## Sujet 2 : Le coût du projet

### Expression significative du public

#### 2 RD DAL HLM VALLEE SUD HABITAT

« Le projet de démolition du gymnase pour construire un immeuble et un gymnase sous immeuble alors qu'une rénovation du gymnase actuel est possible serait préférable à un projet immobilier anarchique. Le budget prévisionnel de 47 millions d'euros sera dépassé comme pour le projet du stade hunnebelle, »

#### 48 RD G.KUTSCH & D.W.COURTN

« Le budget prévisionnel de 47 millions d'euros dans le dossier, daté décembre 2020, sera certainement dépassé, comme cette du projet du stade Hunnebelle. Clamart est déjà une de villes les plus endettées en France. Le coût incertain, le manque de participation des habitants et des études de vrai besoin de quartier rendent une autre opération immobilière, qui va densifier le quartier, ni nécessaire ni désirable. »

#### 54 RD ASSOCIATION CLAMART CITOYENNE

« Un coût excessif du projet de réaménagement de 47M€ HT / Si la situation des commerces sur la place Aimé Césaire mérite d'être dynamisée, qui de fait l'aurait été avec l'augmentation de population due aux 1250 logements du quartier Grand Canal, soit près de 3 000 habitants supplémentaires, le coût de l'opération apparaît exorbitant.

L'expropriation du propriétaire est évaluée à près de 47M€, soit près de deux fois le montant de la reconstruction de la halle commerciale du Trosy

Ce montant sera en partie compensé par les logements créés mais au prix d'une dégradation excessive du cadre de vie. »

### Question de la commissaire enquêteur

*Je vous remercie pour l'envoi des fiches France Domaine, toutefois un élément m'échappe : le total des estimations FI COMMERCE (incluant SCPI Atlantique) + Eiffage+SEDIF correspond à un total de 17 136 000 €. Or votre bilan indique un coût d'acquisition général de 32 841 000 €. Pouvez-vous m'en expliquer le calcul ?*

### Réponse de Vallée Sud Aménagement

**S'agissant des avis de France Domaine, le total des acquisitions comprenant SEDIF, Eiffage Aménagement, FI Commerce et SCPI Atlantique Pierre et le terrain du Gymnase revient à 26 144 000 €. Nous prévoyons par ailleurs dans notre bilan, les frais de notaires associés ainsi que des indemnités diverses dues en cas de fixation par le juge de l'expropriation.**

### Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend note de ces éléments qui n'apportent pas tout l'éclairage souhaité. Elle constate que les frais de notaires et indemnités diverses sont conséquents.

### Sujet 3 : la compatibilité du projet avec le PLU

#### Expression significative du public

##### 40 RD POIRIER

« dans le PADD, sur l'OAP Plaine Sud, seule la place Aimé Césaire est mentionnée mais pas le gymnase Bretagne. Et il n'y avait qu'une indication de liaison avec la place commerciale ».

##### 48 RD G.KUTSCH & D.W.COURTN

« La compatibilité avec le PLU de la commune n'est pas démontrée car plusieurs orientations du PADD (Plan d'Aménagement Durable) ne sont pas respectées. La plus importante est de limiter la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés. Mais il est prévu la démolition du gymnase (et la pollution en conséquence) et la construction de 8000 m<sup>2</sup> de surface de planchers pour des logements, dans une zone déjà très dense avec peu d'espaces verts; »

##### 34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART

« Dans ce même chapitre, page 47/60, la compatibilité avec le PLU de la commune n'est pas du tout démontrée car plusieurs orientations du PADD (Plan d'Aménagement Durable) ne sont pas respectées, en particulier :

- Limiter la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés : Il est pourtant prévu de construire 8000 m<sup>2</sup> de surface de planchers pour des logements, dans une zone déjà très dense avec peu d'espaces verts.
- Favoriser un parcours résidentiel : Le programme prévu prévoit bien 30% de la surface de planchers, soit 2400m<sup>2</sup> affectés à du logement social, mais pas de logements intermédiaires alors que le besoin est reconnu et insuffisamment satisfait dans la ville.
- Inventer la ville durable de demain : Ce n'est pas en artificialisant les espaces autour du gymnase pour le programme de logements que l'on respecte cette orientation. Ce n'est pas non plus en démolissant le gymnase (opération très émettrice de GES) alors qu'un projet de rénovation et d'amélioration des performances énergétique serait plus vertueux et moins onéreux. »

#### Question de la commissaire enquêteur

Pouvez-vous apporter des précisions sur la question de la densité ?

#### Réponse de Vallée Sud Aménagement

**S'agissant des constructions à venir, certaines observations émises dans le cadre de l'enquête expriment la crainte d'une densification de la parcelle de gymnase qui est à ce jour ressenti comme un espace de respiration dans le quartier. Le projet prévoit effectivement la reconstruction d'un gymnase en remplacement de l'ancien et la construction de 8 000 m<sup>2</sup> environ de logements. La présence des espaces paysagers au sein du quartier est complètement repensée avec la création d'une place végétalisée et d'importants espaces plantés dans l'îlot de construction apportant de nouveaux points de respiration pour les habitants.**

#### Appréciation de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur estime que dans le cadre de l'actuelle enquête, la question de la densification du secteur avec l'opération du gymnase va au-delà de ses prérogatives : il serait périlleux de se prononcer sur un équilibre établi entre la densité construite et la végétalisation à la parcelle ou au reste du quartier.

Cependant, la commissaire note que dans la réponse de Vallée Sud Aménagement, la Place actuellement principalement minéralisée (mais plantée d'arbres) deviendrait une place « écran végétalisée », ce qui n'apparaît nulle part dans la notice. De plus, la place qui n'est pas si vaste, qui finalement verra un édifice agrandi et une pièce d'eau, risque de perdre sa fonction première qui est de pouvoir y circuler. Il donc paraît plus logique qu'elle ne soit que raisonnablement végétalisée, principalement pour des raisons esthétiques et non fonctionnelles (îlot de fraîcheur).

Quant aux « importants espaces plantés en îlot de construction des futurs logements » (en pleine terre ? ou sur dalle de parking) évoqués par Vallée Sud Aménagement sans en donner du reste la superficie, ils seront vraisemblablement édifiés dans des espaces semi-privatifs, au contraire de l'actuel terrain multisports, ouvert à tous.

#### **4 : Sujet la concertation**

##### **Expression significative du public**

###### **2 RP ANONYME**

« Nous nous sommes déplacés pour connaître le projet et n'en savons pas vraiment la teneur. »

###### **36 RD DELFOSSE**

« Encore un projet sans concertation préalable avec les commerçants concernés, ni de véritable information auprès des habitants. »

###### **40 RD POIRIER**

« Quand ce projet a été voté par le conseil territorial en décembre 2020, il était annoncé des concertations avec les habitants: ceci n'a pas eu lieu ».

###### **48 RD G.KUTSCH & D.W.COURTN**

« Le dossier est daté décembre 2020, mis à jour octobre 2021. Mais la participation des habitants au projet d'aménagement par la création d'outils de concertation, comme par exemple la tenue de réunion publique, d'ateliers, afin de déterminer l'offre commerciale attendue et le parti d'aménagement retenu, prévu dans le document, n'a pas été organisée à ce jour; »

###### **34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART**

« Après avoir pris connaissance des documents du dossier soumis à l'enquête publique, nous nous opposons à ce que l'utilité publique soit accordée à ce projet, à ce stade et en l'état, pour les raisons principales suivantes : 1/ Ce projet a fait l'objet d'une délibération lors du Conseil Territorial du 16 décembre 2020 (point 15). Dans cette délibération votée à la majorité, il était prévu, comme repris page 32/60 du document : « La participation des habitants au projet d'aménagement par la création d'outils de concertation comme par exemple la tenue de réunion publique, d'ateliers, afin de déterminer l'offre commerciale attendue et le parti d'aménagement retenu ».

18 mois après, aucune concertation sous une quelconque forme, n'a été organisée à ce jour. »

###### **56 RD ASSOCIATION CLAMART CITOYENNE**

« Enfin, à notre connaissance aucune réunion publique n'a été organisée par la mairie ou l'intercommunalité concernant le projet ce qui est dommageable pour une concertation avec les habitants. D'autant plus que cette enquête est particulièrement courte, d'une durée de deux semaines avant les départs en vacances de l'été. »

###### **53 RD POIRIER**

« 1/Je suis très étonnée de voir que certains commerces, notamment l'hôtel Ibis, ne semblent pas avoir d'informations précises sur le projet envisagé. Cela signifie que, non seulement il n'y a pas eu de concertation avec les habitants, mais pas non plus avec les commerçants. Étonnant pour un tel projet. »

###### **31 RD ANONYME**

« Et pourquoi pas agir à l'appui d'une enquête publique distincte intégrant la population dans une démarche loyale et citoyenne, au lieu d'agir en catimini pour engager une nouvelle opération immobilière qui contribuerait à encore densifier un espace déjà sur-urbanisé. »

##### **Question de la commissaire enquêteur**

*Pouvez-vous faire un point sur la concertation ?*

##### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant de la concertation à mener sur ce projet, certaines observations émises dans le cadre de l'enquête reprochent son absence à ce stade du projet. Nous rappelons que de nombreux échanges ont eu lieu entre la Ville ou Vallée Sud Aménagement et les commerçants de la place afin notamment de recueillir leurs avis sur la situation et les dysfonctionnements existants.**

**Par ailleurs dans le cadre de l'étude des commerces réalisés à l'échelle de la Ville des sondages ont été effectués auprès des habitants dans le cadre du diagnostic afin de définir la stratégie commerciale à mener sur la Ville de Clamart.**

De plus, des réunions de quartier ont lieu régulièrement et sont l'occasion de partager l'avancement du projet avec les riverains du quartier.

#### **Question de la commissaire enquêteur**

*Des courriers au sujet de l'enquête publique ont été adressés aux habitants. Pouvez-vous m'indiquer quels quartiers ont été ciblés : quartier grand canal, quartier de la Plaine, du pavé Blanc?*

#### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant du courrier riverains, le courrier du Maire informant de l'enquête et des modalités de participation a été boité dans le quartier de la Plaine, y compris Grand Canal.**

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur, analyse d'une part que « certaines conditions avaient été fixées comme préalable pour aboutir à une intégration harmonieuse et une appropriation par les habitants : l'une d'entre elles concernait « la participation des habitants au projet d'aménagement par la création d'outils de concertation (comme par exemple la tenue de réunions publiques, d'ateliers) afin de déterminer l'offre commerçante attendue et le parti d'aménagement retenu. »

La commissaire enquêteur constate par ailleurs que le public était particulièrement enthousiaste de pouvoir s'exprimer sur les commerces qui pourraient s'installer, sur l'aménagement de la Place... et sur la chambre d'échos représentée par l'enquête publique.

La commissaire enquêteur précise cependant qu'une enquête publique ne peut se substituer à une réunion publique.

La note complémentaire sur les commerces demandée par la commissaire enquêteur indiquait que « Dans ce cadre, des enquêtes ont été effectuées auprès des habitants par le biais des réseaux sociaux (400 enquêtes) et des commerçants par questionnaire en ligne (61 commerçants de la Ville) ».

Pour la commissaire enquêteur, ces sondages, enquêtes par réseaux sociaux, comme les réunions de quartier, quand bien même appliqués pour le site objet de l'enquête publique et non à l'échelle communale, ne semblent pas plus correspondre à ce qui était prévu en tant que condition préalable au projet.

## **Sujet 5 : la procédure**

### **Expression significative du public**

#### **40 RD POIRIER**

« L'objectif de cette enquête publique (courte) est d'obtenir une déclaration d'utilité publique pour un projet qui mélange :

o la requalification de la place Aimé Césaire, partie qui donne son titre à l'enquête publique, ce pour des raisons affichées de dynamisme commercial,

o la densification encore accrue du secteur avec la construction d'immeubles de logements et une "requalification " du gymnase Bretagne à côté de la place, partie qui n'apparaît pas sur l'affiche annonçant l'enquête publique. »

#### **48 RD G.KUTSCH & D.W.COURTN**

« L'objectif majeur du projet est la revitalisation du centre commercial; plusieurs commerces ont fermé et sont vacants, mais aucunes raisons ne sont données. Une étude est essentielle - sur les commerces du Place Aimé



Césaire et des autres commerces des Hauts de Clamart et des communes proches et au centre commercial de Vélizy; »

#### **41 RD ANTZENBERGER**

« Là, on franchit une étape supplémentaire : le Maire, qui est le demandeur de l'avis, se permet de donner lui-même son avis sur le projet qu'il présente. Je pense que ce n'est pas illégal car il est lui-même habitant de Clamart, mais c'est pour le moins un mélange des genres entre "juge et partie" assez immoral. (...) Devant cette rupture de l'égalité et cette faute de déontologie, je demande l'annulation pure et simple de cette enquête publique pour procédure inéquitable. »

#### **34 RD ASSOCIATION VIVRE A CLAMART**

« En conclusion, la procédure de DUP ne répond pas à son objectif fondamental qui est de réaliser une opération d'Utilité Publique. Aucun équipement public nouveau est créé.

Le processus prévu par le dossier avec en préalable l'acquisition des locaux commerciaux entraînerait des coûts d'acquisition élevés et des délais allongés par des recours judiciaires prévisibles.

Par conséquent, nous nous opposons à ce que l'utilité publique soit accordée à cette opération et nous souhaitons, dans l'intérêt de la collectivité, qu'une véritable négociation avec le mandataire des copropriétaires soit engagée et aboutisse à un accord gagnant/gagnant pour les deux parties.

La concertation avec les Clamartois annoncée dans la délibération du Conseil Territorial du 16/12/2020 doit être engagée au plus tôt. »

#### **Question de la commissaire enquêteur**

*Pourriez-vous transmettre une actualisation confortée du planning, celui-ci prévoyant dans le dossier soumis à enquête une DUP 2eme semestre 2020, s'enchainant avec « la réalisation des études de conception techniques », ce qui laisserait supposer que le projet dans sa phase avant-projet sommaire est déjà délimité, ce qui ne semble pas être le cas. Aussi, je vous remerciais de m'indiquer un planning plus en adéquation avec le projet, notamment du fait du temps de l'avant-projet, voire de temps dédiés à la concertation.*

#### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant du calendrier prévisionnel de l'opération, nous maintenons la conformité du calendrier prévisionnel présenté en page 44 du dossier de DUP qui est à jour.**

**En effet, nous indiquons un lancement de la procédure DUP au deuxième semestre 2020, en adéquation avec la délibération de l'EPT du 16 décembre 2020 approuvant le lancement de la procédure de DUP.**

**Par ailleurs, les études de conception du projet sont toujours en cours en phase Avant-projet pour les espaces publics et fiches de lot pour les constructions.**

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

Il est pris note de la réponse.

#### **Question de la commissaire enquêteur**

*S'agissant de l'observation du SEDIF, je m'interroge sur le fait qu'une collectivité puisse exercer une procédure d'expropriation (de plus sans avoir eu recours à une proposition amiable à moins que vous m'en indiquiez la teneur par des comptes-rendus ou courriers) sur un syndicat mixte, personne morale de droit public. Je vous remerciais de bien vouloir m'assurer que cet aspect juridique est légitime.*

#### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**S'agissant du courrier du SEDIF, une collectivité ne peut pas exercer son droit d'expropriation sur une parcelle dont la domanialité n'est pas privée. Toutefois, celle-ci étant nécessaire à la réalisation de l'opération, elle a été intégrée à l'enquête parcellaire. Nous prenons acte des précisions apportées par le SEDIF. Nous allons reprendre attache auprès de leurs services pour éclaircir ces sujets.**

**Nous vous confirmons que le projet d'utilité publique porte bien sur le lien entre le nouveau quartier Grand Canal et la Place Aimé Césaire actuelle. Le foncier aujourd'hui détenu par le SEDIF est donc essentiel pour mener à bien le projet et en particulier le lien entre les deux.**

Par ailleurs, nous vous confirmons la nécessité à ce que Vallée Sud Aménagement, concessionnaire de l'opération, maîtrise le foncier en vue de la réalisation de l'opération dans la même temporalité, assurant ainsi la réussite de la connexion à créer entre les deux quartiers. Compte tenu de ces éléments et en attendant de trouver un accord amiable que nous espérons tous, nous souhaitons un maintien de ce foncier dans le plan parcellaire.

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La réponse de Vallée Sud n'étant pas suffisamment éclairante pour la commissaire enquêteur, elle réitère ses doutes quant à la procédure de DUP sur une parcelle de domaine public appartenant au SEDIF, et dans le forçage d'une négociation.

Il lui semble, que dans tous les cas afin de conduire le projet au mieux, il aurait été plus opportun de prendre attache auprès du SEDIF avant une telle procédure, plutôt que de le placer devant le fait accompli.

#### **Question de la commissaire enquêteur**

*Dans le cadre de la convention actuelle, sous quels délais est-il prévu qu'Eiffage restitue les Equipements ? Pouvez-vous préciser à qui il devrait restituer les parcelles BJ226, 225 et 175 dans le cadre de la convention : à la commune ou à Vallée Sud ?*

*Cependant pourquoi la concertation engagée avec Eiffage n'est-elle pas suffisante pour prévoir la halle marché dans le cadre de l'actuelle convention ? Le projet tel qu'il m'a été présenté en réunion ou durant nos visites, en est a priori au stade d'une intention et sauf erreur de ma part, il n'est pas inscrit dans le dossier de DUP.*

*Je maintiens donc mes interrogations quant à la nécessité de prévoir une DUP vis-à-vis des parcelles d'Eiffage et reste dans l'attente d'explications plus fournies, notamment en raison du planning (p 44 du dossier DUP) mais aussi de raisons techniques nécessitant de raccourcir les délais.*

#### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

S'agissant du foncier détenu par Eiffage Aménagement, la convention signée entre Eiffage Aménagement, la Ville de Clamart et l'EPT Vallée Sud Grand Paris prévoit un transfert à titre gratuit des équipements communs une fois réalisés. Eiffage Aménagement rappelle dans son courrier que les équipements communs concernés sur ces parcelles seront réalisés prévisionnellement en 2024 (cf courrier de Eiffage Aménagement du 21/06/2022). Comme le précise les conventions de transfert signées (annexe du même courrier), en fonction des compétences du Territoire et de celles restant à la Ville de Clamart, le transfert des équipements se fera à l'une ou l'autre des collectivités (ex : voiries et espaces publics, génie civil et fourreaux réseaux divers, bassins canaux..., à la Ville de Clamart et Point d'Apport Volontaire, réseaux éclairage public, réseaux assainissement et AEP au Territoire).

Concernant votre interrogation quant au maintien de notre demande de DUP pour ces parcelles, nous vous confirmons que le projet d'utilité publique porte bien sur le lien entre le nouveau quartier Grand Canal et la Place Aimé Césaire actuelle. Le foncier aujourd'hui détenu par Eiffage Aménagement est donc essentiel pour mener à bien le projet et en particulier le lien entre les deux. Par ailleurs, nous vous confirmons la nécessité à ce que Vallée Sud Aménagement, concessionnaire de l'opération, maîtrise le foncier en vue de la réalisation de l'opération dans la même temporalité, assurant ainsi la réussite de la connexion à créer entre les deux quartiers.

Comme indiqué verbalement, nous avons déjà lancé des discussions avec EIFFAGE AMENAGEMENT en vue de déterminer le meilleur montage possible. Compte tenu de ces éléments et en attendant de trouver un accord amiable que nous espérons tous, nous souhaitons un maintien de ce foncier dans le plan parcellaire.

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire prend note de la réponse de Vallée Sud Aménagement qui ne répond que partiellement à sa question dont les équipements, telle la halle de marché.

Par ailleurs elle s'interroge quant à l'intérêt, du point de vue des deniers publics et de la collectivité, d'exproprier un aménageur devant finaliser des ouvrages prévus par un permis, dont ceux-ci seront restitués à la collectivité. Et ce, sans avoir exploré des piste auparavant de dialogue.

On peut s'interroger sur les relations entretenues par Vallée Sud Aménagement et/ou la collectivité avec Eiffage, ou à l'égard d'autres propriétaires, conduisant à prévoir une procédure de DUP pour engager une concertation ou conclure un accord amiable.

La commissaire enquêteur estime que ce manque de dialogue coûte cher à la collectivité.

#### **Question de la commissaire enquêteur**

*Eiffage indique dans son courrier une absence de discussion amiable en amont de la procédure, ce qui aurait pu éventuellement permettre d'une part de réactualiser le propriétaire présumé de la parcelle BJ 225 lot F, SSV Clamart Pentagone, voire de considérer que l'expropriation en cours pouvait s'avérer inutile. Aussi pouvez-vous indiquer si l'expropriation sur la BJ 225 est toujours considérée comme étant nécessaire au projet, et dans ce cas, si votre intention est de vous rapprocher de SSV Clamart Pentagone pour le lui signifier ?*

#### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

**Parcelle BJ 225 - Lot F : Le secteur identifié fait partie intégrante du projet d'aménagement d'utilité publique. En effet, cette zone participe au projet de connexion à créer entre Grand Canal et la place Aimé Césaire. Ce foncier doit faire partie de la cessibilité puisqu'il garantit la réalisation du projet dans la même temporalité que l'ensemble de l'opération d'aménagement et de revitalisation commerciale.**

**Nous prenons acte du propriétaire identifié par Eiffage Aménagement, la SSV Clamart Pentagone 1, nous allons effectivement le notifier de la procédure. Nous avons d'ores et déjà amorcé un travail de coordination avec Eiffage Aménagement.**

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur prend acte que la SSV Clamart Pentagone 1, propriétaire identifié au cours de l'enquête est notifié de la procédure durant celle-ci.

#### **Question de la commissaire enquêteur**

*Eiffage indique que les parcelles BJ 226 et BJ 175 correspondent au projet visé par le PA 92 023 et son modificatif à savoir une voirie, une place, une partie de canal et son exutoire, et que ceux-ci seront restitués à la puissance publique à l'achèvement des travaux prévu en 2024.*

*En l'état, le projet de marché couvert nécessiterait donc d'autres dispositions (réseaux, fondations ...) qui remanierait la place de sorte qu'il faudrait déconstruire les ouvrages réceptionnés en vue du nouveau projet.*

*Outre que je m'interroge sur « la partie de canal et son exutoire » qui est évoqué par Eiffage sur lesdites parcelles, je souhaiterais connaître les intentions de Vallée Sud Aménagement et de la Ville de Clamart sur les suites à donner à l'observation d'Eiffage. Une procédure d'expropriation est-elle finalement la meilleure procédure juridique, du fait qu'il est d'ores et déjà prévu une restitution des espaces publics? De plus, la place dès son achèvement et sa restitution, du fait du projet de marché couvert, ferait l'objet de travaux et de surcoûts dont certains seraient inutiles s'ils étaient d'ores et déjà envisagés en concertation avec Eiffage. Quelle est l'analyse de Vallée Sud Aménagement et de la Ville de Clamart sur cet aspect ?*



*Pourquoi la ville de Clamart, au lieu d'y avoir recours, procède finalement à une DUP pour des espaces commerciaux ? une étude sur cet aspect a-t-elle faite qui m'en indiquerait les conclusions optant au final pour une expropriation ?*

#### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

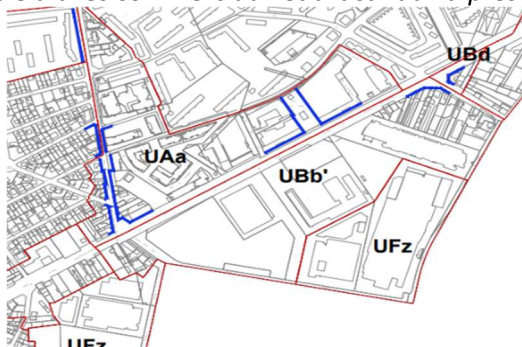
S'agissant des commerces et du choix de procédure enclenchée pour remédier aux dysfonctionnements, pour compléter notre précédente réponse et comme le précise l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme auquel ce périmètre fait référence, l'objectif pour ces secteurs identifiés est bien la préservation ou le développement de la diversité commerciale, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Vous connaissez les difficultés d'échanges sur la stratégie commerciale qu'il y a eu jusque-là avec les propriétaires des commerces. Ils ne répondent pas aux sollicitations. La procédure de DUP est enclenchée pour enfin pouvoir répondre à cet objectif de diversité commerciale pérenne sur ce secteur pour le bien du quartier.

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur estime que la réponse apportée ne permet pas de s'assurer que la collectivité avant la procédure de DUP a usé de son droit de préemption sur les baux et fonds de commerce.

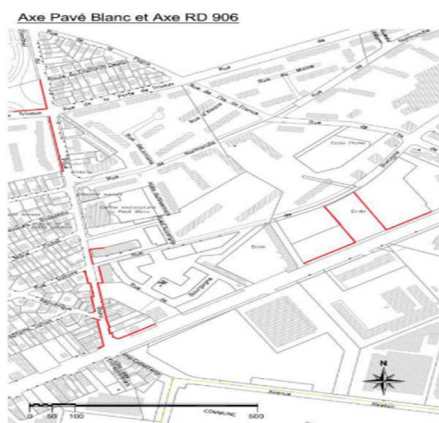
#### **Questions de la commissaire enquêteur**

*S'agissant encore des commerces, la ville de Clamart s'est dotée de plusieurs outils destinés à la préservation des commerces et de l'artisanat : un périmètre de sauvegarde des commerces et un périmètre d'axes commerciaux et artisanaux à préserver.*



Révision approuvée

Modification n°1 du I



*Or ces éléments qui ne figurent pas dans le dossier de DUP, nécessitent néanmoins des éclaircissements. Je vous remerciais donc de me transmettre votre analyse quant à ces éléments de maîtrise des activités commerciales que la ville de Clamart, après les avoir utilisés, envisage finalement de procéder à une DUP.*

*Je note par ailleurs que ces divers périmètres ont exclu la rue de bretagne : quelles en sont les raisons ?*

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

S'agissant des commerces – Axes commerciaux à préserver, les commerces de la place Aimé Césaire font bien partie des axes commerciaux et artisanaux à préserver identifiés dans le PLU de la Ville de Clamart. Etant donné les difficultés, dont fait état le dossier de DUP, et dont nous avons pu vous faire part lors de nos différents échanges, de pérennité d'offre commerciale sur ce site avec le turn-over récurrent et d'absence de réaction de la part des propriétaires actuels pour que la situation change, la demande de DUP vient répondre à cet objectif de maintien des commerces sur ce secteur pour le bien du quartier et aboutir à une offre commerciale la plus complète possible à l'échelle de la Ville.

Concernant la rue de Bretagne, celle-ci n'est effectivement pas identifiée comme axe commercial à préserver dans le PLU. En effet, elle n'a pas la même visibilité que les grands axes identifiés sur la RD 906 ou la route du Pavé Blanc, toutefois, il est important que les commerces ou services ou artisanat offerts rue de Bretagne soient maintenus et développés. Ils viennent ouvrir la place Aimé Césaire sur le Quartier de la Plaine et assurent la connexion avec la place et plus largement avec le quartier Grand Canal et ses commerces, assurant ainsi une véritable promenade commerciale entre les deux quartiers.

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur note une légère contradiction à propos de la rue de Bretagne dont la notice explicative prévoit (au final) « que la rue de Bretagne aura, quant à elle, une vocation de services avec la réalisation d'un pôle médical, d'une antenne de la petite bibliothèque ronde et d'une micro-crèche notamment. »

### **Question de la commissaire enquêteur**

*S'agissant du SEDIF et d'Eiffage, des propositions amiables ont-elles été adressées?*

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

Avant de lancer la procédure, nous n'avons pas signifié de propositions amiables à ces propriétaires. Toutefois, nous les avons tenus informés du projet envisagé.

### **Question de la commissaire enquêteur**

*Avez-vous contacté le propriétaire SCCV Clamart Pentagone 1 apparu en cours d'enquête ?*

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

S'agissant la SCCV Clamart Pentagone 1, nous avons demandé les informations sur la cession opérée entre Eiffage Aménagement et cette SCCV.

### **Question de la commissaire enquêteur**

*Le gestionnaire Fiducial s'est-il manifesté vis-à-vis de la procédure ?*

### **Réponse de Vallée Sud Aménagement**

S'agissant de Fiducial, nous n'avons pas eu de manifestation de Fiducial depuis le début de l'enquête.

### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

Il est pris note de ces réponses.





## 6. Analyse bilancielle

Au terme de l'analyse du dossier d'enquête et de recherches s'y rapportant, des observations émises par le public et des échanges que la commissaire enquêteur a pu avoir avec celui-ci au cours des permanences et des visites sur site, des divers échanges effectués lors des rencontres avec le bénéficiaire du projet et la ville de Clamart, lors d'échanges de mails avec le bénéficiaire du projet ou de notes complémentaires qui lui auront transmises, la commissaire enquêteur s'est forgée peu à peu des éléments d'analyse à même de porter une évaluation générale du projet du projet d'aménagement et de revitalisation de la Place Aimé Césaire.

Cette évaluation s'appuie sur une analyse bilancielle afin de se prononcer sur l'utilité publique du projet mis à l'enquête, car il s'agit pour la commissaire enquêteur de s'assurer qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé, sans pour autant déborder sur les prérogatives du juge administratif.

L'analyse bilancielle permet d'examiner :

- Si le projet répond concrètement à une finalité d'intérêt général,
- S'il y a nécessité de recourir à l'expropriation, l'expropriant n'étant 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 ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que présente le projet.

### 6.1. Le projet mis à l'enquête répond-il concrètement à une finalité d'intérêt général ?

La commissaire enquêteur estime qu'un projet d'aménagement et de revitalisation pour le centre commercial des Hauts de Clamart est d'importance pour le devenir du territoire. Une inflexion du centre est attendue par les habitants actuels qui ne peuvent se satisfaire de certains commerces de proximité manquants ou inadaptés à leurs besoins comme d'une ambiance parfois lourde sur la place. La mixité et l'apaisement doivent être au rendez-vous. Ce projet est d'autant plus attendu par les nouveaux arrivants du quartier Grand Canal, dont l'environnement commercial semble au point mort. Ceux-ci s'interrogent sur un environnement urbain éloigné des aménités présentes sur l'opération Panorama, située à quelques kilomètres de la même avenue.

Certains travaux dans ce contexte semblent indispensables car, notamment, le supermarché et le parking sont marqués par le manque d'entretien, une vétusté précoce, et certainement par des défauts de conception. De forts investissements seraient donc à prévoir.

Rappelant que 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 vacance », la commissaire enquêteur constate que le projet mis à enquête dépasse largement le cadre du centre commercial.

Dénommé « projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire », il englobe divers autres projets périphériques : celui du projet gymnase Bretagne, qui consiste en sa reconstruction permettant également une opération mixte de logements et un parking ; et de l'autre côté de l'avenue du Général de Gaulle, quartier Grand Canal, une construction de halle de marché. En se focalisant sur la question du centre commercial, il pourrait être tentant d'en oublier jusqu'à leurs existences et leurs diverses contraintes.

Curieusement, le projet de halle est ainsi totalement absent de la notice explicative (présentation, justification, travaux, ...), alors que la procédure de DUP le concerne. La notice passe de fait sous silence que d'une part, la procédure de DUP est établie sur un premier foncier (Eiffage Aménagement) prévu pour être rétrocédé au domaine public par l'aménageur d'ici 2024 du fait de l'existence d'un PUP et de convention de transfert, ainsi que sur un second foncier appartenant au domaine public du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF), dont les missions sont par ailleurs relativement vitales.

Si le projet de halle de marché, d'après les informations dont dispose la commissaire enquêteur, ne nécessiterait principalement qu'un travail de coordination des travaux entre le bénéficiaire du projet et l'aménageur, il semble en être autrement avec la parcelle du SEDIF, dont la parcelle correspond pour partie à son accès principal.

S'agissant de l'opération gymnase, la justification de son intégration au projet consiste en une remise aux normes, une requalification adaptée aux besoins des usagers, une optimisation de son foncier et d'une atteinte à l'équilibre financier. Ainsi, le gymnase, frappé d'une vétusté définitive, devrait être reconstruit sans son terrain multisports extérieur actuel, et permettre une opération de construction de logements ainsi qu'un parking, gages d'un équilibre financier.

Le lien avec le projet d'aménagement de la place Césaire n'est donc pas a priori évident.

De plus, il peut être noté un manque de présentation étoffée et d'analyse quant aux modalités de l'opération (justification tangible de l'état du gymnase, contenu exact de l'opération, aspects juridiques, coût...). Plus particulièrement, l'emprise du gymnase ainsi que son terrain extérieur multisports, est soumise à une servitude d'équipement sportif qui n'est pas indiquée dans la notice, mais qui dans le contexte de l'enquête, aurait nécessité avant toute chose, certaines assurances auprès des personnes publiques concernées.

Selon la commissaire enquêteur il aurait été nécessaire, et prudent, de s'assurer que le terrain multisports puisse disparaître du fait de la servitude et au regard des besoins en équipements sportifs pour le secteur des Hauts de Clamart ; que le projet soit démontré compatible avec le PLU de Clamart, n'étant inscrit dans les deux « OAP Plaine Sud » et « RN 906 » ; que la nécessité d'un nouveau parking, dans l'hypothèse d'un parking public, soit étudiée ; et qu'une estimation des coûts des reversements aux personnes publiques soient également indiqués.

La viabilité et les contours de l'opération de gymnase sont finalement plus importants qu'il n'y paraît pour le projet d'aménagement du centre commercial et de la Place. Bien que les études soient encore au stade des hypothèses, les accès du parking public du centre actuellement indépendants sont prévus pour avoir soit un accès mutualisé, soit une liaison avec le futur parking. De ces décisions d'accès parkings, découleront ensuite les aménagements des trottoirs de l'avenue du Général de Gaulle et finalement de certaines caractéristiques de la Place. De plus, ces nouveaux accès au futur parking nécessitent de prendre la contre-allée en sens inverse du sens actuel, impliquant un tourne-à-gauche traversant l'avenue Général de Gaulle et le site du tramway, ce qui n'est pas étudié mais constitue une situation plus pénalisante qu'actuellement, notamment en termes de sécurité piétons et véhicules.

S'agissant de la Place, une des justifications consiste en une volonté d'ouvrir les perspectives de la place, jugée obstruée. Cette volonté, traduite par un projet qui évolue au fil des pages, se conclut par un seul édifice démolit, le second agrandi et une végétalisation « écrin de verdure » accentuée, ce qui laisse à penser que cet objectif est quelque peu perdu.

Finalement, cette imbrication de trois projets, assemblés au fur et à mesure des réflexions et/ou des opportunités, abouti à un projet général encore évolutif et confus qui, du fait de la procédure lourde de DUP, aurait cependant nécessité une maîtrise parfaite des projets et des travaux prévus.

S'agissant de la question de la revitalisation commerciale du centre, que la commissaire enquêteur ne remet pas en cause quant à son objectif d'attractivité urbaine, les éléments de diagnostic comme les mesures y contribuant, restent incomplets. D'une part la question de la vacance des commerces, en dépit d'un reportage photos sur plusieurs années, n'est pas quantifiée ni surtout analysée en vue d'y répondre. Il en va de même, s'agissant des aspects conjoncturels et structurels de cette vacance commerciale, celle-ci s'avérant également être une question de turn-over des commerces.

La rue de Bretagne, rue résidentielle faisant le lien avec le quartier de La Plaine est fréquemment pointée pour démontrer la vacance des commerces et le bien-fondé de la démarche. Il se trouve qu'elle n'est pas considérée dans le PLU de Clamart en tant que rue intégrée aux « périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » au contraire du reste du centre commercial. Sa vocation de services, déjà présente, restera finalement la même.

Par ailleurs, la commune de Clamart ainsi que de nombreuses autres collectivités, ayant constaté une dévitalisation de son tissu commercial sur l'ensemble de son territoire, a prescrit au fil des années, divers outils de nature à contrer ce phénomène, dont un droit de préemption des baux commerciaux et des fonds de commerces. Elle a en confié depuis la délégation à l'établissement Grand Paris Vallée Sud.

Ces divers éléments ne sont pas renseignés dans la notice, la commissaire enquêteur les considère cependant suffisamment importants dans le contexte de la procédure engagée, qu'elle estime qu'ils pourraient constituer des manques en induisant des conclusions erronées.

Quant à la nature des interventions œuvrant à la redynamisation des commerces et de la place, certaines d'entre elles restent suffisamment floues pour que toute éventualité future soit envisageable.

A contrario, les préoccupations de travaux sur le bâti qui pourraient s'avérer indispensables au bon fonctionnement du centre et à son attractivité, ne sont pas évoquées, telles les questions d'infiltrations au niveau de la toiture du supermarché ou au niveau du parking.

S'agissant du futur bénéficiaire de la gestion du centre (Vallée Sud Développement) celui-ci aura à assurer la commercialisation commerces en menant une stratégie commerciale et ce, en cohérence avec les commerces du quartier Grand canal dont il a, d'ores et déjà, la charge. Ces commerces côté Grand Canal, sont déjà disponibles à la location mais cependant ils restent encore vacants. Cet élément interpelle la commissaire enquêteur et laisse présager que l'attractivité commerciale est un exercice incertain en dépit d'une volonté publique.

Cependant, elle estime que l'afflux de la population nouvellement installée côté Grand Canal, conduira à conforter tendanciellement l'attractivité du centre commercial.

La commissaire enquêteur précise enfin, qu'il lui semble qu'une réelle concertation du public, telle que cela était prévu dans la délibération de Vallée Sud Grand Paris pour le lancement de la procédure de DUP ainsi que dans la notice, et qui n'a pas eu lieu, aurait permis de déterminer au mieux l'offre commerciale attendue par les habitants mais également le parti d'aménagement.

La commissaire enquêteur, bien que renouvelant l'importance d'un projet d'aménagement et de revitalisation du centre pour les habitants du Haut de Clamart, considère qu'en l'état, compte tenu des éléments évoqués, ceux-ci conduisent à un projet instable dont on ne sait au final ce qui en résultera,

étant insincère sur certains aspects dont particulièrement la halle de marché projet « subliminal » totalement absent de la notice, du gymnase dont les quelques informations et hypothèses ne permettent pas d'en déduire qu'il soit d'utilité publique en privant la population d'un espace extérieur multisports, ou vis-à-vis du syndicat intercommunal des Eaux-d'Ile-de-France, dont les missions sont, elles, répertoriées sans mal au titre de l'utilité publique.

En conséquence, l'ensemble de ces éléments ne peuvent constituer l'assurance qu'il s'agisse d'un projet d'intérêt général maîtrisé, la notion d'utilité publique d'un projet ne pouvant s'estimer qu'à l'aune d'un projet circonscrit, détaillé, maîtrisé techniquement, juridiquement et financièrement.

## **6.2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?**

S'agissant du centre commercial, celui-ci appartient à deux investisseurs qui ne se sont pas manifestés au cours de l'enquête publique, aussi la commissaire enquêteur ignore quels sont leurs points de vue ni leurs positionnements quant à la procédure. Elle n'a à sa connaissance que les explications de la ville de Clamart, de Vallée Sud Aménagement et de certains commentaires de commerçants ou d'habitants, ainsi que deux comptes-rendus de réunion (dont le dernier date de 2018). Ces différents éléments font état de points de vue divergents et finalement, d'une situation de blocage.

Aussi, vouloir envisager de nouvelles relations entre ces investisseurs (et leur gestionnaire commun) et la collectivité, qui parviendraient à un accord d'objectifs communs (sur les choix de l'offre commerciale, sur des investissements partagés, sur une animation complémentaire, ...) paraît en l'état compliqué, d'autant que la commissaire enquêteur remarque que le dialogue n'est pas une pratique très développée : que ce soit auprès des autres entités en procédure de DUP, ou comme auprès des habitants qui n'ont pas eu de concertation pour ce projet.

Cependant, la commissaire enquêteur estime que cela pourrait être possible sous certaines conditions, faisant apparaître d'une part une volonté de dialogue et laisser entrevoir que des rapports gagnant-gagnant sont possibles : une meilleure attractivité du centre, une meilleure insertion urbaine, qui en permettraient une meilleure rentabilité. Une répartition des investissements et des modalités de gestion partagées en accompagnerait la démarche.

D'autant que l'afflux d'une nouvelle population sur le quartier Grand Canal, accentuée par les futures opérations prévues dans son prolongement, permet d'envisager une zone de chalandise considérable. Il serait même incompréhensible que les commerces de la place n'en bénéficient pas, et que la place ne devienne pas attractive, de fait.

La commissaire enquêteur s'interroge par ailleurs du fait que la ville n'ait pas exercé son droit de préemption urbain sur certains baux commerciaux du centre afin d'influer sur l'offre commerciale lorsque celle-ci peut poser problème. Cet outil lui semble d'autant plus intéressant à utiliser qu'il permet de cibler certains commerces, alors qu'une majorité de commerçants sont voués à rester *a priori* au sein du centre et que la procédure de DUP/éviction commerces semble ne concerner qu'un faible nombre de commerces. Cette stratégie d'acquisition au long cours aurait pu être conduite depuis plusieurs années et porter peu à peu ses fruits.

Si seul le centre commercial avait fait l'objet d'une procédure préalable de déclaration d'utilité publique, la commissaire enquêteur aurait peut-être finalement envisagé la procédure de DUP appropriée, en l'accompagnant de certaines réserves ou recommandations, considérant que le caractère irrévocable de la procédure pourrait impulser une autre dynamique au centre commercial.

Cependant, le projet soumis à enquête prévoit de l'autre côté de la place Aimé Césaire, un projet de halle de marché qui, faut-il le rappeler, n'apparaît nulle part dans la notice explicative. Ce projet

nécessite l'expropriation de trois entités, dont une personne de statut public (le SEDIF), un aménageur privé dont la parcelle est prévue d'être rétrocédée d'ici 2024, la troisième personne privée apparaissant en cours d'enquête : la SSV CLAMART PENTAGONE 1.

La commissaire enquêteur s'interroge qu'une telle procédure puisse même s'exercer sans concertation initiale vis-à-vis d'un aménageur partenaire et d'un syndicat mixte implanté sur le territoire, alors que de nombreux problèmes techniques ou juridiques pourraient modifier voire entraver le projet.

La question de la nécessité d'exproprier les parcelles appartenant à Eiffage Aménagement, reste une zone d'ombre, la commissaire n'ayant pas eu d'explications étayées sur leur modalités d'évolution de halle de marché à place. Celles-ci seront toutefois remises gratuitement à l'achèvement du bien commun prévu en 2024.

A ce titre, l'argument de la temporalité évoquée par Vallée Sud Aménagement pour maîtriser au plus vite les parcelles Eiffage (ou celle du SEDIF) a du mal à être convaincant, face au coût d'une expropriation. La consultation de maîtrise d'œuvre pour le projet de halle étant prévue au premier trimestre 2023, ce qui du temps d'effectuer les études, déposer un permis, dont le dossier ERP (établissement recevant du public), consulter les entreprises, ... fera que les parcelles en question ne seront pas loin d'être restituées gratuitement.

Quant à la parcelle appartenant au SEDIF, la commissaire enquêteur réitère ses doutes quant à l'opportunité de procéder à une DUP sur une parcelle de domaine public, pour forcer une négociation.

Il lui semble, que dans tous les cas afin de conduire le projet au mieux, il aurait été plus opportun de prendre attache auprès du SEDIF avant une telle procédure, plutôt que de le placer devant le fait accompli. Mieux eut-il fallu prévoir un rapprochement avec le SEDIF ainsi qu'avec l'aménageur de la deuxième tranche du Grand Canal, pour envisager un accès du SEDIF décentré vers l'est.

Aussi, la commissaire enquêteur estime que dans de telles conditions, la procédure générale d'expropriation telle qu'elle est présentée, paraît disproportionnée, sur certains aspects, infondée, pour atteindre ses objectifs.

### **6.3. Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?**

En liminaire, la commissaire enquêteur précise à nouveau que le projet d'aménagement et de revitalisation tel que le présente la notice explicative, ne peut paraître stabilisé tant sur le plan des travaux que des contraintes juridiques qui nécessiteront des surcoûts.

L'estimation annoncée du coût financier de l'opération dans de telles conditions paraît incertaine.

Ce faisant, selon la notice explicative, l'appréciation totale sommaire des dépenses correspond à un total de

**46 995 460 € HT pour l'ensemble de l'opération.**

#### **Montant des acquisitions foncières**

Total des acquisitions foncières dont frais de notaires associés et indemnités diverses dues en cas de fixation par le juge de l'expropriation : 34 268 900 €

Dont foncier- acquisition des murs : 32 841 400 € (issue de la notice)

Dont Indemnités d'éviction/transfert commerces : 1 352 500 € (issue de la notice)

La commissaire enquêteur note toutefois que selon France Domaine, le foncier et l'acquisition des murs FI Commerce, SCPI Atlantique Pierre, SEDIF, Eiffage Aménagement et Gymnase correspondent à un total de : 26 144 000 €.

N'en sachant pas plus sur la ventilation des postes, elle note cependant que les frais de notaires associés, mais d'autant plus les indemnités diverses, semblent conséquents.

### **Montant des travaux à réaliser**

Ceux-ci ont été indiqués dans la notice explicative sans tenir compte des principaux postes de dépenses.

Total des travaux à réaliser + mise en état des sols : 7 766 730 € HT

Dont mise en état des sols : 1 056 730 € HT (bilan aménagement)

Certains montants des travaux ont été par ailleurs communiqués par Vallée Sud Aménagement:

Gymnase : 4 753 430 € HT

Halle marché : 1 650 000 € HT

Soit un total de 6 403 430 € HT pour les deux opérations.

La commissaire enquêteur constate que 306 570 € HT restent ainsi pour le reste de l'opération, soit a priori : réfection et sécurisation du parking ; liaisons entre les deux parkings ; réseaux d'assainissement et eaux pluviales; tourne-à-gauche sur avenue De Gaulle ; liaisons piétonnes de la Place Césaire vers quartier Grand Canal : édicule démoli, et édicule reconstruit ou agrandi ; bassin ornemental ; locaux commerciaux remaniés dont devantures ; végétalisation ; mobilier urbain ; pistes cyclables, signalétique , ....infiltrations dans le supermarché.

La gestion ultérieure du centre commercial n'est pas posée.

La commissaire enquêteur n'est pas en mesure de porter une expertise autre que celle présentée au-delà des éléments financiers fournis par le bénéficiaire du projet.

## **6.4. Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?**

S'agissant des atteintes à la propriété privée au niveau du centre commercial, la commissaire enquêteur considère que les atteintes à la propriété peuvent apparaître comme « limitées » vis-à-vis des deux actuels propriétaires, (FICOMMERCE et ATLANTIQUE PIERRE 1), 2 SCPI à rendement, alors que ceux-ci ne se sont pas manifestés au cours de l'enquête publique pour faire valoir leur droit et leurs points de vue. A leur charge, ils ne semblent pas remplir leurs missions d'accompagnement auprès des commerçants et témoignent de désintérêt pour le territoire sur lequel ils sont implantés. Pour autant, la commissaire estime que le coût du projet présenté dans le dossier de DUP, pour lequel les questions notamment des travaux de réfection sur le bâtiment et des accès parkings ne semblent pas pris en compte et ne sont donc pas maîtrisés. Ils pourraient conduire à des surcoûts, ce qui rend défavorable en l'état la réalisation du projet.

S'agissant des atteintes à la propriété liées au projet de halle de marché, une première emprise appartenant actuellement à EIFFAGE AMENAGEMENT, doit être rétrocédée au domaine public une fois les travaux achevés d'ici 2024 : les atteintes à la propriété côté Eiffage paraissent inexistantes puisque déjà encadrées. Seule demeure la question de la finalisation correcte de certains travaux sur cette emprise si la procédure aboutissait d'ici là.

L'atteinte pourrait cependant davantage correspondre au coût financier porté par la collectivité, qui n'est pas des moindres : celui de payer une parcelle devant lui être restituée gratuitement en 2024.

De plus, la commissaire constate que si actuellement le bien commun devant être restitué à la ville de Clamart et à l'EPT Vallée Sud Grand Paris correspond à une place, c'est qu'un permis d'aménager accordé par la Ville, prévoyait cette place (bien qu'initialement était prévue une halle de marché dans le projet urbain partenarial (PUP) V8-2016).

Le fait est : que la Ville, à un moment ou à un autre, n'a plus souhaité la construction de cette halle de marché et a décidé avec l'aménageur de modifier cette halle de marché, en place.

Aujourd'hui, cette virevolte de projet traduit un certain manque de vision de la ville, qui revient cher à la collectivité.

Une deuxième emprise, de 16 m<sup>2</sup>, appartenant depuis peu à la SSV CLAMART PENTAGONE 1, correspond à une partie du parking privé en infrastructure et à des aménagements en surface faisant le lien avec les équipements communs de l'opération Grand Canal. Une convention de servitude de passage public au bénéfice de la personne publique lui est par ailleurs liée, dont la commissaire enquêteur ignore la teneur. Les atteintes à la propriété, au vu de la superficie, semblent mineures a priori selon le peu d'informations dont elle dispose.

Quant à la troisième parcelle (bande de 120 m<sup>2</sup>), celle-ci appartient au syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) et son statut relève du domaine public.

Actuellement le site du SEDIF comprend un réservoir d'une capacité de 10 000 m<sup>3</sup> et une station de chloration faisant partie du réseau du Plateau de Clamart, dont bénéficie Clamart et huit autres communes. Un schéma directeur des réserves, en cours d'élaboration, pourrait envisager la construction ou la réhabilitation des ouvrages.

L'emprise convoitée, située sur l'avenue du Général de Gaulle, coïncide avec l'unique accès au site du SEDIF qui s'en trouverait alors à réduit à 5.35m de large et nécessiterait que certains ouvrages : réseaux d'eaux usées et de distribution, coffret d'alimentation électrique...soient décalés.

Selon la commissaire enquêteur le projet ainsi mis à enquête, est peut-être possible, mais attente a priori à la propriété du domaine public. De plus, il risquerait de fragiliser conséquemment les missions d'un service public essentiel de distribution d'eau potable du secteur pour les années à venir, ce que la commissaire enquêteur ne pourrait envisager, en l'absence de toute autre information.

S'agissant de l'opération gymnase, la commissaire enquêteur estime, que du point de vue des atteintes d'ordre social, dans l'incertitude que le terrain multisports extérieur ne constitue pas un manque pour la population du quartier, elle considère que l'opération est malvenue.

En conclusion, la commissaire enquêteur estime que le bilan coûts-avantages ne penche pas en faveur de la réalisation du projet.







## PIECES JOINTES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
CERGY-PONTOISE

19/04/2022

N° E22000017 /95

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 07/04/2022, la lettre par laquelle M. le Préfet des Hauts-de-Seine demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*DUP et Parcellaire concernant le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à CLAMART ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation, et notamment son article L 11-1 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Corinne LEROY-BUREL est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à M. le Préfet des Hauts-de-Seine et à Madame Corinne LEROY-BUREL.

Fait à Cergy, le 19/04/2022

Le Président par intérim,

Signé

Frédéric Beaufaÿs

Pour ampliation,

La Présidente adjointe



## ANNEXE 1 PUBLICITE

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements: 60 - 75 - 77 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication du 19 novembre 2021 est la suivante pour les départements d'habilitation: Tarification au forfait: Constitution de sociétés civiles et commerciales: (SAS) 201€ HT - (SASL) 206€ HT - (SARL) 128 € HT - (SNC) 214 € HT - (SARL) 144€ HT - (EURL) 122€ HT. Nominations des liquidateurs des sociétés civiles ou commerciales 214 € HT - CLÔTURE de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales: 108 € HT. Tarification au caractère (logare-actifs): Hors constitutions et nominations des liquidateurs et cédants: 60 (0,305 € HT) - 75-90-93-94 (0,257 € HT) - 93-77-78-95 (0,229€).

**Enquête Publique**

**publilégal**  
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tél : 01.42.96.96.58

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté - Égalité - Fraternité  
**PRÉFET DES HAUTS DE SEINE**  
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

**AVIS ENQUÊTE PUBLIQUE**  
COMMUNE DE CLAMART

**Avis d'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire.**

Par arrêté préfectoral, il sera procédé du **lundi 20 juin 2022 à 9h00 au mardi 5 juillet 2022 à 17h30**, soit pendant 15 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de la Société Publique Locale (SPL) Vallée Sud Aménagement et relative au projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart.

Cette opération concerne une seule commune du département des Hauts-de-Seine: Clamart.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Clamart - direction de l'urbanisme, du commerce et du logement - 3<sup>ème</sup> étage - 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart.

Madame Corinne Leroy-Burel, consultante environnement, a été désignée par le président par intérim du tribunal administratif de Cergy-Pontoise comme commissaire enquêteur.

Elle se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et les registres permettant à chacun de consigner ses éventuelles observations, lors des trois permanences en présentiel qu'elle assurera à la mairie de Clamart - direction de l'urbanisme, du commerce et du logement - 3<sup>ème</sup> étage - 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart :

- le **lundi 20 juin 2022, de 9h à 12h**
- le **samedi 25 juin 2022, de 9h à 12h**
- le **mardi 5 juillet 2022, de 14h30 à 17h30**

Le commissaire enquêteur se tiendra également à la disposition du public pour échanger par audioconférence, sur rendez-vous à réserver, par le biais du site dédié à l'enquête publique : <http://dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart.enquetepublique.net>

Dates des permanences par audioconférence :

- le **mercredi 29 juin 2022, de 14h à 17h**
- le **vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022, de 14h à 17h**

Dans le respect des mesures de distanciation sociale et des consignes sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19, le public pourra consulter le dossier d'enquête, au siège de l'enquête à l'adresse indiquée précédemment.

Pendant toute la durée de l'enquête, du **lundi 20 juin 2022 au mardi 5 juillet 2022**, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire soumis à enquête publique conjointe, ainsi que deux registres d'enquête distincts seront mis à disposition du public, qui pourra y consigner ses observations, aux

horaires d'ouverture de la direction de l'urbanisme, du commerce et du logement, les lundis, mercredis et vendredis de 9h30 à 12h00 et les mardis et jeudis de 13h30 à 17h30, et exceptionnellement, le samedi 25 juin 2022 de 9h à 12h.

Des observations et propositions pourront être aussi envoyées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête. Ces observations et propositions seront annexées aux registres d'enquête.

De plus, le public pourra consigner ou envoyer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site dédié au projet : <http://dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart.enquetepublique.net>
- sur l'adresse mail suivante : [dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart@enquetepublique.net](mailto:dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart@enquetepublique.net)

Le dossier soumis à enquête publique ne contient pas d'étude d'impact.

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête est consultable sur le site dédié au projet, ci-dessus indiqué et sur le site internet de la préfecture <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022/CLAMART>

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Hauts-de-Seine et à la mairie de Clamart, siège de l'enquête, ils seront aussi consultables sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine, à l'adresse ci-dessus indiquée.

Le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, ou d'une décision de refus.

Le projet fera également l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, ou d'une décision de refus.

Des informations sur le présent projet pourront être demandées à :

SPL Vallée Sud Aménagement  
Madame Nelly PINAUD  
92260 Fontenay-aux-Roses  
contact@valleesud-amenagement.fr  
Téléphone : 01 46 42 44 35

Les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

Le préfet,  
EP 22-194 / contact@publilegal.fr

**Avis divers**

**publilégal**  
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tél : 01.42.96.96.58

**Vallée Sud AMÉNAGEMENT**  
Grand Paris

**AVIS DE PUBLICITE COLLECTIVE CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.311-3 ET R.311-2 DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE AIME CESAIRE SITUÉ À CLAMART (92)**

Par arrêté DCPAT/BEICEP n°2022-57 du 01 juin 2022, le Préfet des Hauts de Seine a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité relatives au projet d'aménagement de la Place Aimé Césaire sur le territoire de la commune de CLAMART (92) du lundi 20 juin 2022 à 09h00 au mardi 05 juillet 2022 à 17h30.

La SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, en sa qualité d'aménageur de l'opération d'aménagement de la Place Aimé Césaire à Clamart, est chargée d'acquiescer les propriétés, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, en vue de mettre en œuvre le projet de réhabilitation défini.

La présente publication est faite en application de l'article L. 311-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduit :

« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

Il est rappelé les termes des articles L.311-1 et L.311-2 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :

Article L.311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêt de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

Article L.311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

En conséquence, les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître à l'expropriant (SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT - 28 rue de la Redoute - 92 260 FONTENAY AUX ROSES - TEL : 01 46 42 44 35) dans un délai d'un mois à compter de la présente publication, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions finales du troisième alinéa de l'article L. 311-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

EP 22-194 B / contact@publilegal.fr

**Constitution de société**

Création de la sars Artis Gallery. Siège : 1 square de Bellevue 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT. Capital : 1000 €. Objet : L'édition et la négociation de tous supports artistiques et culturels, l'organisation de tout événement ou action de communication culturelle ou professionnelle. Spécialité: dans la digitalisation d'œuvres et de galeries d'art. Président : Maxime Oullon, 1 Square de Bellevue 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT. Durée: 99 ans au rcs de NANTERRE. Tout acte à accès aux assemblées. Chaque action égale à une voix. Cessions soumises à agrément.

Création de la scrl à capital variable Houdryzenne. Siège: 36 rue de Plaisance 92250 LA GARENNE COLOMBES. Capital: 100 € Capital minimum: 10 €. Objet: L'acquisition, l'administration, la restauration, la reconstruction, et l'exploitation par bail, location ou autrement, de biens et droits immobiliers. Gérant: Maxime Ozanne, 15 rue Jean Moulin 76000 HOUILLLES. Durée: 99 ans au rcs de NANTERRE. Cessions soumises à agrément.

Par ASSP en date du 01/04/2022, il a été constituée une SASU dénommée:

**ADECA**

Siège social : 16 Allée des Hazas 92420 VALCRESSION Capital : 1000 € Objet social : Activités de formation professionnelle sur les thématiques de ressources humaines et de management, de conseils en gestion des ressources humaines et de médiation. Président : M COLLIN Jean François demeurant 15 Allée des Hazas 92420 VALCRESSION élu pour une durée limitée Admission aux assemblées et exercice du droit de vote : Chaque actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix. Clauses d'agrément : Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement, avec accord du Président de la Société. Durée: 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de NANTERRE.

Par ASSP en date du 23/03/2022, il a été constituée une SARL dénommée:

**SWEET ADVENTURE**

Siège social : 4 rue Claude Mignier 92270 BOIS-COLOMBES Capital : 500 € Objet social : Activités récréatives et de loisirs sociaux / Activités récréatives et de loisirs sociaux / M HOUNIR SOUSSI demeurant 4 Rue Claude Mignier 92270 BOIS-COLOMBES Durée: 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de NANTERRE.

Par ASSP du 02/05/2022, il a été constituée la SCI dénommée: SCL NAVY Siège social: 20 avenue Jean Perrin 92330 SCEAUX Capital: 100€ Objet: acquisition et gestion de biens mobiliers et immobiliers. Gérance: M Christophe Schmitt, 20 avenue Jean Perrin 92330 SCEAUX. Cessions soumises à agrément. Durée: 99 ans. Immatriculation au RCS de NANTERRE.

**LES MARCHÉS PUBLICS**

achatpublic.com/idm/ent/ign/index.jsp  
1.2) Procédure conjointe  
1.4) Type de pouvoir adjudicateur :

(hors TVA) 323863,72 euros  
II.2) Description



# Le français Cegid veut encore doubler de taille d'ici quatre ans

## LOGICIELS

**L'éditeur de logiciels compte générer 1,4 milliard d'euros de chiffre d'affaires en 2026.**

**A l'international, le groupe détenu par des fonds d'investissement se tient prêt pour une acquisition majeure.**

Florian Débes  
@FL\_Debes

On ne change pas une recette qui marche. Après avoir déjà multiplié son chiffre d'affaires annuel par plus de deux depuis 2016, l'éditeur français de logiciels pour les comptables et les directions des ressources humaines, qui présentait son plan stratégique 2022-2026 mercredi, entend de nouveau doubler de taille dans les quatre prochaines années pour générer plus de 1,4 milliard d'euros de chiffre d'affaires. Avec peu ou prou la même méthode mais des moyens bien supérieurs.

Contrôlé par les fonds d'investissement américain Silver Lake et AltiMetric depuis la fin d'année 2020, en association avec KKR depuis l'an dernier, Cegid n'est plus coté. Mais l'entreprise indique avoir enregistré un chiffre d'affaires de 700 millions d'euros en 2021, à comparer aux 300 millions d'euros générés il y a six ans. Interrogé sur la rentabilité, le directeur général, Pascal Houillon, répond avoir « atteint les standards de l'industrie », à savoir un taux de profit avant impôt (Ebitda)

autour de 30 % - à comparer aux 13 % affichés en 2016.

Pour le patron du groupe aux 3.600 salariés, cette performance est le résultat d'un pari gagnant, celui d'avoir décidé de consacrer ses efforts de développement uniquement aux versions tout en ligne de ses logiciels. « Aujourd'hui, 70 % du chiffre d'affaires de Cegid provient du "software as a service" (SaaS) », se targue-t-il, contre 23 % il y a six ans. Certes, Cegid règle maintenant une note conséquente à Microsoft et Oracle pour l'hébergement des logiciels de ses clients, mais il se délecte de l'important travail de mise à jour permanente et de sécurisation des serveurs.

**Acquisitions à l'international**  
Pour la suite, Cegid compte poursuivre le rachat de son offre. De 100 produits en 2016, le catalogue du groupe créé à ses origines par Jean-Michel Aulas (le patron de l'Olympique lyonnais) se limite maintenant à 30 logiciels. L'objectif est de descendre à 10 pour davantage de lisibilité et pour optimiser les ressources de l'entreprise.

A l'international, Cegid se présente désormais comme un acteur européen avide d'acquisitions. Après Metas en Espagne et Talentsoft en France et en Allemagne, l'entreprise a les yeux rivés sur certains de ses gros concurrents, comme Lexware en Allemagne, Zucchetti en Italie. Exact aux Pays-Bas ou encore Visma dans les pays nordiques. « [Tous] sont des champions locaux qui ont du mal à s'internationaliser mais nous avons la taille nécessaire pour prendre des parts de marché », assure



Cegid a décidé de consacrer ses efforts de développement aux versions tout en ligne de ses logiciels.

« Aujourd'hui, 70 % du chiffre d'affaires de Cegid provient du SaaS. »  
PASCAL HOULLON  
Directeur général de Cegid

Pascal Houillon sans s'interdire la possibilité de racheter l'un d'entre eux. De façon plus modeste, Cegid compte aussi poursuivre les acquisitions de start-up, à l'image de l'opération menée sur Wityfit et officialisée mercredi.

Valorisé 5,5 milliards d'euros il y a un an, Cegid dit pouvoir compter sur ses actionnaires pour accélérer s'il le faut. De quoi devenir le plus petit des grands éditeurs européens de logiciels pour les fonctions support face à l'allemand SAP - qui pèse 30 fois plus que Cegid - et au britannique Sage. ■

# Un rapport sénatorial ressuscite l'idée d'une « BBC à la française »

## AUDIOVISUEL

**La suppression de la contribution à l'audiovisuel public rend inélectable son financement directement par le budget de l'Etat mais avec des garanties.**

**Le Sénat ravive l'idée de rassembler France Télévisions, Radio France, France Médias Monde (France 24 et RFI) et l'Institut national de l'audiovisuel (INA).**

entité baptisée « France Médias », « La réaffirmation des missions, des valeurs et de la spécificité de l'audiovisuel public apparaît urgente et la réforme de son financement doit être l'occasion de mener une refonte globale », estiment les sénateurs. Mais plutôt que constituer un simple holding, comme le proposait le gouvernement en mars 2020, les sénateurs veulent aller plus loin et créer une « entreprise unique » regroupant France Télévisions, Radio France, France Médias Monde (France 24 et RFI) et l'Institut national de l'audiovisuel (INA).

proximité en fusionnant les bureaux de France 3 et le réseau France Bleu de stations locales de radio en une seule filiale du nouvel ensemble.

Et l'aspect financier ? Malgré des exonérations pour les ménages les plus modestes, la redevance a contribué à hauteur de 3,14 milliards d'euros au financement de l'audiovisuel public en 2021. Le rapport sénatorial a passé en revue les options pour remplacer la CAP (taxe universelle - à l'allemande -, adossée à l'impôt sur le revenu, taxe sur l'achat d'appareils multi-

## annonces judiciaires & légales

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité  
PRÉFET DES HAUTES-SEINES  
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial  
**AVIS ENQUÊTE PUBLIQUE**  
COMMUNE DE CLAMART

**AVIS d'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire.**

Par arrêté préfectoral, il sera procédé du **lundi 20 juin 2022 à 9h00** au **mardi 5 juillet 2022 à 17h30**, soit pendant 15 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de la Société Publique Locale (SPL) Vallée Sud Aménagement et relative au projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart. Cette opération concerne une seule commune du département des Hauts-de-Seine : Clamart.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Clamart - direction de l'urbanisme, du commerce et du logement - 3<sup>ème</sup> étage - 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart.

Madame Corinne Leroy-Burel, consultante environnement, a été désignée par le président par intérim du tribunal administratif de Cergy-Pontoise comme commissaire enquêteur. Elle se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et les registres permettant à chacun de consigner ses éventuelles observations, lors des trois permanences en présentiel qu'elle assurera à la mairie de Clamart - direction de l'urbanisme, du commerce et du logement - 3<sup>ème</sup> étage - 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart.

- le **lundi 20 juin 2022, de 9h à 12h**  
- le **samedi 25 juin 2022, de 9h à 12h**  
- le **mardi 5 juillet 2022, de 14h30 à 17h30**

Le commissaire enquêteur se tiendra également à la disposition du public pour échanger par audioconférence, sur rendez-vous à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique : <http://dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart.ensemblepublic.com>

Dates des permanences par audioconférence :  
- le **mercredi 29 juin 2022, de 14h à 17h**  
- le **vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022, de 14h à 17h**

Dans le respect des mesures de distanciation sociale et des consignes sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19, le public pourra consulter le dossier d'enquête, au siège de l'enquête à l'adresse indiquée précédemment.

Pendant toute la durée de l'enquête, du **lundi 20 juin 2022 au mardi 5 juillet 2022**, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire soumis à enquête publique conjointe, ainsi que deux registres d'enquête distincts seront mis à disposition du

public, qui pourra y consigner ses observations, aux horaires d'ouverture de la direction de l'urbanisme, du commerce et du logement, les lundis, mercredis et vendredis de 9h30 à 12h30 et les mardis et jeudis de 13h30 à 17h30, et exceptionnellement, le samedi 25 juin 2022 de 9h à 12h.

Des observations et propositions pourront être aussi envoyées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête. Ces observations et propositions seront annexées aux registres d'enquête.

En plus, le public pourra désigner ou envoyer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site dédié au projet : <http://dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart.ensemblepublic.com>
- sur l'adresse mail suivante : [dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart@ensemblepublic.com](mailto:dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart@ensemblepublic.com)

Le dossier soumis à enquête publique ne contient pas d'étude d'impact.

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête est consultable sur le site dédié au projet, ci-dessus indiqué et sur le site internet de la préfecture : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022/CLAMART>

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Hauts-de-Seine et à la mairie de Clamart, siège de l'enquête. Ils seront aussi consultables sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine, à l'adresse ci-dessus indiquée.

Le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, ou d'une décision de refus.

Des informations sur le présent projet pourront être demandées à :

SPL Vallée Sud Aménagement  
Madame Nelly PINAUD  
28 rue de la République  
92000 Fontenay-aux-Roses  
[contact@valleesud-amenagement.fr](mailto:contact@valleesud-amenagement.fr)  
Téléphone : 01 46 42 44 35

Les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'utilisateur, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'ampélobios, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître à l'expressant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dépourvus de tous droits à l'indemnité.

La préfecture,  
EP 22-194 / [contact@publlegal.fr](mailto:contact@publlegal.fr)

**AVIS DE PUBLICITE COLLECTIVE CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.311-3 ET R.311-2 DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE AIME CESAIRE SITUÉ À CLAMART (92)**

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 69 - 75 - 77 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication du 19 novembre 2021 est la suivante pour les départements d'habitation : Tarifification au forfait - Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SARL) 1446 HT - (SARL) 2316 HT. Nomination des liquidateurs des sociétés civiles et commerciales 234 € HT - (SARL) 2316 HT. Liquidation des sociétés civiles et commerciales : 108 € HT. Tarifification au caractère (logique incluse) Nos constitutions et nominations des liquidateurs et cédants : 60 (L150 € HT) - 75 - 92 - 93 - 94 (0,237 € HT) - 95 - 77 - 78 - 95 (0,229€).

**Enquête Publique**

**publilég**  
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tél : 01.42.96.96.58

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté - Égalité - Fraternité  
**PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE**  
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

**RAPPEL**  
**AVIS ENQUÊTE PUBLIQUE**  
COMMUNE DE CLAMART

**Avvis d'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et conjointe à l'enquête parcelle relative au projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire.**

Par arrêté préfectoral, il sera procédé du **lundi 20 juin 2022 à 9h00 au mardi 5 juillet 2022 à 17h30**, soit pendant 15 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à une enquête parcelle, au bénéfice de la Société Publique Locale (SPL) Vallée Sud Aménagement et relative au projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart.

Cette opération concerne une seule commune du département des Hauts-de-Seine : Clamart.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Clamart - direction de l'urbanisme, du commerce et du logement - 3<sup>ème</sup> étage - 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart.

Madame Corinne Leroy-Burel, consultante environnement, a été désignée par le président par intérim du tribunal administratif de Cergy-Parisienne comme commissaire enquêteur.

Elle se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et les registres permettant à chacun de consigner ses éventuelles observations, lors des trois permanences en présentiel qu'elle assurera à la mairie de Clamart - direction de l'urbanisme, du commerce et du logement - 3<sup>ème</sup> étage - 1 à 3 avenue Jean Jaurès - 92140 Clamart :

- le **lundi 20 juin 2022, de 9h à 12h**
- le **samedi 25 juin 2022, de 9h à 12h**
- le **mardi 5 juillet 2022, de 14h30 à 17h30**

Le commissaire enquêteur se tiendra également à la disposition du public pour échanger par audioconférence, sur rendez-vous à réserver, par le biais du site dédié à l'enquête publique : <http://dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart.enquetepublique.net>

Dates des permanences par audioconférence :

- le **mercredi 29 juin 2022, de 14h à 17h**
- le **vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022, de 14h à 17h**

Dans le respect des mesures de distanciation sociale et des consignes sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19, le public pourra consulter le dossier d'enquête, au siège de l'enquête à l'adresse indiquée précédemment.

Pendant toute la durée de l'enquête, du **lundi 20 juin 2022 au mardi 5 juillet 2022**, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcelle soumis à enquête publique conjointe, ainsi que deux registres d'enquête distincts seront mis à disposition du public, qui pourra y consigner ses observations, aux horaires d'ouverture de la direction de l'urbanisme, du commerce et du logement, les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h00 et les mardis et jeudis de 13h30 à 17h30, et exceptionnellement, le samedi 25 juin 2022 de 9h à 12h.

Des observations et propositions pourront être aussi envoyées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête. Ces observations et propositions seront annexées aux registres d'enquête.

De plus, le public pourra consigner ou envoyer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site dédié au projet : <http://dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart.enquetepublique.net>
- sur l'adresse mail suivante : [dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart@enquetepublique.net](mailto:dup-parcellaire-aimé-césaire-clamart@enquetepublique.net)

Le dossier soumis à enquête publique ne contient pas d'étude d'impact.

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête est consultable sur le site dédié au projet, ci-dessus indiqué et sur le site internet de la préfecture <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022/CLAMART>

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Hauts-de-Seine et à la mairie de Clamart, siège de l'enquête. Ils seront aussi consultables sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine, à l'adresse ci-dessus indiquée.

Le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, ou d'une décision de refus.

Le projet fera également l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement, ou d'une décision de refus.

Des informations sur le présent projet pourront être demandées à :

SPL Vallée Sud Aménagement  
Madame Nelly PINAUD  
28 rue de la Redoute  
92260 Fontenay-aux-Roses  
[contact@valleesud-amenagement.fr](mailto:contact@valleesud-amenagement.fr)  
Téléphone : 01 46 42 44 35

Les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

Le préfet,  
EP 22-194 A / [contact@publilegal.fr](mailto:contact@publilegal.fr)

**publilég**  
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tél : 01.42.96.96.58

**Vallée Sud AMÉNAGEMENT**

**RAPPEL - AVIS DE PUBLICITE COLLECTIVE CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.311-3 ET R.311-2 DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE AIME CESAIRE SITUÉ À CLAMART (92)**

Par arrêté DCPAT/BEICEP n°2022-57 du 01 juin 2022, le Préfet des Hauts de Seine a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité relatives au projet d'aménagement de la Place Aimé Césaire sur le territoire de la commune de CLAMART (92) du lundi 20 juin 2022 à 09h00 au mardi 05 juillet 2022 à 17h30.

La SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, en sa qualité d'aménageur de l'opération d'aménagement de la Place Aimé Césaire à Clamart, est chargée d'acquiescer les propriétés, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, en vue de mettre en œuvre le projet de réhabilitation défini.

La présente publication est faite en application de l'article L. 311-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduit :

« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L.311-1 et L.311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

Il est rappelé les termes des articles L.311-1 et L.311-2 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :

Article L.311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

Article L.311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

En conséquence, les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant (SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT - 28 rue de la Redoute - 92 260 FONTENAY AUX ROSES - TEL : 01 46 42 44 35) dans un délai d'un mois à compter de la présente publication, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions finales du troisième alinéa de l'article L. 311-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

EP 22-194 B / [contact@publilegal.fr](mailto:contact@publilegal.fr)

**Constitution de société**

Par ASSP en date du 03/01/2022, il a été constituée une SARL dénommée :

**XENNIUS**

Sigle : XNS Siège social : 91 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC 92290 CHÂTENAY-MALABRY Capital : 1000 € Objet social : CONSEIL D'ASSISTANCE AUX ENTREPRISES Gérance : M ALLAEDINE BENNOUF demeurant 91 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC 92290 CHÂTENAY-MALABRY Durée : 99 ANS ans à compter de son immatriculation au RCS de NANTERRE.

**Divers société**

Aux termes d'un SSP en date du 23/06/2022, la société DIXRENDE TAXI SC au capital de 81500 € située 20 rue Eugène Delacroix BP 140 92230 GENNEVILLIERS Immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 404765883 a donné en location gérance à la société CODD TAXI SC au capital de 3000 € située 250 GUSTAVE MARITO, 2EME ETAGE 91000 EVRY en cours d'immatriculation au RCS de EVRY un fonds de commerce de Transport taxi parisien situé 20 RUE EUGENE DELACROIX BP 140 92230 GENNEVILLIERS à compter du 01/08/2022 au 07/07/2027. Le contrat n'est pas renouvelable.

**NOVACIRTA**

SAS au capital de 1000 € Siège social : 279 Avenue Georges Clemenceau 92000 NANTERRE Modification au RCS de NANTERRE B237153533  
Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 25/04/2022, il a été décidé d'étendre l'objet social aux activités suivantes : ingénierie, études techniques, Autres activités de télécommunications Et de modifier la dénomination sociale qui devient : LinkTn , de nommer Mme MADJDI ASMA demeurant 279 Avenue Georges Clemenceau 92000 NANTERRE en qualité de Président en remplacement de M SOLTANI YOUSSEF 2022-04-25100 00 00Z

**ferrari publicité**

Toutes nos annonces en scannant ce QR

**Ferrari & Cie** Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés  
7, Rue Sainte-Anne - 75001 Paris

Pour vos publications contactez-nous : [agence@ferrari.fr](mailto:agence@ferrari.fr) Tél. 01 42 96 05 50 [www.ferrari.fr](http://www.ferrari.fr)



# La monnaie ukrainienne, première ligne de défense

## DEVISE

La hausse massive des taux d'intérêt et le soutien sans faille à la monnaie ont permis à l'Ukraine de contenir le chaos monétaire et économique provoqué par l'invasion russe.

Hervé de Kérivin  
@HervedeKerivin

Les devises des pays en crise, l'Ukraine et la Russie, connaissent des évolutions opposées. Alors que le rouble est en plein tour depuis 2018, le hryvnia (Ukr), la monnaie d'Ukraine, surmonte à bout de bras sa dévaluation de 30 à 40 % de son parité officielle. Elle a pu le faire grâce à sa hausse par rapport à la devise russe.

Avant même l'attaque par la Russie, le Dracop ukrainien et l'Ukrainian hryvnia (Ukr) ont subi une dévaluation de 30 à 40 % de son parité officielle. Elle a pu le faire grâce à sa hausse par rapport à la devise russe.

Le 25 juin, la Banque nationale d'Ukraine a annoncé une dévaluation de 30 à 40 % de son parité officielle. Elle a pu le faire grâce à sa hausse par rapport à la devise russe.

**En Ukraine, les retraites ont été limitées à 100 000 hryvnias (3 225 euros) par jour. Ce plafond reste en vigueur.**

Le 25 juin, la Banque nationale d'Ukraine a annoncé une dévaluation de 30 à 40 % de son parité officielle. Elle a pu le faire grâce à sa hausse par rapport à la devise russe.

Le 25 juin, la Banque nationale d'Ukraine a annoncé une dévaluation de 30 à 40 % de son parité officielle. Elle a pu le faire grâce à sa hausse par rapport à la devise russe.

**En Ukraine, les retraites ont été limitées à 100 000 hryvnias (3 225 euros) par jour. Ce plafond reste en vigueur.**

Le 25 juin, la Banque nationale d'Ukraine a annoncé une dévaluation de 30 à 40 % de son parité officielle. Elle a pu le faire grâce à sa hausse par rapport à la devise russe.

Le 25 juin, la Banque nationale d'Ukraine a annoncé une dévaluation de 30 à 40 % de son parité officielle. Elle a pu le faire grâce à sa hausse par rapport à la devise russe.

**En Ukraine, les retraites ont été limitées à 100 000 hryvnias (3 225 euros) par jour. Ce plafond reste en vigueur.**

Le 25 juin, la Banque nationale d'Ukraine a annoncé une dévaluation de 30 à 40 % de son parité officielle. Elle a pu le faire grâce à sa hausse par rapport à la devise russe.



Le Kyiv dévasté par les destructions dues à la guerre.

## 135 millions en cryptos et NFT

L'Ukraine vient de recevoir le CryptoBank 45364 qui lui a permis de lever 135 millions de dollars. Le projet a été financé par des investisseurs privés et publics.

L'Ukraine vient de recevoir le CryptoBank 45364 qui lui a permis de lever 135 millions de dollars. Le projet a été financé par des investisseurs privés et publics.

L'Ukraine vient de recevoir le CryptoBank 45364 qui lui a permis de lever 135 millions de dollars. Le projet a été financé par des investisseurs privés et publics.

# Euronext se met en ordre de marche pour développer sa chambre de compensation

## BOURSE

Euronext Clearing, l'ex-CC & G hérité de Borsa Italiana, a adopté un nouveau modèle de risque pour les transactions sur les dettes souveraines italiennes, portugaises, espagnoles et irlandaises.

Euronext Clearing, l'ex-CC & G hérité de Borsa Italiana, a adopté un nouveau modèle de risque pour les transactions sur les dettes souveraines italiennes, portugaises, espagnoles et irlandaises.

Euronext Clearing, l'ex-CC & G hérité de Borsa Italiana, a adopté un nouveau modèle de risque pour les transactions sur les dettes souveraines italiennes, portugaises, espagnoles et irlandaises.

Euronext Clearing, l'ex-CC & G hérité de Borsa Italiana, a adopté un nouveau modèle de risque pour les transactions sur les dettes souveraines italiennes, portugaises, espagnoles et irlandaises.

Euronext Clearing, l'ex-CC & G hérité de Borsa Italiana, a adopté un nouveau modèle de risque pour les transactions sur les dettes souveraines italiennes, portugaises, espagnoles et irlandaises.

Euronext Clearing, l'ex-CC & G hérité de Borsa Italiana, a adopté un nouveau modèle de risque pour les transactions sur les dettes souveraines italiennes, portugaises, espagnoles et irlandaises.

## annonces judiciaires & légales

**RAPPEL - AVIS DE PUBLICITE COLLECTIVE GOUVERNEMENT AUX ARTICLES L. 311-1 ET L. 311-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT POUR CHERCHER UN FONDATEUR POUR LE PROJET D'AMBIENTAGE**  
LE LA PLAGE, 80000 CANNES ST-JEAN, 04.93.88.88.88  
Le 23 juin 2022, le préfet des Bouches-du-Rhône a publié l'avis de publicité collective gouvernement aux articles L. 311-1 et L. 311-2 du Code de l'environnement pour chercher un fondateur pour le projet d'aménagement de la Plage de La Plagne, 80000 Cannes St-Jean, 04.93.88.88.88.

**RAPPEL AVIS ENQUÊTE PUBLIQUE**  
COMMUNE DE CLAMART  
Le 23 juin 2022, le préfet des Hauts-de-Seine a publié l'avis de publicité collective gouvernement aux articles L. 311-1 et L. 311-2 du Code de l'environnement pour chercher un fondateur pour le projet d'aménagement de la Plage de La Plagne, 80000 Cannes St-Jean, 04.93.88.88.88.





Le présent affichage relève de l'article 1033 du Code de Commerce et de l'article 1034 du Code de Commerce. Les annonces judiciaires et légales sont publiées par les tribunaux de Commerce et de l'Environnement. Elles sont publiées par les tribunaux de Commerce et de l'Environnement. Elles sont publiées par les tribunaux de Commerce et de l'Environnement. Elles sont publiées par les tribunaux de Commerce et de l'Environnement.

**Enquête Publique**

**publilégal**  
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tel : 01 42 96 96 96

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté - Égalité - Fraternité

**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**  
Direction des politiques publiques  
et de l'appui territorial

**RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE**

**Avis d'ouverture d'une enquête publique environnementale unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire relative au projet d'aménagement du centre ville**

Par arrêté préfectoral, il sera procédé du 20 juin 2022 à 9h09 au 20 juillet 2022 à 17h, soit pendant 31 jours consécutifs, à une enquête publique environnementale unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) parcellaire relative au projet d'aménagement du centre ville.

L'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine est le porteur de projet et le bénéficiaire de l'expropriation.

Cette opération concerne une commune des Hauts-de-Seine : Villeneuve-la-Garenne.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Villeneuve-la-Garenne - 28 avenue de Verdun - 92330 Villeneuve-la-Garenne.

Monsieur François Huet, ingénieur VHD en retraite, est désigné par le président par intérim du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise comme commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la DUP comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du responsable du projet ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire régularisé des biens et bâtiments et le liste des propriétaires, ainsi qu'un registre d'enquête unique seront déposés à la mairie de Villeneuve-la-Garenne.

Dans le respect des mesures de distanciation sociale et des consignes sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19, chacun pourra prendre connaissance des dossiers DUP et parcellaire et y consigner ses observations sur un registre d'enquête déposé à la mairie de Villeneuve-la-Garenne - accueil - 28 avenue de Verdun - 92330 Villeneuve-la-Garenne les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h et de 13h15 à 17h, les jeudis de 8h30 à 12h, et les samedis de 9h00 à 11h45.

Dans les mêmes conditions, le dossier sera également consultable à partir d'un poste informatique.

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumes à l'enquête seront par ailleurs mises à disposition du public :

- sur le site dédié au projet : <http://projetcoeurdeville/enquetespublique.net>
- sur la plateforme du ministère de la transition écologique : <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pjags/home/>
- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/annonces-avis-enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022-projet-VILLENEUVE-LA-GARENNE>

Pendant cinq permanences, le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations du public aux lieux, jours et heures suivants :

- le mardi 27 juin de 10h à 12h, au cinéma André Malraux - 31 av de Verdun 92330 Villeneuve-la-Garenne
- le samedi 2 juillet 2022, de 9h à 12h,
- le mardi 5 juillet 2022, de 14h à 17h, exceptionnellement,
- le lundi 11 juillet 2022, de 14h à 17h,
- le mercredi 20 juillet 2022, de 14h à 17h

Une réunion d'information et d'échange avec le public organisée en concertation avec le commissaire enquêteur et le maire de Villeneuve-la-Garenne, se tiendra le mardi 27 juin de 10h à 12h, au cinéma André Malraux - 31 av de Verdun 92330 Villeneuve-la-Garenne.

Des observations et propositions pourront aussi être envoyées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête. Ces observations et propositions seront annexées au registre d'enquête.

De plus, le public pourra faire parvenir ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site internet dédié au projet : <http://projetcoeurdeville/enquetespublique.net>
- à l'adresse courriel : [projetcoeurdeville@enquetespublique.net](mailto:projetcoeurdeville@enquetespublique.net)

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé précité.

Les observations écrites seront consultables au siège de l'enquête. Les observations du public déposées sur le registre d'enquête publique, sont consultables et communicables aux fins de la procédure qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Hauts-de-Seine (DUP/PA/BE/CEP) et dans la mairie de Villeneuve-la-Garenne. Ils seront aussi consultables sur les sites internet suivants : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publication/annonces-avis-enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022-projet-VILLENEUVE-LA-GARENNE>

Les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'utilisateur, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois à compter de la notification individuelle faite par l'expropriant, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

Le projet d'aménagement du centre ville à Villeneuve-la-Garenne pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine, ou d'une décision de refus.

Le projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine, ou d'une décision de refus.

Toute information sur le projet d'aménagement du centre ville à Villeneuve-la-Garenne pourra être demandée aux personnes suivantes :

Service renouvellement urbain  
Centre technique municipal  
Vie de Villeneuve-la-Garenne  
Tel : 01 40 85 58 25 ou 01 40 85 58 37

Le préfet,  
EP 22-132 / contact@publilegal.fr

**publilégal**  
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris  
www.publilegal.fr  
Tel : 01 42 96 96 96

**RAPPEL - AVIS DE PUBLICITE COLLECTIVE CONFORMEMENT AUX ARTICLES L.311-3 ET R.311-2 DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE AIME CESAIRE SITUÉE À CLAMART (92)**

Par arrêté DCP/PA/BE/CEP n°2022-57 du 01 juin 2022, le Préfet des Hauts de Seine a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité relative au projet d'aménagement de la Place Aimé Césaire sur le territoire de la commune de CLAMART (92) du lundi 20 juin 2022 à 09h00 au mardi 05 juillet 2022 à 17h30.

Le SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT, en sa qualité d'aménageur de l'opération d'aménagement de la Place Aimé Césaire à Clamart, est chargé d'acquiescer les propriétés, à l'initiative ou par voie de prescription ou d'expropriation, en vue de mettre en oeuvre le projet de réhabilitation décrit.

La présente publication est faite en application de l'article L. 311-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduit :

« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenue de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

Il est rappelé les termes des articles L. 311-1 et L. 311-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Article L.311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufructuaires intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

Article L.311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

En conséquence, les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'utilisateur, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître à l'expropriant (SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT - 28 rue de la Redoute - 92 292 FONTENAY AUX ROSES - TEL : 01 46 42 44 20) dans un délai d'un mois à compter de la présente publication, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions finales du traitement prévu à l'article L. 311-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

EP 22-194 B / contact@publilegal.fr

HOUILLIS, GASTROUVILLE, MAGONS-LAFITTE, ADRESSES COLONNES, NANTEUILLE-EN-VALE, GENEVILLERS et sur le site internet de la préfecture de la VdS [www.hauts-de-seine.gouv.fr](http://www.hauts-de-seine.gouv.fr) - rubrique Publications publiques - Environnement Rubrique Enquêtes publiques classées pour la procédure de l'environnement (DUP) - Enquêtes parcellaires jointement en un acte, au profit de la mise en oeuvre de l'enquête.

Les décisions susceptibles d'être affectées par le présent avis sont :

- une autorisation environnementale d'activité des installations classées pour la protection de l'environnement assortie de prescriptions, ou un refus, Le projet du Val d'Osnes l'autorisation d'exploiter pour grande capacité.

Le maître d'ouvrage, est l'autorité compétente pour prendre la décision.

**Constitution de société**

Par ASP du 08/05/2022, j'ai constitué la SCI « Les Hauts de Seine » au capital de 100000 €. Siège social : 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2. Les associés sont : M. Jean-Louis BENOIST, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2. M. Jean-Louis BENOIST, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2. M. Jean-Louis BENOIST, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2.

**Divers société**

MARINE TIC PISTONNAGE, ELIE, au capital de 100000 €. Siège social : 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2. Les associés sont : M. Jean-Louis BENOIST, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2. M. Jean-Louis BENOIST, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2. M. Jean-Louis BENOIST, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2.

**MESSE MEDAS COMMUNICATION SAS**

Le 22 juin 2022, j'ai procédé à la nomination de M. Paul AGUELLI en qualité de président de la Messes Medas Communication SAS au capital de 100 000 €. Les associés sont : M. Paul AGUELLI, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2. M. Paul AGUELLI, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2. M. Paul AGUELLI, 42 rue de Fontenay, 92220 Clamart Cedex 2.

**ferrari publicité**

FerrariClic Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés.

7, Rue Sainte-Anne - 75001 Paris

Demande d'autorisation environnementale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement

Demande de permis de construire construction et exploitation d'un centre de données informatiques (datacenter)

Toutes nos annonces ont une durée de 10 jours

01 42 96 03 50  
agence@ferrari.fr

**SOCIÉTÉ ÉQUINX HYPERSCALE 2 (PA12)**

**PREFET DU VAL-D'OISE**

DIRECTION DE LA COORDINATION ET DE L'APPUI TERRITORIAL  
BUREAU DE LA COORDINATION ADMINISTRATIVE  
SECTION DES INSTALLATIONS CLASSÉES

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

Demande d'autorisation environnementale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement

Demande de permis de construire construction et exploitation d'un centre de données informatiques (datacenter)

**SOCIÉTÉ ÉQUINX HYPERSCALE 2 (PA12)**

Par arrêté préfectoral, il sera procédé du 20 juin 2022 à 9h09 au 20 juillet 2022 à 17h, soit pendant 31 jours consécutifs, à une enquête publique environnementale unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) parcellaire relative au projet d'aménagement du centre ville.

L'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine est le porteur de projet et le bénéficiaire de l'expropriation.

Cette opération concerne une commune des Hauts-de-Seine : Villeneuve-la-Garenne.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Villeneuve-la-Garenne - 28 avenue de Verdun - 92330 Villeneuve-la-Garenne.

Monsieur François Huet, ingénieur VHD en retraite, est désigné par le président par intérim du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise comme commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la DUP comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du responsable du projet ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire régularisé des biens et bâtiments et le liste des propriétaires, ainsi qu'un registre d'enquête unique seront déposés à la mairie de Villeneuve-la-Garenne.

Dans le respect des mesures de distanciation sociale et des consignes sanitaires liées à l'épidémie de Covid-19, chacun pourra prendre connaissance des dossiers DUP et parcellaire et y consigner ses observations sur un registre d'enquête déposé à la mairie de Villeneuve-la-Garenne - accueil - 28 avenue de Verdun - 92330 Villeneuve-la-Garenne les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h et de 13h15 à 17h, les jeudis de 8h30 à 12h, et les samedis de 9h00 à 11h45.

Dans les mêmes conditions, le dossier sera également consultable à partir d'un poste informatique.

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier soumes à l'enquête seront par ailleurs mises à disposition du public :

- sur le site dédié au projet : <http://projetcoeurdeville/enquetespublique.net>
- sur la plateforme du ministère de la transition écologique : <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pjags/home/>
- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/annonces-avis-enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022-projet-VILLENEUVE-LA-GARENNE>

Pendant cinq permanences, le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations du public aux lieux, jours et heures suivants :

- le mardi 27 juin de 10h à 12h, au cinéma André Malraux - 31 av de Verdun 92330 Villeneuve-la-Garenne
- le samedi 2 juillet 2022, de 9h à 12h,
- le mardi 5 juillet 2022, de 14h à 17h, exceptionnellement,
- le lundi 11 juillet 2022, de 14h à 17h,
- le mercredi 20 juillet 2022, de 14h à 17h

Une réunion d'information et d'échange avec le public organisée en concertation avec le commissaire enquêteur et le maire de Villeneuve-la-Garenne, se tiendra le mardi 27 juin de 10h à 12h, au cinéma André Malraux - 31 av de Verdun 92330 Villeneuve-la-Garenne.

Des observations et propositions pourront aussi être envoyées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête. Ces observations et propositions seront annexées au registre d'enquête.

De plus, le public pourra faire parvenir ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête dématérialisé accessible via le site internet dédié au projet : <http://projetcoeurdeville/enquetespublique.net>
- à l'adresse courriel : [projetcoeurdeville@enquetespublique.net](mailto:projetcoeurdeville@enquetespublique.net)

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé précité.

Les observations écrites seront consultables au siège de l'enquête. Les observations du public déposées sur le registre d'enquête publique, sont consultables et communicables aux fins de la procédure qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Hauts-de-Seine (DUP/PA/BE/CEP) et dans la mairie de Villeneuve-la-Garenne. Ils seront aussi consultables sur les sites internet suivants : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publication/annonces-avis-enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2022-projet-VILLENEUVE-LA-GARENNE>

Les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'utilisateur, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois à compter de la notification individuelle faite par l'expropriant, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

Le projet d'aménagement du centre ville à Villeneuve-la-Garenne pourra faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine, ou d'une décision de refus.

Le projet pourra également faire l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPT Boucle Nord de Seine, ou d'une décision de refus.

Toute information sur le projet d'aménagement du centre ville à Villeneuve-la-Garenne pourra être demandée aux personnes suivantes :

Service renouvellement urbain  
Centre technique municipal  
Vie de Villeneuve-la-Garenne  
Tel : 01 40 85 58 25 ou 01 40 85 58 37

Le préfet,  
EP 22-132 / contact@publilegal.fr

**Supervision territoriale**

Optimisez votre communication Publique vos annonces d'enquêtes publiques dans

01 87 39 82 96  
legales@sup.territoires.fr



## **ANNEXE 2 : AUTRES PUBLICITES**





Hôtel de Ville  
Tél. : 01 46 62 35 35  
courriel : [mairie@clamart.fr](mailto:mairie@clamart.fr)  
[www.clamart.fr](http://www.clamart.fr)

## LE MAIRE

A l'attention des habitants du secteur de  
la Plaine,

Clamart, le 21 juin 2022,

Chère Madame, Cher Monsieur,

Comme vous le savez, j'ai à cœur d'améliorer votre quartier, de l'embellir et de le rendre plus attractif.

Aussi, je me suis engagé depuis plusieurs années dans un combat pour racheter tous les commerces de la place Aimé Césaire pour qu'ils soient tous dotés de commerçants de qualité (et non plus trop souvent vides) et vous garantir une offre commerciale diversifiée et pérenne. Bien évidemment, le supermarché de proximité fait partie intégrante de ce projet. Le parking sera également rénové afin de résorber les problèmes d'hygiène et de sécurité auxquels nous faisons face aujourd'hui.

Nous sommes en passe d'arriver à ces objectifs. Pour ce faire, il faut franchir la dernière étape du processus en répondant à l'enquête publique concernant la revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à laquelle vous pouvez participer jusqu'au mardi 5 juillet prochain à 17h30.

Vous avez la possibilité de soutenir ce projet d'intérêt général sur le site internet dédié : [https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes\\_WEB/FR/EP22194/Accueil.awp](https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes_WEB/FR/EP22194/Accueil.awp) ou en prenant rendez-vous sur cette même plateforme avec le commissaire enquêteur. Ce dernier étudiera vos contributions avant de rendre son avis sur l'utilité de notre démarche.

Vous le comprenez, y participer est primordial pour faire évoluer le quartier dans la bonne direction et faire que tous soient fiers d'y habiter et d'y faire ses courses.

Je ne manquerai pas de vous tenir informés des résultats, dans cette attente, je vous prie d'agréer, chère Madame, cher Monsieur, l'expression de mon fidèle dévouement.

*Bien à vous*

Le Maire,  
Président du Territoire  
Vallée Sud - Grand Paris

Jean-Didier BERGER

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville | Place Maurice Gunsbourg 92140 Clamart

# ENQUÊTE PUBLIQUE

pour la revitalisation commerciale  
de la place Aimé Césaire

Jusqu'au mardi 5 juillet 2022,  
participez à l'enquête publique :

## Différentes possibilités :



À la Mairie de Clamart, direction de l'Urbanisme (3<sup>e</sup> étage) :  
les lundis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h  
et les mardis et jeudis de 13h30 à 17h30



En envoyant vos observations par courrier postal :  
**au plus tard le mardi 5 juillet 2022**,  
à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie de Clamart,  
direction de l'Urbanisme.



En consignnant ou en envoyant vos observations et propositions :  
• sur le registre d'enquête accessible via le site dédié au projet :  
<http://dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart.enquetepublique.net>  
• ou sur l'adresse mail suivante :  
[dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart@enquetepublique.net](mailto:dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart@enquetepublique.net)

## Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public :



### En Mairie

• mardi 5 juillet 2022, de 14h30 à 17h30



En **audioconférence**, sur rendez-vous à réserver selon  
les dates suivantes, par le biais du site :

<http://dup-parcellaire-aime-cesaire-clamart.enquetepublique.net>

- mercredi 29 juin 2022, de 14h à 17h
- vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022, de 14h à 17h



[www.clamart.fr](http://www.clamart.fr)



ANNEXE 2  
CONSTAT HUISSIER AFFICHAGES ET PARUTION

