



Arrêté DCPAT/BEICEP n°2023-86 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart et cessibilité des parcelles de terrains nécessaires à sa réalisation, au bénéfice de la société publique locale Vallée Sud Aménagement.

**Le préfet des Hauts-de-Seine
Chevalier de l'ordre national du mérite**

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret du 29 juillet 2020, portant nomination de Monsieur Laurent Hottiaux en qualité de préfet des Hauts-de-Seine (hors classe) ;
- Vu** le décret du 15 avril 2022 portant nomination de Monsieur Pascal Gauci, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
- Vu** l'arrêté PCI n°2023-035 du 1er mai 2023 portant délégation de signature à Monsieur Pascal Gauci, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
- Vu** le traité de concession d'aménagement du 23 décembre 2020 par lequel l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud Grand Paris confie à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Panorama Fontenay-aux-Roses - Clamart notamment la mission d'acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les biens nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Vu** la délibération du 10 décembre 2020 du conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud Grand Paris approuvant le traité de concession portant sur le projet d'aménagement de la place Aimé Césaire à Clamart et confiant sa réalisation à la SPLA Panorama ;
- Vu** le changement de dénomination de la SPLA Panorama devenue Société Publique Locale (SPL) Vallée Sud Aménagement ;
- Vu** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique composé conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le dossier d'enquête parcellaire composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** l'avis en date du 30 mars 2022 du directeur départemental des Hauts-de-Seine de l'environnement, de l'aménagement et des transports sur la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme ;
- Vu** la décision du président par intérim du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 19 avril 2022 désignant Madame Corinne LEROY-BUREL en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu** l'arrêté DCPAT/BEICEP n°2022-57 du 1^{er} juin 2022 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart et conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement ;

- Vu** l'enquête publique susmentionnée qui s'est déroulée du lundi 20 juin 2022 au mardi 5 juillet 2022 inclus, soit pendant quinze jours consécutifs ;
- Vu** les insertions dans la presse Le Parisien - édition Hauts-de-Seine et Les Échos, respectivement le 9 juin 2022 pour la première parution, et les 22 et 25 juin 2022 pour le rappel ;
- Vu** les notifications individuelles parvenues à leurs destinataires avant le 20 juin 2022, date de l'ouverture de l'enquête parcellaire, conformément à l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** les procès-verbaux de constat d'huissier des 8, 10, 15, 28 juin 2022 et 6 juillet 2022 ;
- Vu** l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs de la commune, au moins huit jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, certifié par le maire de Clamart le 6 juillet 2022 ;
- Vu** le rapport du commissaire enquêteur en date du 3 août 2022 ;
- Vu** les conclusions défavorables rendues le 3 août 2022 par le commissaire enquêteur au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ;
- Vu** l'avis défavorable rendu le 2 août 2022 par le commissaire enquêteur au titre de l'enquête parcellaire ;
- Vu** la délibération du 8 novembre 2022 par laquelle le conseil de territoire de l'EPT Vallée Sud Grand Paris a décidé de poursuivre la procédure de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement et de revitalisation de la place Aimé Césaire à Clamart ;
- Vu** la même délibération du 8 novembre 2022 par laquelle le conseil de territoire de l'EPT Vallée Sud Grand Paris a sollicité du préfet des Hauts-de-Seine la prise d'un arrêté portant déclaration d'utilité publique et cessibilité en excluant le lot D de la parcelle cadastrée section BJ n°94 appartenant au syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) et le lot F de la parcelle cadastrée section BJ n°225 appartenant à la SCCV Clamart Pentagone 1, du projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart ;
- Vu** le courrier du 1^{er} décembre 2022 du président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris demandant au préfet des Hauts-de-Seine la prise d'un arrêté portant déclaration publique du projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart et cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation, au bénéfice de la SPL Vallée Sud Aménagement ;
- Vu** le courrier du 1^{er} décembre 2022 du président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris réitérant le retrait du lot D de la parcelle cadastrée section BJ n°94 et le lot F de la parcelle cadastrée section BJ n°225 ;
- Vu** les courriers des 1^{er} février et 10 février 2023 de la directrice de la SPL Vallée Sud Aménagement demandant à exclure de l'arrêté de cessibilité, le lot A de la parcelle cadastrée section BJ n°226 et la parcelle cadastrée section BJ n°175 appartenant à la société Eiffage Aménagement, dans la mesure où un accord pour une acquisition à l'amiable est intervenu entre cette société et le président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris ;
- Vu** le courrier du 2 juin 2023 du président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris sollicitant du préfet la prise d'un arrêté conjoint de déclaration d'utilité publique et de cessibilité au profit de la SPL Vallée Sud Aménagement ;
- Vu** l'«Etude stratégique - Clamart au défi des consommateurs de demain» de novembre 2021 transmise par la SPL Vallée Sud Aménagement faisant ressortir que les enseignes nationales sont concentrées sur la place Aimé Césaire, que les loyers sont très hétérogènes (disparités entre les baux anciens et plus récents, en fonction du type d'activité), que les loyers sont chers et que les commerces ne sont pas toujours en cohérence avec la population locale ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une opération de reconfiguration des rez-de-chaussée commerciaux, d'importants travaux de sécurisation et d'aménagement du parking en sous-sol et de requalification des espaces publics,

Considérant que l'état général dégradé du centre commercial, de sa place et ses abords, de la vacance des locaux nécessitent de réaliser un projet d'envergure pour traiter ces dysfonctionnements,

Considérant que le projet permettra de redynamiser la place Aimé Césaire en lui offrant une meilleure visibilité depuis l'avenue du général de Gaulle, une meilleure insertion architecturale et la valorisation des commerces enclavés en procédant à la démolition des édicules, la réorganisation des flux piétons et des véhicules,

Considérant que le projet permettra également la reconstruction du gymnase Bretagne qui comportera des espaces sportifs de qualité et la réalisation d'un programme mixte de logements dont 30% de logements locatifs sociaux sur une superficie de 8000m² de surface de plancher,

Considérant que l'EPT Vallée Sud Grand Paris considère que les coûts pour cette opération sont maîtrisés et que l'estimation sommaire des dépenses, mentionnée dans le dossier d'enquête, correspond bien à l'ensemble des dépenses du projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire,

Considérant que la délibération prise le 8 novembre 2022 par le conseil de territoire de l'EPT Vallée Sud Grand Paris a répondu point par point aux interrogations du commissaire enquêteur,

Considérant que l'ensemble des éléments du dossier et des compléments apportés par l'EPT Vallée Sud Grand Paris fonde l'utilité publique du projet,

Considérant qu'au titre de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable sur l'emprise des ouvrages projetés au motif qu'elle se traduirait, d'une part, par la vente forcée des biens de la SEDIF, détenteur de la mission de service public de distribution d'eau potable, et d'autre part, par la vente forcée de l'emprise de la halle de marché alors que la parcelle principale doit être remise à titre gratuit par l'aménageur, d'ici 2024, à la collectivité publique,

Considérant que l'EPT Vallée Sud Grand Paris a répondu favorablement aux observations du commissaire enquêteur en renonçant notamment à acquérir par la voie de l'expropriation, le lot F de la parcelle cadastrée section BJ n°225 appartenant dorénavant à la SCCV Clamart Pentagone 1, le lot A de la parcelle cadastrée section BJ n°226, la parcelle cadastrée section BJ n°175 appartenant à la société Eiffage Aménagement et le lot D de la parcelle cadastrée section BJ n°94 appartenant au SEDIF,

Considérant que le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart consiste à créer notamment un cœur de quartier avec un socle commercial redynamisé en rez-de-chaussée et un vaste parking en sous-sol, à construire des logements sociaux, des espaces publics et à reconstruire le gymnase Bretagne,

Considérant le caractère d'utilité publique de l'acquisition des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

ARTICLE 1

Est déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement et de revitalisation commerciale de la place Aimé Césaire à Clamart, au profit de la SPL Vallée Sud Aménagement.

Un plan périmétral est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2

La SPL Vallée Sud Aménagement est autorisée à acquérir à cet effet, dans un délai de cinq ans, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les parcelles de terrains listées à l'état parcellaire et nécessaires à la réalisation du projet mentionné ci-dessus.

ARTICLE 3

Sont déclarées immédiatement cessibles pour cause d'utilité publique, au profit de la SPL Vallée Sud Aménagement, les parcelles de terrains désignées sur les plans parcellaires et l'état parcellaire annexés au présent arrêté.

ARTICLE 4

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux, auprès de monsieur le préfet des Hauts-de-Seine (préfecture des Hauts-de-Seine – 167-177 avenue Joliot Curie – 92013 Nanterre cedex), soit hiérarchique auprès du ministère de l'Intérieur et des outre-mer, dans les deux mois suivant sa publication.

L'absence de réponse à un recours gracieux ou hiérarchique au terme d'un délai de deux mois vaut rejet.

En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise - 2/4, bd de l'Hautil - BP 30322 - 95027 Cergy-Pontoise Cedex - dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou dans le délai de deux mois suivant le rejet d'un recours gracieux ou hiérarchique.

ARTICLE 5

Le secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine, la SPL Vallée Sud Aménagement, le maire de Clamart sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Hauts-de-Seine et affiché pendant un mois à la mairie de Clamart.

Nanterre, le **30 JUIN 2023**

Le préfet,


Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général

Pascal GAUCI

Liste des pièces annexées au présent arrêté :

- un état parcellaire
- un plan périmétral de la DUP
- un plan parcellaire
- un plan parcellaire rez-de-chaussée
- un plan parcellaire 1^{er} étage
- un plan parcellaire 1^{er} sous-sol