DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Vallée Sud
Grand Paris

# DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE

# A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

# PROJET D'AMENAGEMENT
# du centre-commercial DESPREZ

MAI 2018 MISE A JOUR : MAI 2019

# SOMMAIRE

**DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE** ..... 1
**A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE** ..... 1
**PROJET D'AMENAGEMENT** ..... 1
**du centre-commercial DESPREZ** ..... 1
SOMMAIRE ..... 2
HISTORIQUE ET RESUME ..... 3
NOTICE EXPLICATIVE ..... 4
OBJET DE L'OPERATION ..... 4
1 - Contexte de l'opération ..... 4
2 - La genèse du projet urbain ..... 16
3 – Les étapes du projet ..... 28
4 – Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification ..... 32
JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA NOTION D'UTILITE PUBLIQUE ..... 36
PLAN DE SITUATION ..... 38
PLAN PERIMETRIQUE – projet CENTRE COMMERCIAL DESPREZ A CLAMART ..... 40
PLAN GENERAL DES TRAVAUX ..... 41
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS ..... 44
APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES ..... 45
AVIS DRIEA ET COURRIER EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE ..... 46

# HISTORIQUE ET RESUME

Le présent dossier a été élaboré en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à l'enquête parcellaire, de l'opération sis 27 rue Paul Vaillant Couturier à Clamart.

Conformément à l'article R 131-14 du code de l'Expropriation et puisqu'il est possible de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés, l'enquête parcellaire, qui fait l'objet d'un autre dossier, sera réalisé en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le code de l'Expropriation, notamment ses articles R 112-8 à R112-24, et le présent dossier est constitué en application de l'article R 112-4 du même code.

Le projet d'aménagement du Centre Commercial DESPREZ ne nécessite pas d'étude d'impact conformément à la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.

Le projet d'aménagement du centre-commercial « Desprez » fait suite au constat de nombreux dysfonctionnements du centre-commercial situé au 27 rue Paul Vaillant Couturier, dans le centre-ville de Clamart. Le centre-commercial « Desprez » est inclus dans un ensemble immobilier conçu dans les années 1970, composé d'un ensemble commercial au rez-de-chaussée, de 4 immeubles à usage d'habitation en élévation ainsi que d'un parc de stationnement public et privatif en infrastructure comportant 3 niveaux. Cet ensemble n'a pas fait l'objet de travaux de réaménagement notable depuis sa création. Les dysfonctionnements concernent tant les aspects urbains que architecturaux et commercial.

Dans le cadre de sa politique de rénovation de son centre urbain, la ville de Clamart a lancé plusieurs opérations permettant d'améliorer l'attractivité et le confort des habitants et usagers.

Parmi ces opérations, le projet d'aménagement du centre commercial de Desprez constitue l'un des projets fondateurs de la nouvelle dynamique du centre ville.

Le présent dossier est constitué conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique selon lequel :
*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*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. »*

# NOTICE EXPLICATIVE

Selon l'article R. 112-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, *« La notice explicative [...] indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ».*

## OBJET DE L'OPERATION

Le projet soumis à la présente enquête publique a pour objet le projet d'aménagement du centre-commercial « Desprez ».

### 1 - CONTEXTE DE L'OPERATION

La présente opération s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement du centre-ville de Clamart.

La ville de Clamart est une commune de 1ère couronne peu dense dotée d'une assez forte proportion d'espaces verts (forêt, parcs et pavillonnaire).

- appartenant au Département des Hauts de Seine (92) et au Territoire Vallée Sud Grand Paris,
- située à 5 km de Paris depuis la Porte de Châtillon ou la Porte de Versailles et à 9,5 km du centre de Paris,
- d'une superficie de 858 hectares,
- de 6 km de longueur et 3 km de largeur
- de 305 ha d'espaces verts,
- de 53 007 habitants en 2014 selon l'I.N.S.E.E. soit 6 031 habitants/km²

Clamart est un territoire attractif qui connaît une augmentation de sa population depuis les années 1990 après un déclin survenu dans les années soixante. En 2014, la commune comptait 53 007 habitants. Entre 2006 et 2011, Clamart présente un taux de croissance global élevé de 4,1% alors qu'il n'était que de 0.8 % pour la Communauté d'Agglomération Sud de Seine. Cette croissance traduit une attractivité évidente et spécifique du territoire clamartois pour les nouveaux ménages à la recherche d'un cadre de vie agréable à toute proximité de Paris.

La Commune de Clamart, conformément au PLH approuvé, prévoit une construction de 270 logements par an soit 1620 logements en 6 ans et 4 000 logements en 15 ans.

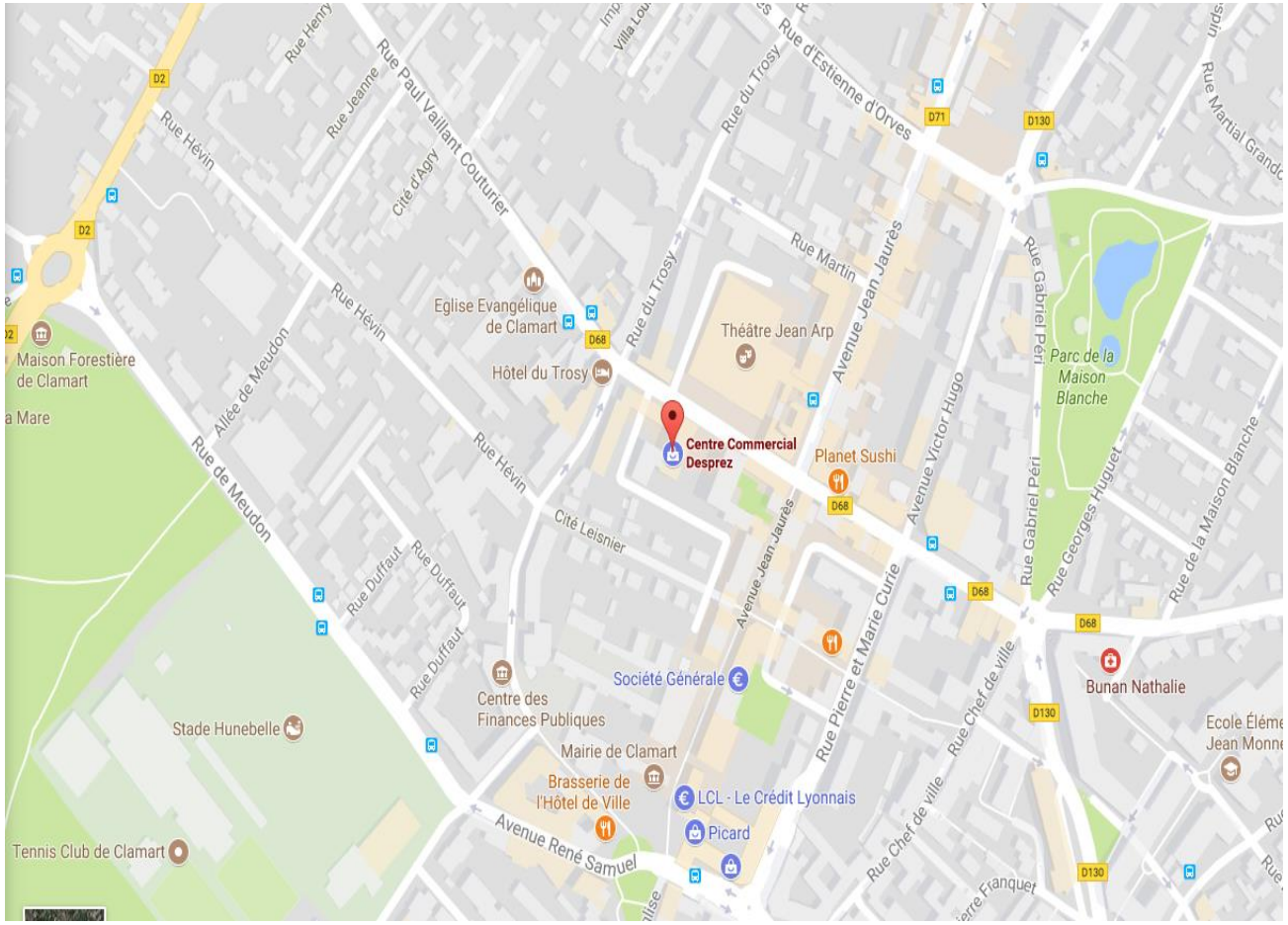
Clamart, commune dynamique, est aujourd'hui inscrite dans un territoire francilien en pleine mutation, aussi bien en matière de transport qu'en matière de logements et de développement économique (création du quartier des Canaux sur la friche « Plaine Sud » ; renouvellement urbain de la cité I3F du Pavé Blanc ; Z.A.C. Panorama sur l'ancien site EDF).

**Les enjeux concernant le centre historique de Clamart convergent pour leur part vers l'objectif ambitieux d'une forte redynamisation commerciale et d'une mise en valeur de son patrimoine urbain.**

L'opération s'inscrit en plein cœur de la commune. D'ailleurs, son PLU décrit le pôle commercial du centre-ville comme un pôle structurant.

Le quartier centre est un quartier dynamique composés principalement de logements anciens et de petite taille.

L'hyper centre fait partie de la zone IRIS Clamart centre-ville 2 de 2807 habitants principaux (données 2013) comptant 27% de 0 à 19 ans et 22.8% de 30 à 44 ans.
Les catégories socio-professionnelles les plus représentées (population de plus de 15 ans) dans le quartier sont les retraités (21.8%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (20.3%)

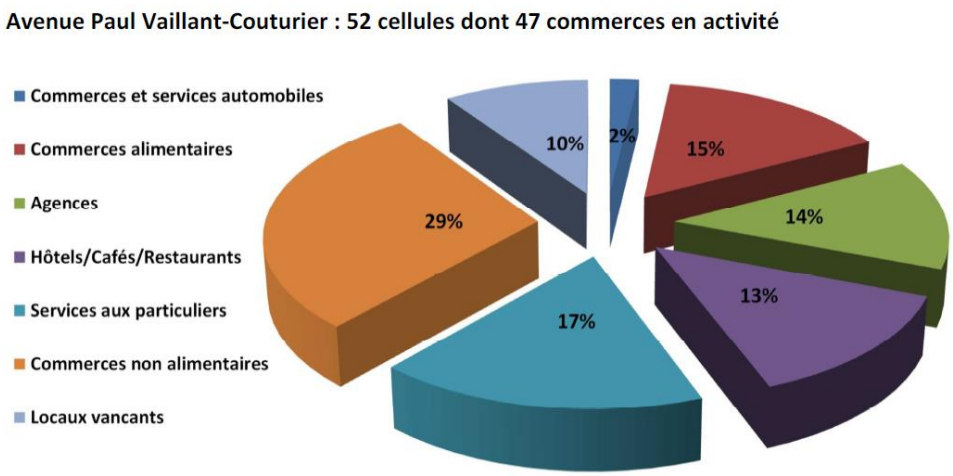



Le centre est constitué de nombreux équipements de proximité et de services publics. En effet, la mairie, le centre administratif de la Ville ainsi que le commissariat se trouvent à moins de 200m du centre commercial Desprez. Le Centre d'action sociale et la crèche Jean Jaurès se situent à moins de 300m.

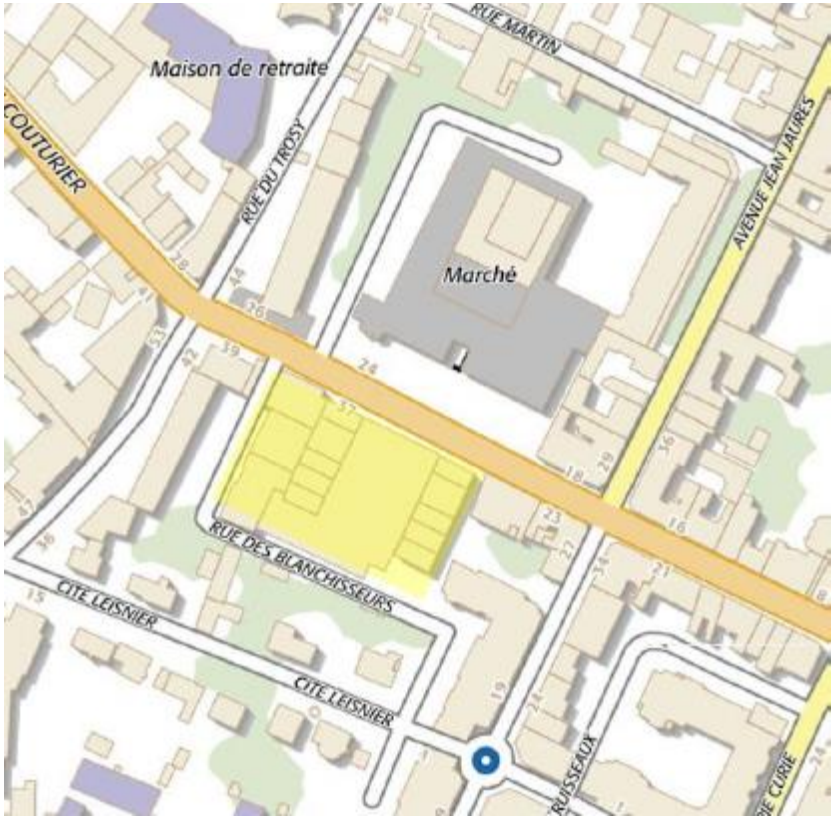
Le centre commercial Desprez se situe, par ailleurs, en face du Théâtre Jean-Arp développant une programmation pluridisciplinaire (théâtre, chanson, musique, marionnette, cirque, danse…) permettant l'accès à un public de tous les âges. Le théâtre accueille par ailleurs le cinéma Jeanne Moreau, 186 places, classé Art et essai et labellisé Jeune Public.

Les commerces de l’avenue Paul Vaillant Couturier sont répartis comme suit :






A ce titre, il convient de relever que la rénovation de l'équipement s'insèrera dans un milieu urbain dense. Son périmètre est notamment délimité par la rue Paul Vaillant-Couturier, la rue des blanchisseurs et la place de la source qui fait la liaison entre l'entrée Est du centre-commercial et l'avenue Jean Jaurès dans sa partie piétonne, soit la plus attractive du centre-ville au niveau commercial.

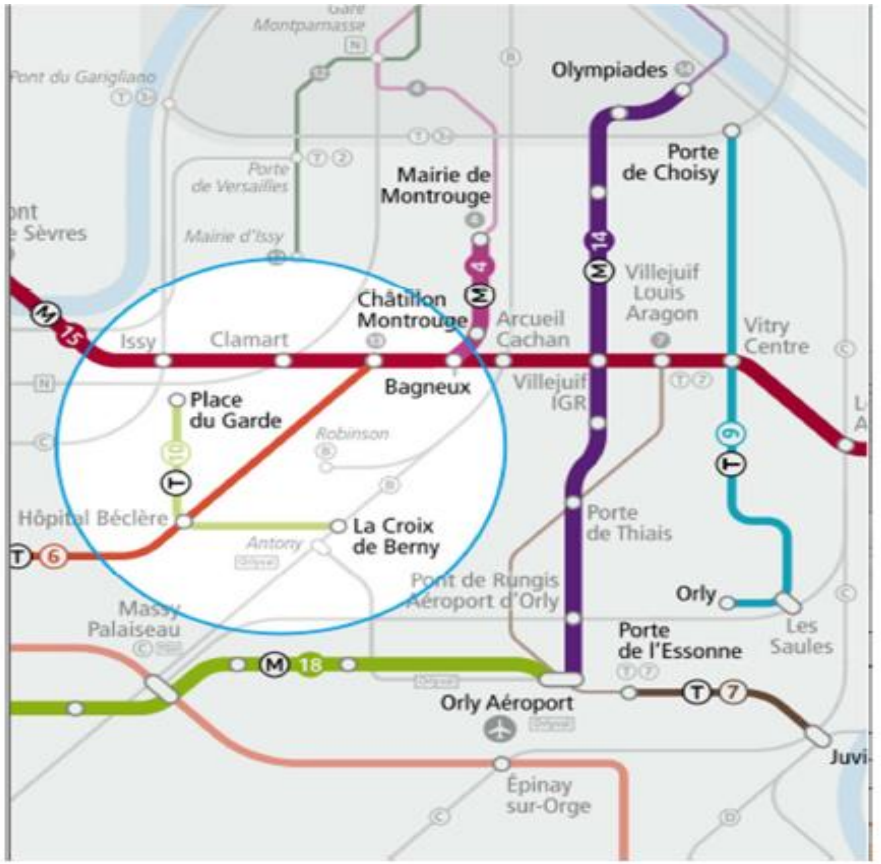



Le secteur bénéficie d'une excellente desserte par l'ensemble des modes de transport « doux » ou collectifs puisque le site est desservi par trois lignes de bus de la RATP ainsi que par le Clamibus (desserte locale gérée par le Territoire Vallée Sud Grand Paris) :

Ligne n°162 : Meudon – Val Fleury – Villejuif – Louis Aragon
Ligne n°189 : Georges Pompidou – Porte de Saint-Cloud
Ligne n°579 : Maison de quartier/André Charré – Gare de Clamart



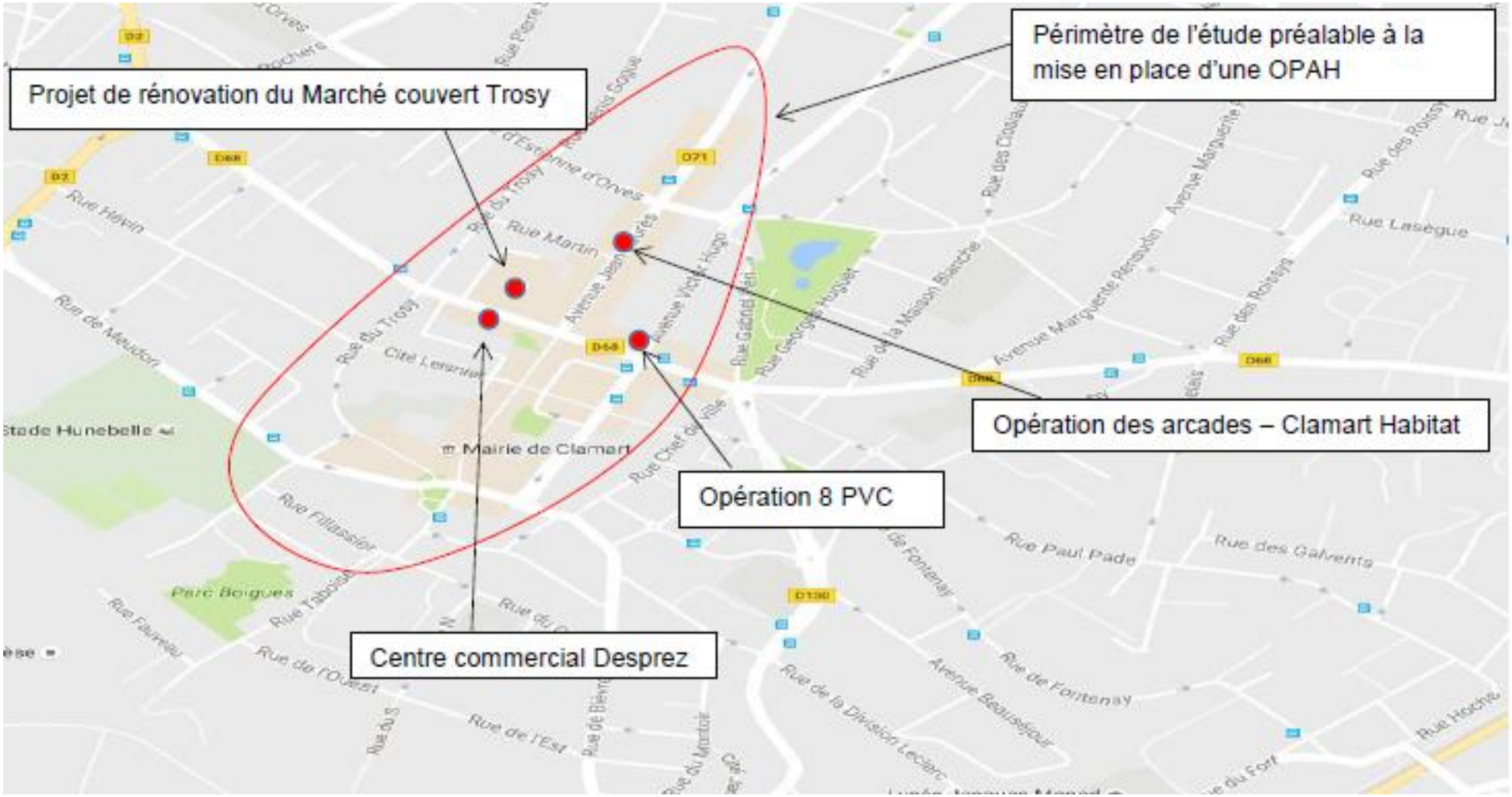

En 2021, le site du projet se situera à quelques centaines de mètres du terminus de la future ligne du tramway T10 (Antony- Croix de Bernis - Clamart) et en 2024 à quelques centaines de mètres de la gare du Grand Paris « Clamart – Vanves – Fort d'Issy » accueillant le futur métro automatique ligne 15 Sud et le Transilien ligne N.




En matière de stationnement, le centre commercial Desprez bénéficie de la présence immédiate en proximité de plusieurs parkings :

- le parking Desprez en infrastructure directement situé sous le centre commercial qui dispose de 207 places publiques de stationnement ;
- le parking du Trosy en infrastructure sous le marché du Trosy, situé juste en face du centre commercial et qui dispose de150 places publiques de stationnement ;
- ainsi que d'une offre Autolib avec 2 stations situées à proximité.

A cet égard, plusieurs projets ont été initiés dont l'objectif commun de la rénovation du centre-urbain afin d'améliorer son attractivité et le confort des habitants de la Commune :



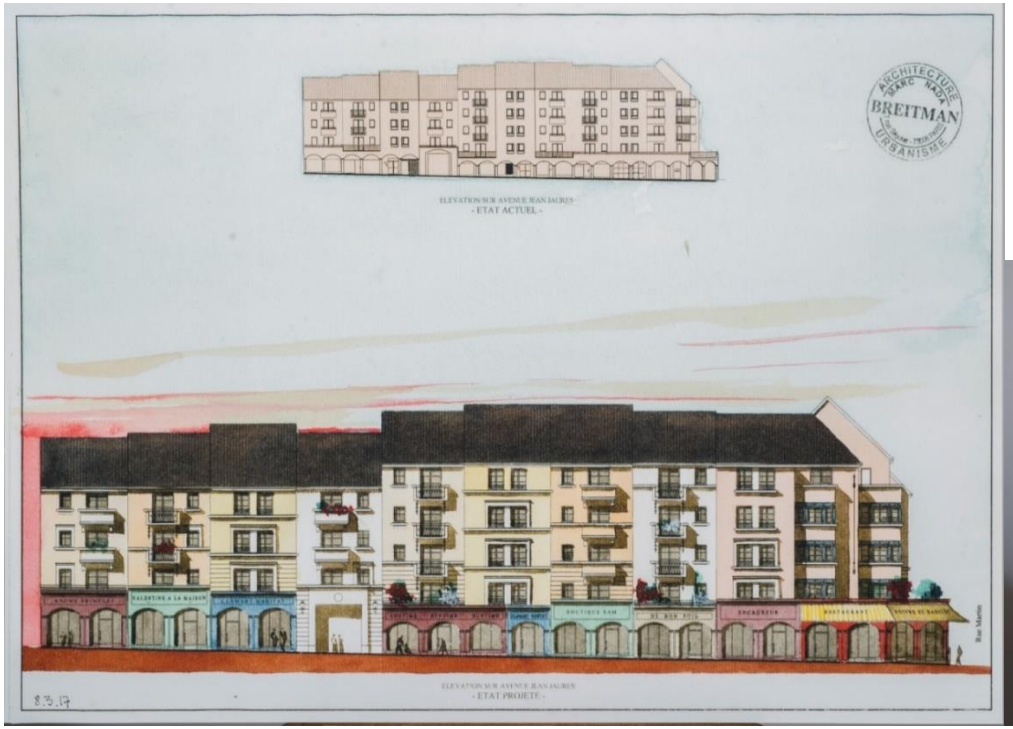
- ✓ **la réhabilitation complète de la halle de marché du Trosy** située juste en face du centre commercial Deprez (de l'autre côté de la rue Paul Vaillant-Couturier).
  Cette opération lourde consiste à :
    - la mise aux normes techniques d'hygiène et de sécurité de la Halle,
    - renforcer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
    - améliorer l'esthétique et la fonctionnalité des étales
    - et valoriser les façades sur rue.

  Cette opération, d'un coût global prévisionnel d'environ 10 millions d'euros, est soutenue par le département des Hauts-de-Seine dans le cadre d'un contrat territorial de développement. La Ville a sollicité le soutien du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC).

- ✓ **l'opération dite « 8 PVC »** : à environ 100 mètres du centre commercial Desprez, au 8 de la rue Paul Vaillant Couturier, dans un angle de rue particulièrement attractif, cet ilot, propriété de la Ville, est constitué de 2 commerces (pharmacie et primeur). L'objectif de la municipalité est de recomposé ce secteur en aidant ces commerces à s'agrandir et se développer et créer un immeuble de logement en accession à la propriété afin de renforcer l'offre de logements en centre-ville et par conséquent la demande commerciale de proximité.

- ✓ **l'opération dite « Les arcades Jean Jaurès »** : à moins de 150 mètres du centre commercial Desprez, le programme porte sur la réhabilitation extérieure de la Résidence Les arcades située 35 à 39 rue jean Jaurès, qui comporte une enfilade de commerces en rez-de-chaussée, des logements sociaux en étage et des stationnements en sous-sol ou sur cour. Elle a pour objectif de renouveler l'attractivité du patrimoine, insérer la résidence dans la Ville, garantir sa qualité technique et son fonctionnement.

  Actuellement les vitrines de ces commerces sont cachées sous les arcades. Les enseignes ne sont pas visibles de la rue. La construction, datant des années 80, est monolithe, monotone, monochrome, avec des éléments d'architecture répétitifs et des balcons à garde-corps en barreaudages métalliques. L'opération consistera notamment à avancer les commerces vers la rue en supprimant l'aspect d'arcades afin de les rendre plus visibles, plus fonctionnels et donc plus attractifs pour les usagers comme pour les professionnels.







- ✓ **lancement d'une étude préalable à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** orientée sur le diagnostic et la résolution des problèmes générés par les copropriétés dégradées, la précarité énergétique et la dévitalisation commerciale du centre-ville.

Ainsi, le projet d'aménagement de l'ensemble commercial DESPREZ s'insère totalement dans cette dynamique volontariste qui permettra d'améliorer fortement l'attractivité du centre-ville ainsi que le confort et le niveau de services attendus par les habitants de Clamart.

**Présentation du centre commercial DESPREZ :**




Le centre-commercial « Desprez », conçu dans les années 1970, est composé de :

- un ensemble commercial au rez-de-chaussée,
- 4 immeubles à usage d'habitation en élévation
- ainsi que d'un parc de stationnement public et privatif en infrastructure comportant 3 niveaux.

Cet ensemble immobilier est régi par plusieurs copropriétés et une association syndicale.

Cet ensemble n'a pas fait l'objet de travaux de réaménagement notable depuis sa création.

## 2 - LA GENESE DU PROJET URBAIN

### 2.1 LE CONSTAT

Le quartier du centre-ville souffre de dysfonctionnements notoires en même temps qu'il offre d'importantes opportunités pour la rénovation urbaine.

La Ville a donc engagé une réflexion globale en matière de renouvellement urbain de son centre.

Dans ce cadre, l'objectif est de répondre aux dysfonctionnements lourds qui handicapent le développement du centre commercial Desprez :

- **Sur le plan urbain** : la difficulté majeure est l'accessibilité délicate du site et son organisation enclavée. L'absence d'ouvertures sur les voies importantes contraint à faire des détours et amoindrit l'activité, l'attractivité et le développement du centre-ville. Enfin le centre commercial tourne le dos à la ville par son caractère introverti.

  En effet, la galerie commerçante est invisible depuis la rue piétonne




*Entrée côté place de la fontaine – avenue Jean-Jaurés*




*Entrée du centre commercial via la place de la source*

- **<u>Sur le plan architectural et du bâti</u>** : d'une manière générale, les locaux commerciaux présentent un état moyen voire dégradé et il souffre d'un vieillissement général et de dysfonctionnements dans son organisation spatiale.



Façade place de la source



*Verrière insalubre qui ne remplit plus son rôle de puis de lumière. Etat dégradé avancé.*

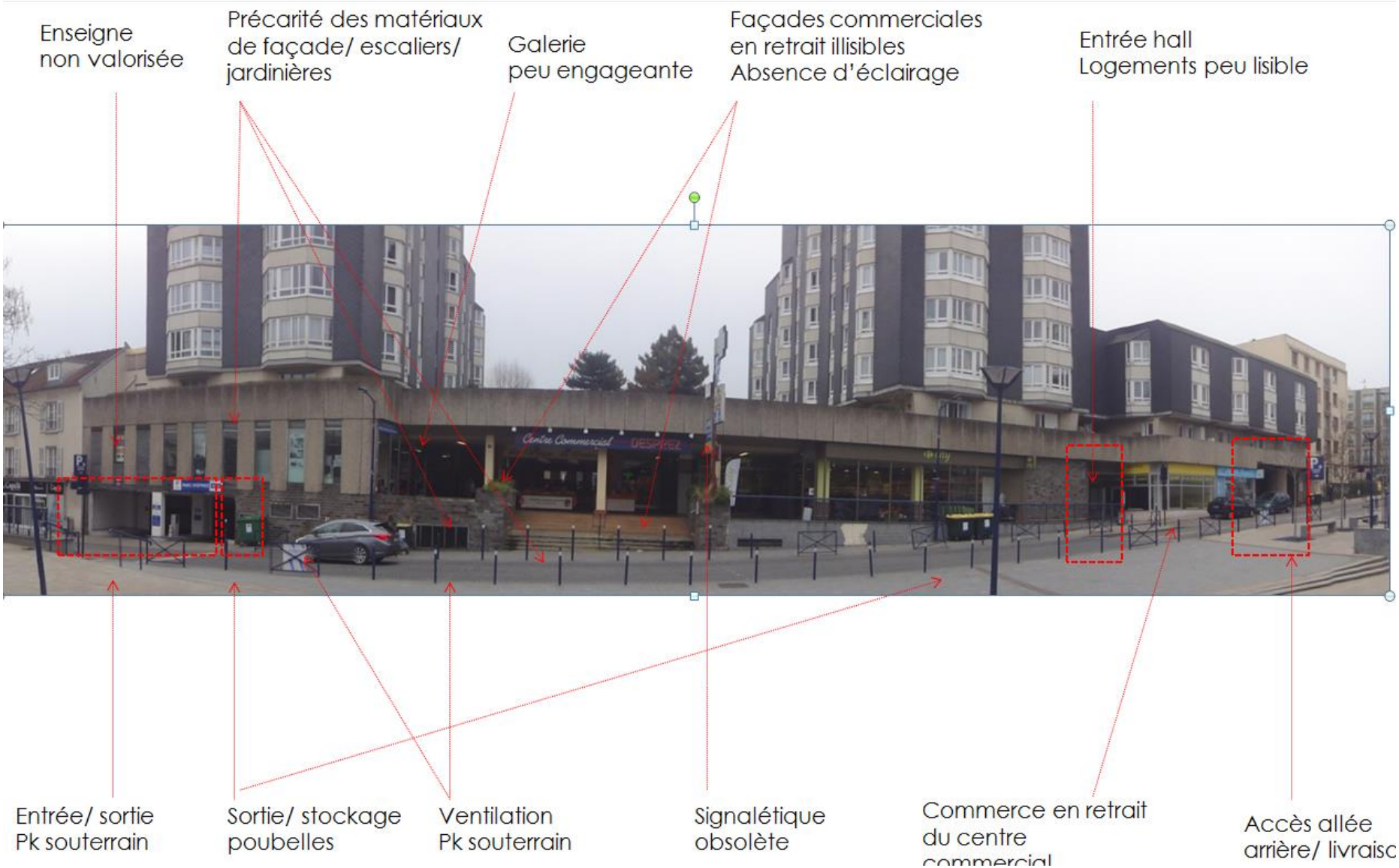




*Eclairage naturel insuffisant et traitement de façades et de sols inégaux. Rue intérieure sur dimensionnée et des halls trop exigus*

- **<u>Sur le plan commercial</u>** : l'activité commerciale de la Commune subit les effets de la concurrence des autres centres commerciaux dans l'environnement de Clamart.
  Le centre commercial, géré en copropriété, souffre par ailleurs d'handicaps majeurs ; absence de stratégie commerciale collective, bâti peu attractif, vieillissant et dégradé. Tout cela contribue à donner une image dépassée du centre commercial.

Du fait de sa vétusté le centre Desprez n'est plus en mesure aujourd'hui d'assurer son rôle de locomotive commerciale de centre-ville.


Enseigne
non valorisée
Précarité des matériaux
de façade/ escaliers/
jardinières
Galerie
peu engageante
Façades commerciales
en retrait illisibles
Absence d'éclairage
Entrée hall
Logements peu lisible
Entrée/ sortie
Pk souterrain
Sortie/ stockage
poubelles
Ventilation
Pk souterrain
Signalétique
obsolète
Commerce en retrait
du centre
commercial
Accès allée
arrière/ livraisc

## 2.2 LES SCENARII D'AMENAGEMENT

L'ambition principale du projet consiste à restructurer cette centralité où se côtoient différentes fonctions urbaines notamment la fonction commerciale qui en fait un lieu d'animation et d'échanges.

Des études de faisabilité ont été menées en vue de proposer un projet. Ces études ont intégré aussi bien les aspects architecturaux et urbains que juridiques et financiers. Elles ont permis de déterminer l'opportunité et les conditions de la restructuration du centre commercial en véritable cœur de quartier dont la fonction commerciale constitue l'enjeu majeur.

L'étude approfondie du secteur a permis de dégager les grands objectifs de restructuration du centre commercial Desprez dont les principales lignes directrices sont les suivantes :

- Un cœur de ville avec un socle commercial en rez de chaussée,
- Des espaces publics remis en valeur.

Certaines conditions ont été fixées comme préalable pour aboutir à une intégration harmonieuse et une appropriation par les habitants :

- Le maintien de l'activité commerciale durant toutes les phases de chantier,
- Et une contraction des délais qui limitera les nuisances apportées au quartier (habitants, commerçants, usagers des espaces publics…)

Les premières synthèses des études menées par le bureau d'études ont été présentées lors d'une réunion avec les membres de l'ASL qui s'est tenue au sein des locaux de la Ville le 11 juillet 2016.

Rappel de la situation actuelle du RDC du centre commercial



**SCENARIO D'AMENAGEMENT 1**

Le premier scénario étudié propose de supprimer les passages à usage du public ainsi que les passages privés. L'accès aux résidences situées au-dessus du rez de chaussée est assuré directement sur l'espace public soit côté Place de la Source soit rue des blanchisseurs.



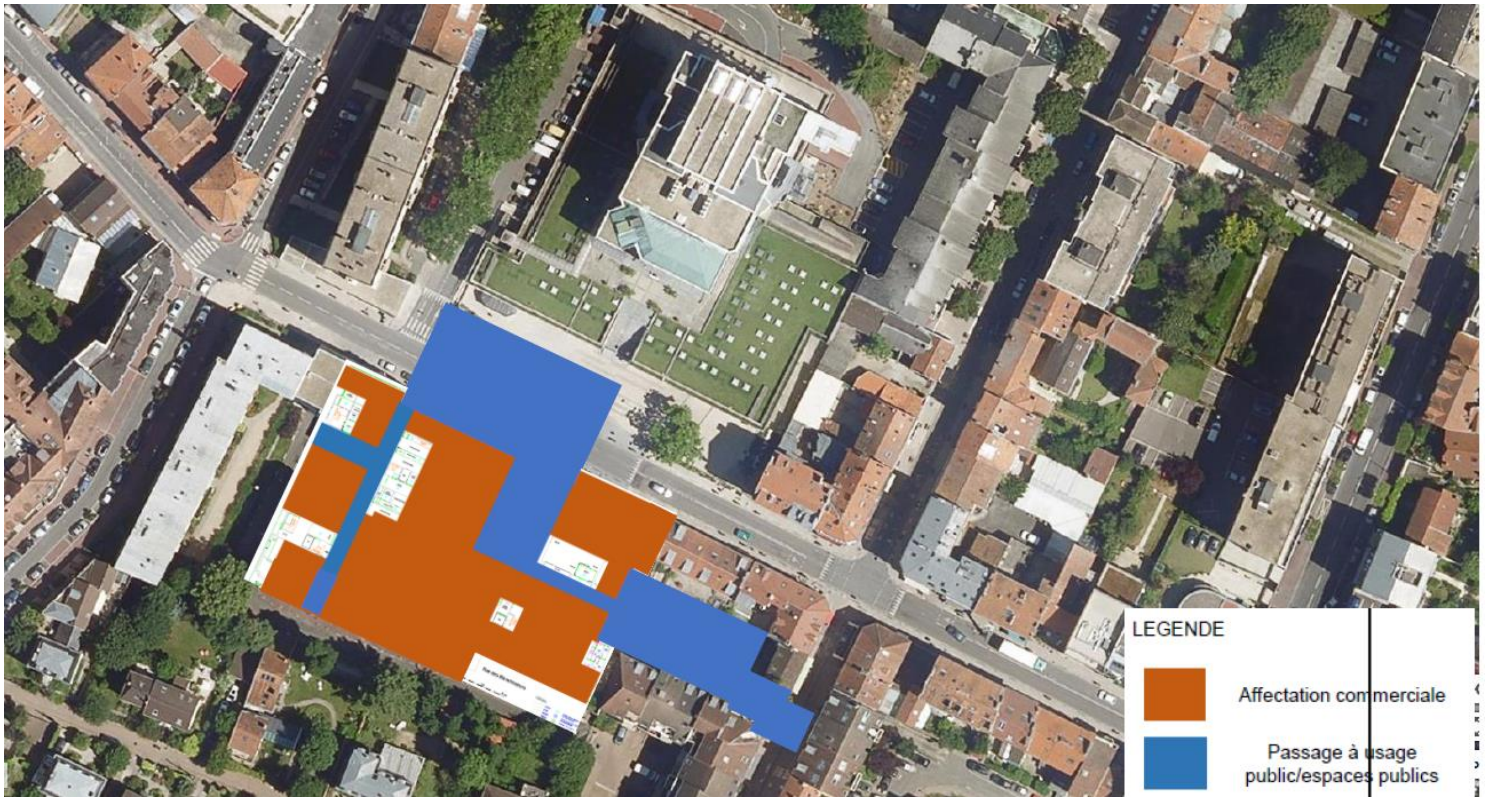

Ce scénario conduit à une identité condensée et homogène du centre commercial sur la seule rue Paul Vaillant Couturier. Il permet une sécurité publique renforcée et une stricte séparation des dessertes publique et résidentielle mais limite sa visibilité uniquement pour les commerces situés sur cet axe.

Compte tenu du nombre de commerces du centre, ce scénario n'est pas envisageable.

Ce scénario a donc été écarté.

**SCENARIO D'AMENAGEMENT 2**

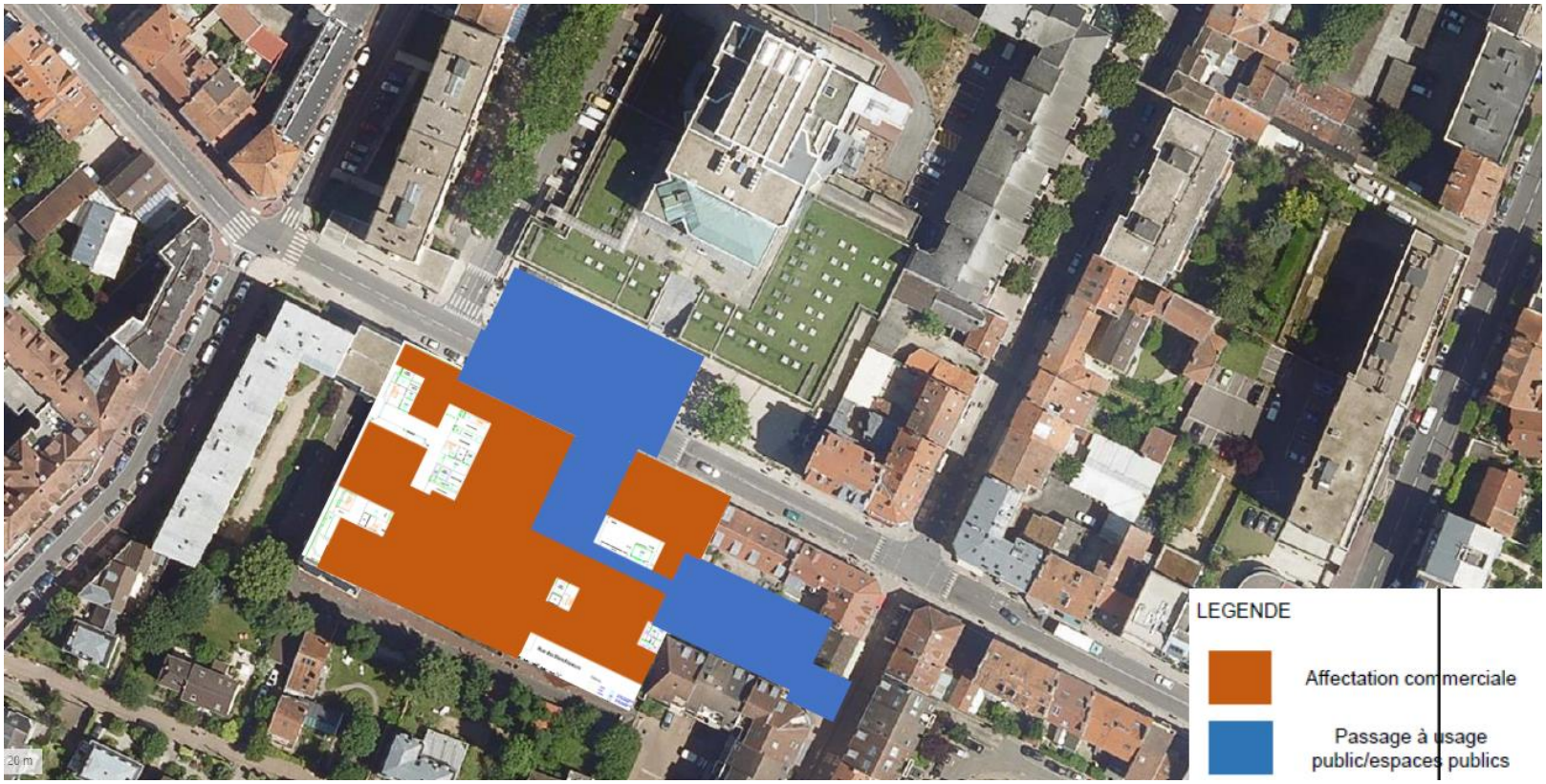
Le second scénario étudié a été de conforter les passages à usage du public ainsi que les passages privés en transformant le passage privé actuel en passage public. La particularité de ce scénario est d'offrir le maximum de porosité entre les espaces publics en renforçant le lien entre le marché du Trosy et la rue Jean Jaurès.




Ce scénario conduit à une ouverture du centre commercial vers la rue Paul Vaillant Couturier, la rue Jean Jaurès mais aussi vers la rue des Blanchisseurs.
L'ouverture vers la rue des Blanchisseurs ne présente pas un réel intérêt urbain. En effet, si cette rue permet de desservir l'arrière du centre commercial, elle aboutit à une barrière d'accès menant à des parkings privés.
Par ailleurs, il convient de noter que le passage entre la rue Paul Vaillant Couturier et la rue des Blanchisseurs existe aujourd'hui exclusivement à l'usage des résidents. Ce passage est donc fermé.
Au regard de ces éléments, ce scénario proposant plus de transparence mais n'offrant pas assez d'homogénéité au projet n'a pas été retenu.

**SCENARIO D'AMENAGEMENT 3**

Le troisième scénario étudié propose de conforter les passages à usage du public et de reconfigurer l'ensemble des espaces restants. Ce scénario accentue la porosité du site en renforçant le lien, en créant un vrai cheminement, entre le marché du Trosy et la rue Jean Jaurès.
Les halls d'entrée des résidences sont reconfigurés sur une partie de la rue des Blanchisseurs.




Ce scénario permet de créer un centre commercial ouvert :

- ✓ sur la rue Paul Vaillant Couturier en lien avec le marché du Trosy
- ✓ mais également vers le centre-ville avec une reconfiguration de l'espace public et de l'entrée du centre commercial côté place de la Source et rue Jean Jaurès.

Ce scénario permet également de réaliser une optimisation de la reconfiguration commerciale et de l'usage des locaux commerciaux disponibles.

Ce scénario a donc été retenu.

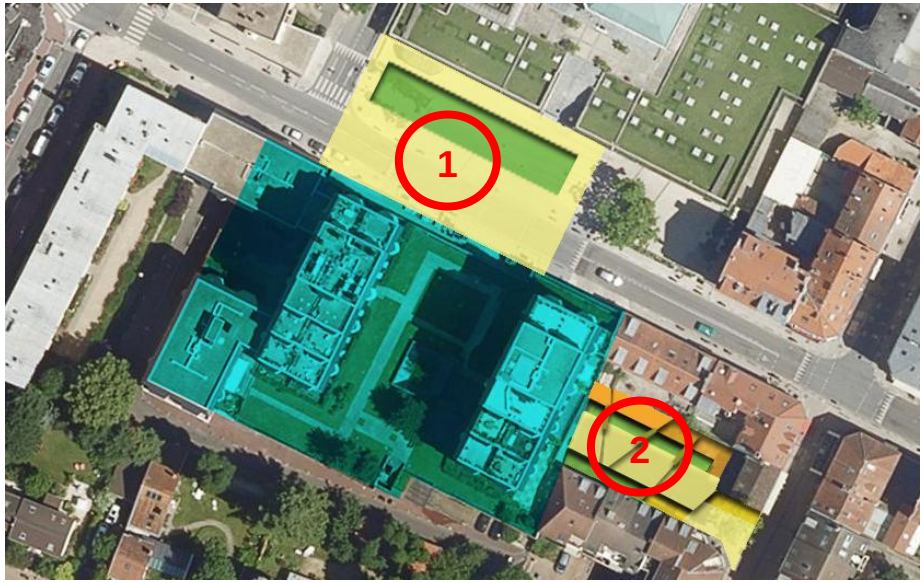
### 2.3 PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet consiste à réhabiliter entièrement le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier en vue de rénover le centre-commercial « Desprez » :

- **Réalisation d'une opération de configuration du centre commercial :** le niveau de surfaces de vente permet d'assurer une densité de projet qui exploite le maximum des capacités du bâtiment tout en respectant le confort des futurs exploitants, des futurs usagers mais aussi des habitants des immeubles édifiés en superstructure au-dessus du centre commercial. Le parti-pris retenu consiste à favoriser l'implantation d'une enseigne commerciale qualitative destinée à devenir la locomotive commerciale du centre Deprez mais aussi de l'ensemble du cœur de centre ville. Cette implantation sera complétée par un « Corner santé-beauté » composé d'une pharmacie-parapharmacie et d'un institut de beauté. Ces deux derniers commerces sont déjà installés dans le centre commercial, mais selon des dispositions confidentielles peu attractives en fond de centre, sans aucune visibilité et particulièrement à l'étroit.

**Dans le cadre de la réalisation de ce projet et conformément à l'article L 122-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, une partie des emprises expropriées sera retirée de la propriété initiale.**

- **Egalement, il est prévu de relier le centre commercial Desprez aux espaces publics majeurs qui l'entourent.**




Ainsi, l'opération projetée consistera à améliorer la synergie du centre-commercial « Desprez » avec deux espaces publics :

**1** **L'un reliant le centre commercial au marché de Trosy,**

Relier le centre commercial Deprez avec la halle de marché du Trosy située juste en face, de l'autre côté de la rue Paul Vaillant-Couturier. Il est ainsi prévu d'améliorer le traitement du sol de la rue Paul Vaillant Couturier afin de parvenir à une réelle continuité visuelle en améliorant l'homogénéité de l'entrée du centre commercial avec la place du marché.

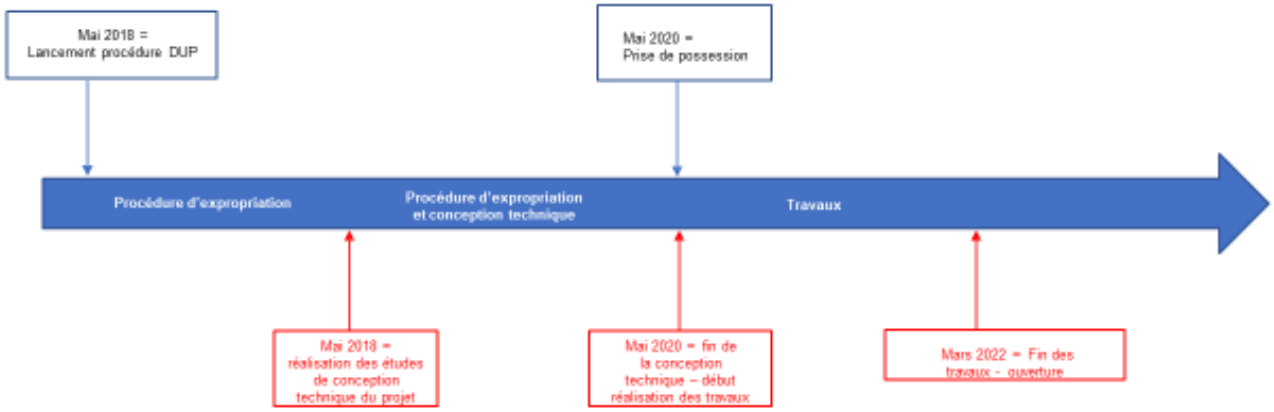
**2** **L'autre reliant le centre commercial à la rue Jean Jaurès**

Il est prévu d'améliorer considérablement l'accessibilité et le visuel de l'entrée du centre commercial située au niveau de la place de la source qui le connecte directement à l'avenue Jean Jaurès, rue piétonne majeure du cœur de Ville.

Par ailleurs, la Ville souhaite également intégrer une structure d'accueil enfants de moins de 6 ans sous une forme de crèche (publique ou privé) ou de maison d'assistantes maternelles, les besoins de la population nécessitant l'ouverture d'une structure supplémentaire aux horaires flexibles selon les besoins déterminés de la population.

## 3 – LES ETAPES DU PROJET

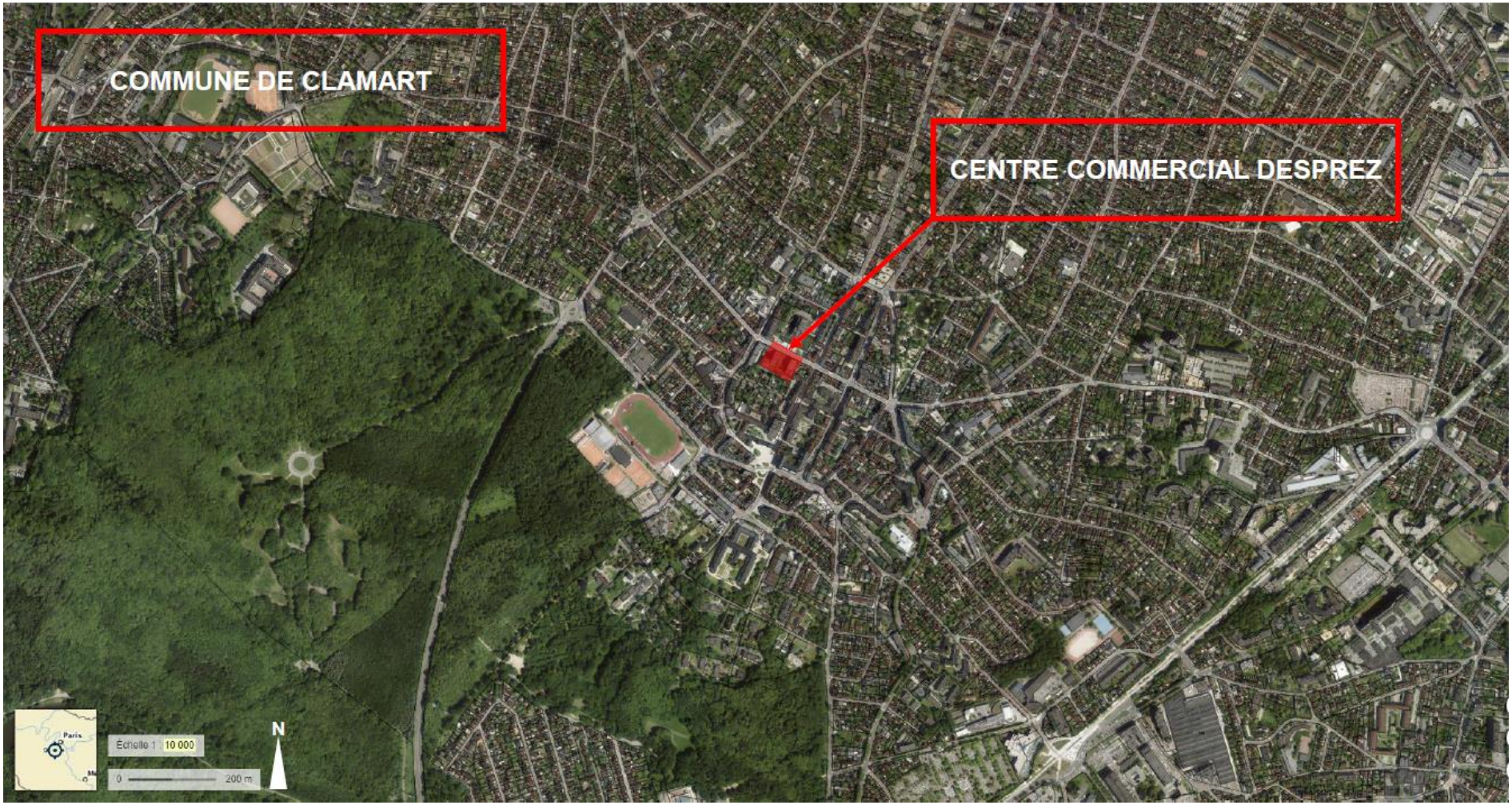
### 3.1. LE CALENDRIER PREVISIONNEL

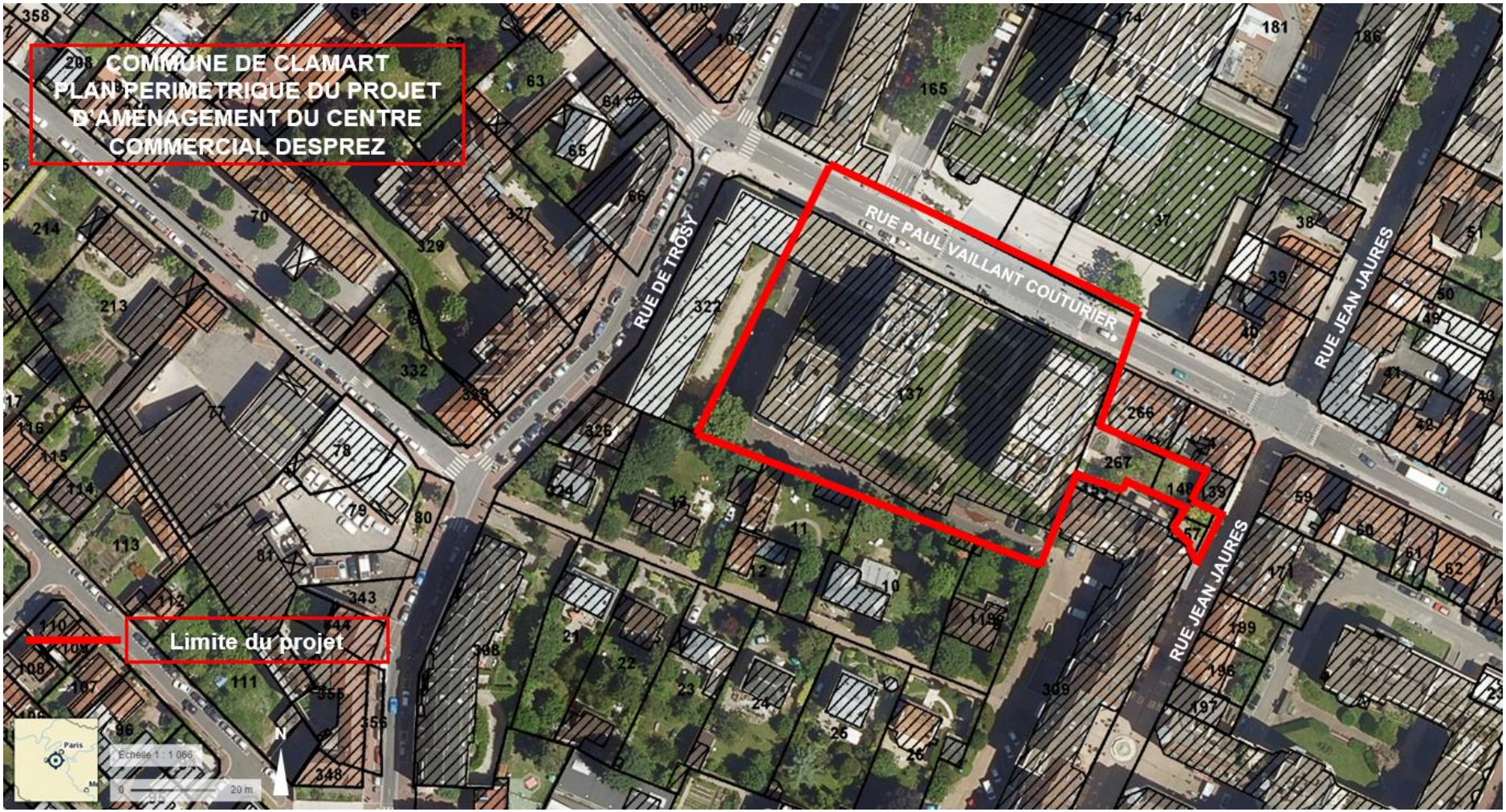


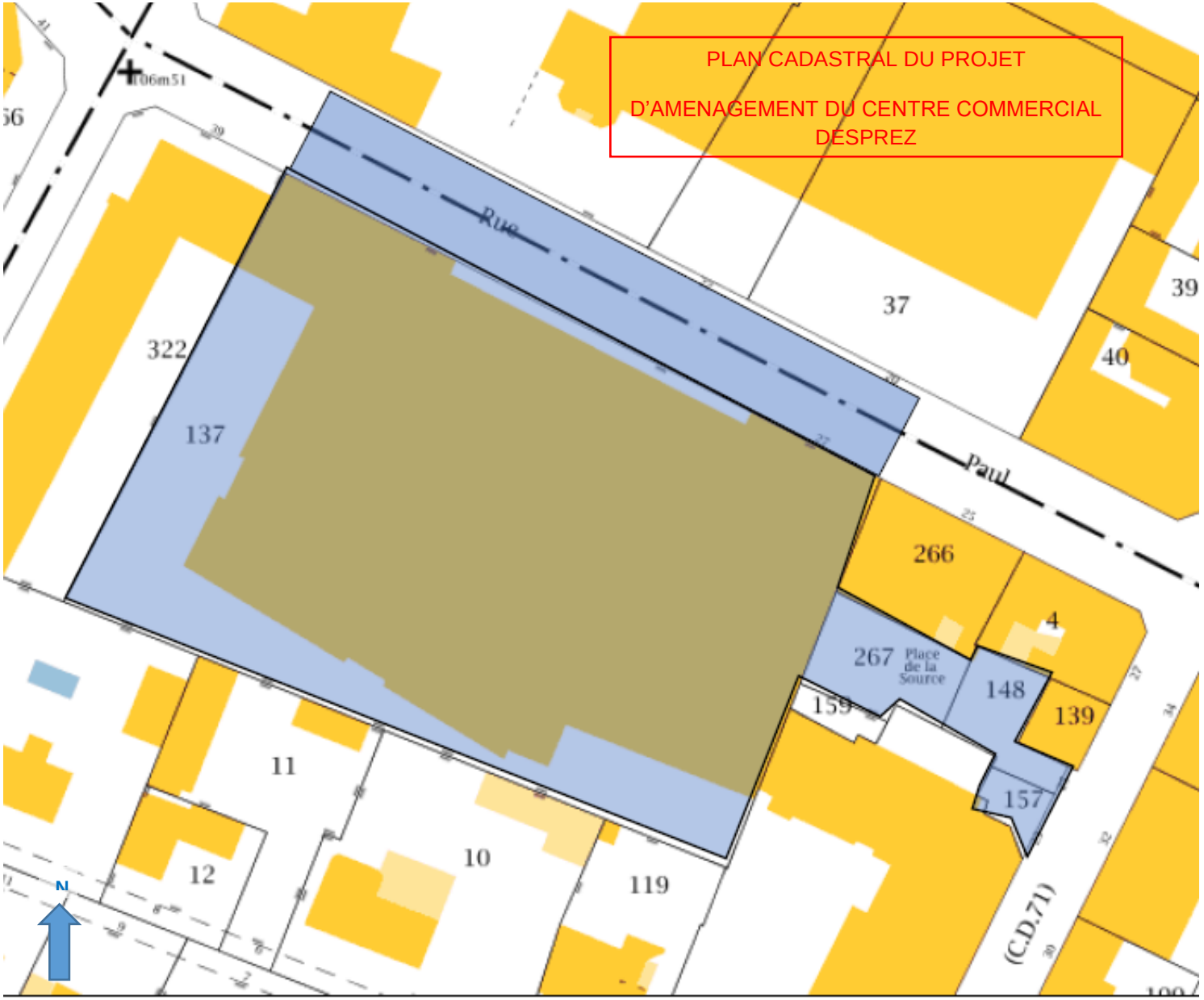

Le temps global du projet est donc estimé à 44 mois.

### 3.2 LE PERIMETRE

Le périmètre de la présente déclaration d'utilité publique est donc :




COMMUNE DE CLAMART
PLAN PERIMETRIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ
RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
RUE DE TROSY
RUE JEAN JAURES
RUE JEAN JAURES
Limite du projet
N
Paris
Echelle 1 : 1 066
0
20 m


PLAN CADASTRAL DU PROJET
D'AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ
Rue
Paul
322
137
37
39
40
266
4
267
Place de la Source
148
139
159
157
11
12
10
119
(C.D.71)
N

## 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

### 4.1 COMPATIBILITE AVEC LE PLU DE LA COMMUNE

La présente opération s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD du PLU de Clamart.

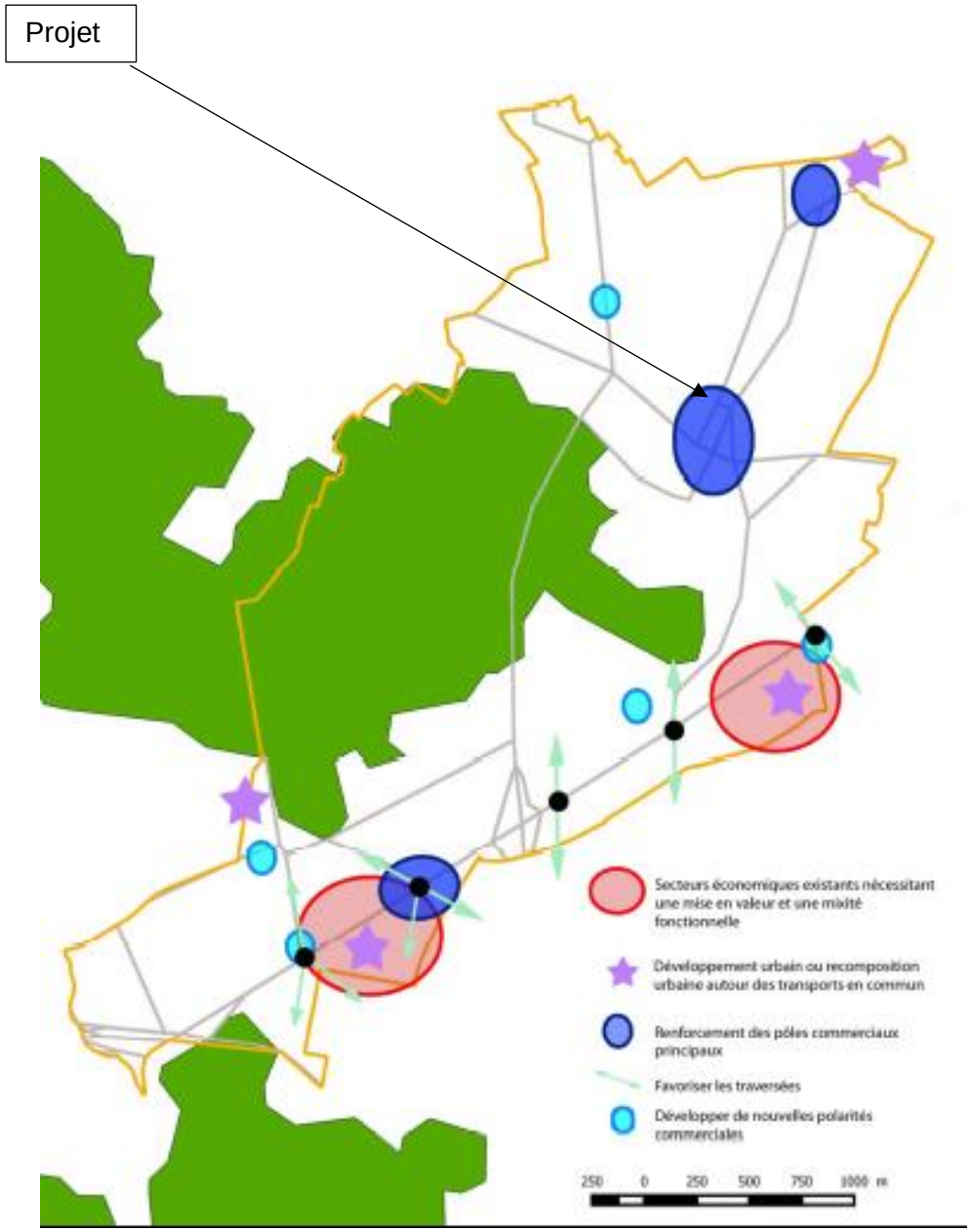
Ainsi, il ressort du PADD du PLU approuvé le 12 juillet 2016 que le projet permet de conforter plusieurs objectifs et orientations fixés par la Commune de Clamart.

A titre d'illustration, l'une des trois ambitions de la Commune de Clamart est d'améliorer son attractivité. Deux objectifs ont été définis, il s'agit, d'une part, d'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 (secteur Gare, Centre-ville et place Aimé Césaire) doivent être confortés dans leur fonction tandis que les pôles secondaires (axe Henri Barbusse, Pavé Blanc, RD 906) doivent maintenir une offre de proximité dans les quartiers ou la développer* » (PADD, p. 12).

Afin d'illustrer cette ambition, les auteurs du PLU ont joint une carte qui confirme l'insertion du projet dans une politique de rénovation urbaine du centre-ville :

## Une ville plus attractive



Elle est également compatible avec le règlement du PLU de la Commune

L'opération est située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par le Conseil du Territoire de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, le 12 juillet 2016. Cette zone correspond au centre-ville historique de Clamart.

Cette zone a 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.



Le programme projeté respecte les dispositions du règlement de la zone UA du PLU révisé et approuvé le 12 juillet 2016.

### 4.2 - AVEC LE SDRIF

Le nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF Ile de France en 2030) a été approuvé par décret en Conseil d'État du 27 décembre 2013 à la suite de la mise en révision de celui de 1994 par le décret du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris.

Les grands objectifs du SDRIF 2013 relatifs aux déplacements sont les suivants :

- créer 28.000 emplois par an en favorisant la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage habitat/emploi à l'échelle régionale notamment par la structuration de pôles de centralité et par le maintien des sites d'activités existants à proximité de l'A86,

- mieux articuler le réseau de transports en commun notamment avec le réseau du Grand Paris Express afin de favoriser l'accessibilité aux services et équipements et de diminuer la dépendance à l'automobile.

Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes dont un concerne directement l'organisation des déplacements. Le projet spatial propose un modèle urbain multipolaire, compact et structuré autour d'un réseau de transport renforcé.

À ce titre, le cœur d'agglomération dont fait partie le département des Hauts-de-Seine doit affirmer ses centralités par une production de logements renforcée à proximité des gares et par une amélioration du fonctionnement des pôles d'activité.

# JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA NOTION D'UTILITE PUBLIQUE

Le centre commercial souffre d'un vieillissement et de dysfonctionnement dans son organisation urbaine, commerciale et juridique, notamment :

- Une desserte et une organisation enclavée,
- Une image dépassée,
- Un aménagement et un bâti globalement obsolète,
- Une offre commerciale de moins en moins diversifiée,
- Un statut de copropriété très contraignant.

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

La présente notice présente l'utilité publique du projet :

- **Le foncier :** le projet d'aménagement du centre commercial Desprez nécessite l'acquisition de murs, biens privés.
  Pour mener à bien son projet, la Ville s'est engagée dans une approche amiable en vue d'acquérir le maximum de murs possibles. Malheureusement après trois années de discussions, force est de constater que le projet d'aménagement ne pourra pas être menée par simple démarche amiable.
  Ces acquisitions seront donc réalisées soit par négociation amiable, soit par exercice du droit de préemption urbain renforcé de la commune, soit par voie d'expropriation.
  S'agissant des fonds de commerce, les évictions seront réalisées par négociations amiables soit par voie d'expropriation.
  Pour éviter de se retrouver dans la même configuration qu'actuellement, la Ville souhaite que le futur centre commercial appartienne à un investisseur unique et pérenne avec un engagement de conservation de la propriété pendant une longue durée permettant ainsi d'éviter de retomber dans le régime de la copropriété.

- **La redynamisation du centre-ville**
  L'image du centre ville pâtit fortement de l'état du centre commercial. Sa vétusté liée à sa conception introvertie ne peut pas être maintenue en l'état. Aucun travaux n'a été réalisé depuis sa création alors que le centre commercial se situe au cœur du centre ville.
  La mise en valeur et la réorganisation des commerces amélioreront fortement l'image du secteur et feront de ce site une zone attractive et fonctionnelle véritablement intégrée à son environnement.
  Ainsi la réalisation de ce projet va permettre de redynamiser le centre-ville en apportant un accroissement de son attrait et une meilleure insertion architecturale et urbaine. Cette insertion urbaine trouve toute sa signification dans la valorisation sociale, patrimoniale et urbanistique qu'elle apporte. Le projet d'aménagement permet d'assurer le lien entre le marché de Trosy et la rue Jean Jaurès. Il permet de renforcer l'attractivité de la rue Paul Vaillant Couturier. Il permet de redonner au centre commercial sa place centrale dans Clamart.

- **Le développement de l'offre commerciale**
  Le centre commercial actuel ne fait l'objet d'aucune mise en valeur des commerces qui le compose. Certains commerces sont cachés.

Les locaux commerciaux appartiendront à un investisseur unique et pérenne afin de limiter la réapparition des effets négatifs de la copropriété. Cet investisseur agira comme un directeur de centre commercial et en organisera le fonctionnement par :

- Le respect du plan de marchandisage qui garantira au centre d'être doté de commerces diversifiés et de qualité ;
- La mise en place d'un règlement intérieur unique qui assurera un fonctionnement homogène ;
- L'élaboration et le suivi d'un cahier des charges commun à tous les commerces qui encadrera les enseignes, vitrines…
- Une animation commerciale commune qui valorisera le centre.

Durant la phase travaux, l'offre commerciale du secteur sera maintenue jusqu'aux transferts dans les nouveaux locaux (pour les commerces transférés).

- **La redéfinition des espaces publics**

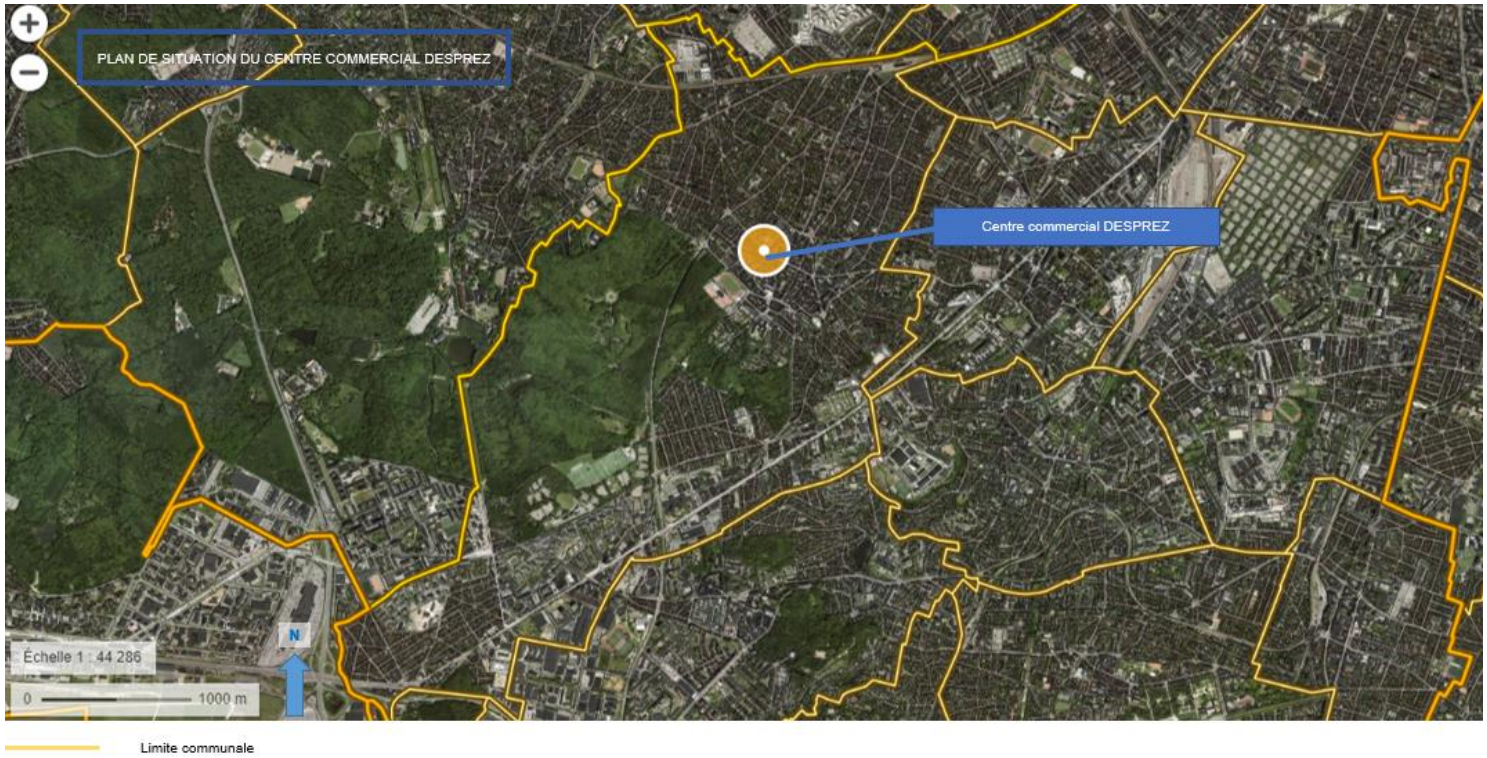
Le centre commercial actuel n'assure pas le lien entre les espaces alors qu'il est situé au cœur du centre ville.
Le projet permet de redéfinir en centre-ville des espaces publics mieux aménagés, avec des matériaux et du mobilier qualitatifs. Ces espaces publics seront par ailleurs mieux partagés, plus animés, confortables et praticables par le plus grand nombre.
Cet aménagement va rendre le centre plus attractif donc plus fréquenté.
Pendant la phase travaux, une attention sera portée au respect des normes phoniques des engins de chantier. Les travaux seront réalisés pendant les jours ouvrables et pendant la journée n'occasionnant aucune gêne la nuit, le week end et les jours fériés.

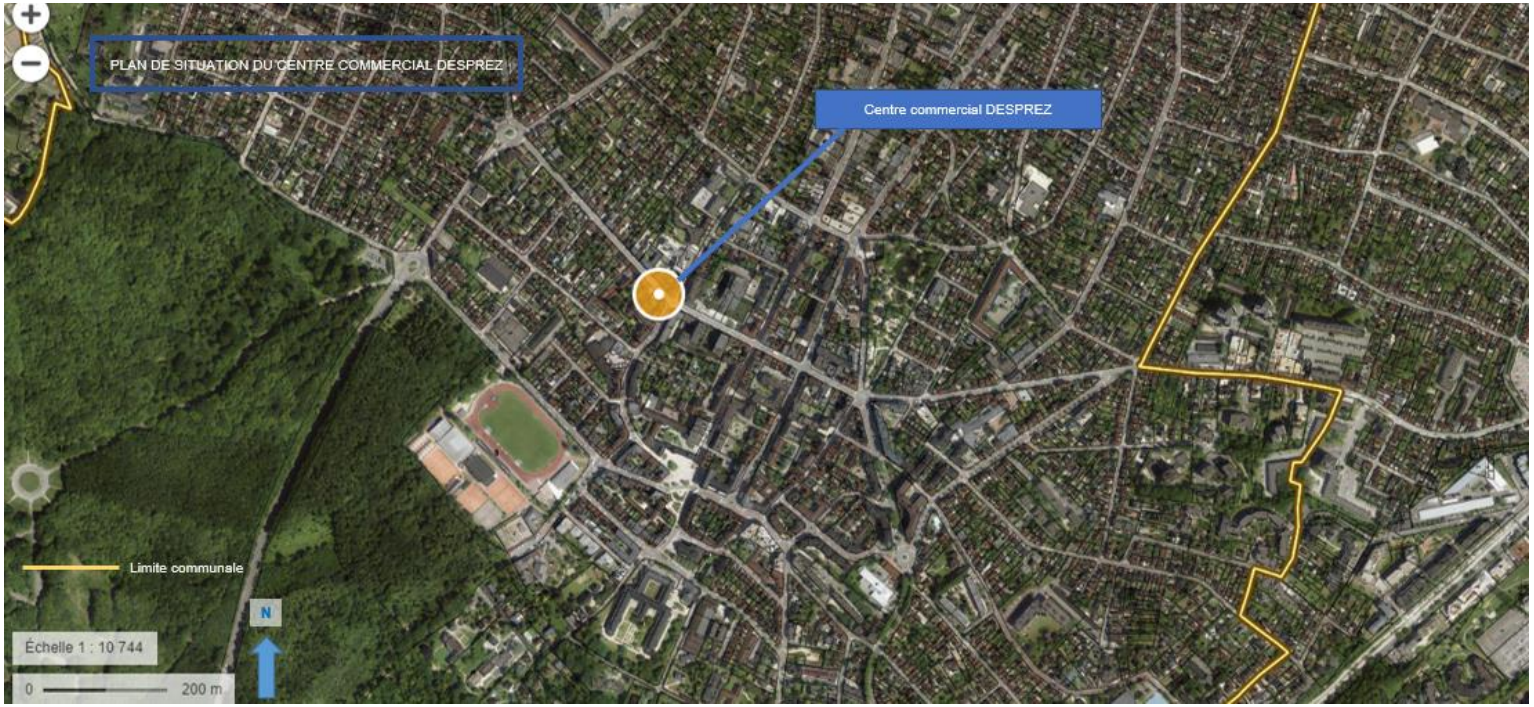
L'opération de restructuration du centre commercial Desprez aura des impacts positifs sur l'environnement. Elle va permettre de restructurer le centre commercial aujourd'hui obsolète et ainsi donner une nouvelle image au centre ville à travers la reconfiguration du centre mais également des espaces publics qui l'environnent.

# PLAN DE SITUATION

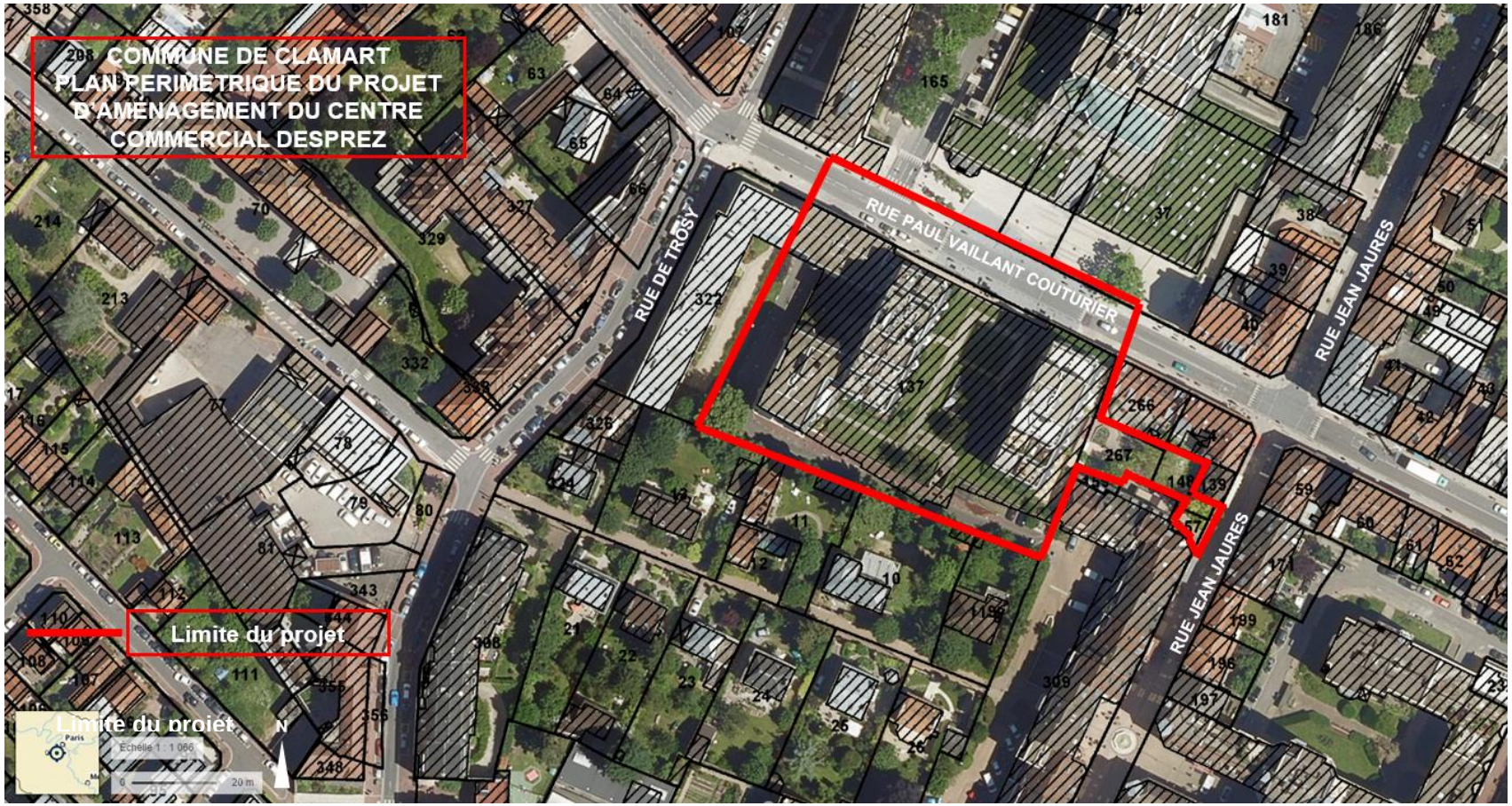
**Localisation du site par rapport au territoire communal**

Le centre de Clamart fut le bourg ancien qui a donné naissance à la commune. Le quartier, initialement pavillonaire, s'est densifié au cours des années.

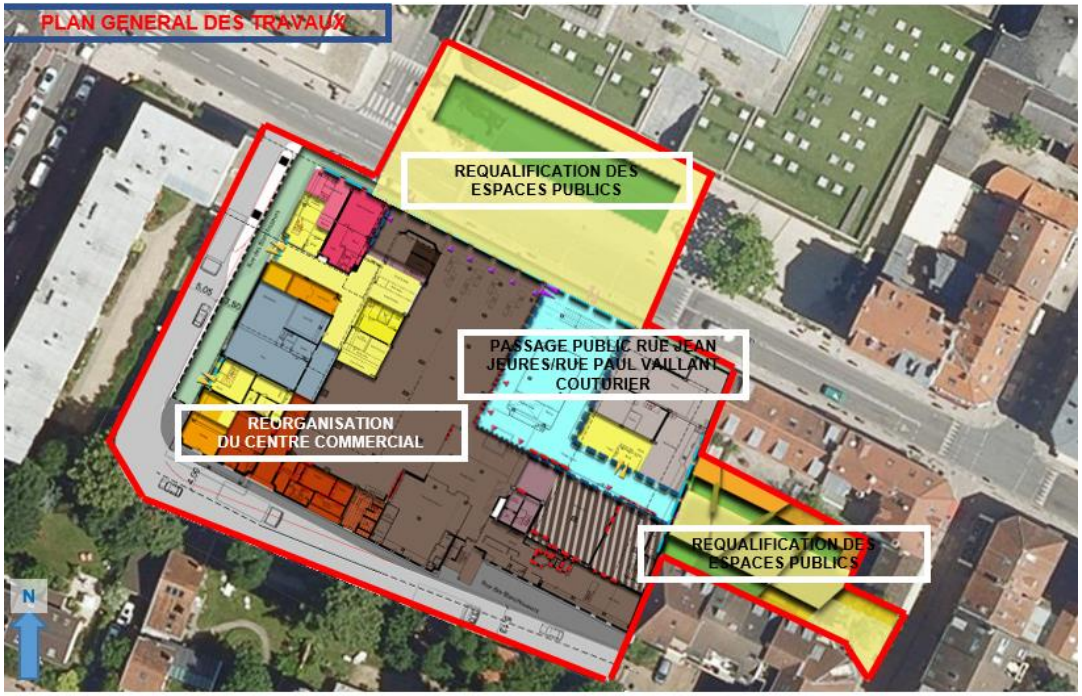



PLAN DE SITUATION DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ
Centre commercial DESPREZ
Limite communale
N
Échelle 1 : 10 744
0
200 m

# PLAN PERIMETRIQUE – projet CENTRE COMMERCIAL DESPREZ A CLAMART



# PLAN GENERAL DES TRAVAUX



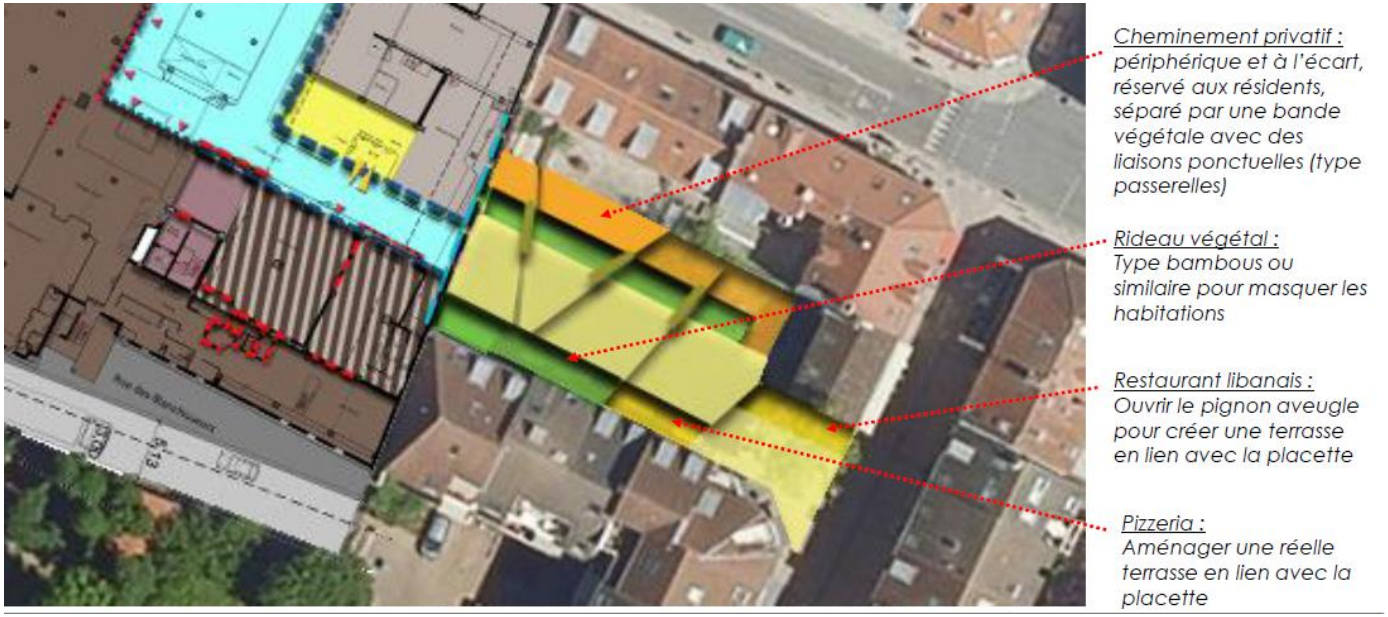

- **LA RECONFIGURATION DU CENTRE COMMERCIAL :**

Il s'agit de la reconfiguration des surfaces en créant :

- une surface de vente à destination de la locomotive d'environ 1 550 m2 et d'environ 500 m2 de réserves au rez de chaussée et au premier sous-sol,
- une surface d'environ 400 m2 à destination des autres commerces,
- Des nouveaux cheminements plus adaptés à la circulation,
- Monte charge spécialisé pour l'accès aux personnes à mobilité réduite,
- d'une façade vitrée intérieure et extérieure,
- la mise en place d'un rideau métallique intérieur,
- la couverture de la rue des blanchisseurs et création d'une entrée permettant l'accès au hall de l'immeuble et aux locaux sociaux,
- une ouverture afin de permettre l'accès au parking.

- **LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS :**

  - La liaison entre le centre commercial et la rue Jean Jaurès



- La liaison entre le centre commercial et la halle de Trosy



# CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont les suivantes :

Surface d'environ 2 660 m2 comprenant les commerces, les réserves et la galerie commerciale :

- **Une locomotive commerciale** d'une surface de vente d'environ 1 550 m² et de 500 m2 de réserves ; positionnée moyen-haut de gamme cette enseigne proposera de l'alimentation, des produits d'hygiène, de l'épicerie, des vêtements et de la décoration.

- **Un Corner santé - beauté** proposant une pharmacie et un institut de beauté, d'une superficie d'environ 300 m². Ces deux commerces sont préexistants dans le centre commercial, placés actuellement dans des situations peu attractives et en forte demande et capacité de développement.

- **La reconfiguration de la galerie commerciale** d'une superficie d'environ 400 m2

Des aménagements extérieurs permettant de faire le lien avec la halle de Trosy et la rue Jean Jaurès

# APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

| | MONTANT EUROS HT |
|---|---|
| COUT ACQUISITION FONCIERE | 8 479 750 € |
| COUT TRANSFERTS, EVICTIONS ET INDEMNITES DIVERSES | 2 707 460 € |
| COUT DES TRAVAUX | 3 000 000 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 473 700 € |
| FRAIS DE GESTION, FRAIS FINANCIERS, IMPOTS, ASSURANCES | 3 615 808 € |
| **TOTAL** | **18 276 718 €** |

# AVIS DRIEA ET COURRIER EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

→ DUP compatible avec PLU
→ pas d'étude d'impact car pas d'expropriation
→ mais dossier DUP incomplet ?
8/03

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

PRÉFECTURE DES HAUTS DE SEINE
11 MARS 2019
DRIE - Enquêtes Publiques Actions Foncières

*Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement*
*Île-de-France*
*Unité Départementale des Hauts-de-Seine*
*Service Planification et Aménagement Durables*
*Pôle Urbanisme et Planification*

**Affaire suivie par** : Julie Fonteneau
julie.fonteneau@developpement-durable.gouv.fr
**Tél.** : 01 40 97 29 92

Nanterre, le 01 MARS 2019

**La directrice de l'unité départementale des Hauts-de-Seine**

**à**

**Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine**

**Objet** : Avis sur le dossier d'enquête publique préalable à la DUP du projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart

Par délibération en date du 22 novembre 2017, le conseil municipal de la commune de Clamart a approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) en vue de la restructuration et de la réhabilitation du centre commercial Desprez sis 27 rue Paul Vaillant Couturier dans le centre-ville de Clamart. Le projet consiste également à relier ce centre commercial, actuellement vétuste et en perte de vitesse, aux espaces publics qui l'entourent (marché de Trosy et centre commercial de la rue Jean Jaurès) et à y intégrer une structure d'accueil d'enfants. Par lettre du 29 janvier 2019, vous m'avez transmis, pour avis, le dossier d'enquête publique associé à cette procédure.

Le dossier d'enquête parcellaire précise que le projet d'expropriation porte sur une partie du rez-de-chaussée du centre commercial (parcelle AD 137) qui appartient à la copropriété constituée des commerces en rez-de-chaussée et de quatre immeubles d'habitation en élévation. Je relève que **les différents plans de délimitation du dossier d'enquête préalable à la DUP (pp 30, 31 et 40) ne correspondent pas au périmètre ciblé par l'enquête parcellaire.** En effet, le périmètre du projet semble porter sur des parcelles du domaine de la ville (place de la source et rue Paul Vaillant Couturier), tandis que l'expropriation ne porte que sur la parcelle cadastrée AD 137.

Par ailleurs, **le dossier d'enquête préalable à la DUP :**

- **n'est pas assez précis sur l'impact du projet de recomposition foncière sur le fonctionnement de l'ensemble** (quid notamment des accès aux appartements, aux différents locaux techniques suite à l'expropriation) ;
- **ne justifie pas suffisamment l'utilité publique du projet.**

X

Dans le courrier qu'il vous a adressé le 4 décembre 2018, le syndicat de copropriété indique qu'aucune démarche n'a été entreprise pour rechercher un accord amiable avant expropriation. Il conviendrait, pour ce projet qui concerne surtout la réorganisation d'un espace commercial, que la mairie travaille avec l'ensemble des propriétaires à la recherche d'un consensus pour la transformation du site. En effet, si le projet présenté semble convenir à l'intérêt à la fois des commerçants, des propriétaires des habitations et des usagers, la procédure lourde de l'expropriation peut sembler surdimensionnée pour le projet.

Concernant la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur de Clamart, le projet est compatible avec l'orientation du PADD qui prévoit de renforcer et conforter le pôle commercial du centre-ville. Le secteur ne fait pas l'objet d'une OAP. Le projet est également compatible avec les dispositions réglementaires de la zone UA dans laquelle il est situé, notamment avec les destinations autorisées aux

articles 1 et 2. La zone UA correspond au centre urbain traditionnel recevant de façon complémentaire l'habitat, les activités tels que commerces, artisanat, bureaux, services et équipements collectifs. **Le projet ne nécessite donc pas de mise en compatibilité du PLU de Clamart en vigueur.**

Enfin, suite à votre demande, je vous confirme que s'agissant d'un permis d'aménager qui ne crée pas de surface supplémentaire, le projet est bien en-dessous du seuil de 10 000 m² de surface créée et **ne relève donc pas d'une évaluation environnementale (de plein droit ou au cas par cas), conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement.**

La directrice de l'unité départementale
des Hauts-de-Seine
Amélie COANTIC

SPLA PANORAMA

PREFCTURE DES HAUTS DE SEINE
167/177 avenue Joliot Curie
92 013 NANTERRE CEDEX

**A l'attention de M LE PREFET**

Fontenay aux Roses, le 15 avril 2019

Nos réf : NP – 2019-0221

**Objet : Projet DESPREZ à Clamart - Dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire – suite retour DRIEA**
Dossier suivi par Mme LACROSSE

Monsieur le Préfet,

La SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris est l'aménageur désigné par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris dans le cadre du projet d'aménagement du centre commercial DESPREZ au cœur de ville de Clamart.

Pour mener à bien sa mission, la SPLA PANORAMA a repris les discussions engagées par la Ville de Clamart depuis 2014 avec les propriétaires des lots ainsi qu'avec les commerçants.

Parallèlement, le 12 juin dernier, le Conseil territorial de Vallée Sud Grand Paris a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP, le dossier d'enquête parcellaire et a autorisé le Président à vous solliciter en vue de l'ouverture des enquêtes conjointes puis, à l'issue de ces dernières, prononcer la déclaration d'utilité publique du projet au profit de notre société.

Par lettre du 19 novembre 2018, le président de Vallée Sud Grand Paris vous demandait de bien vouloir ouvrir les enquêtes publiques conjointes susvisées.

Dans le cadre de la réalisation du projet et conformément à l'article L 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une partie des emprises expropriées sera retirée de la propriété initiale.

Par lettre du 28 mars 2019, vous nous faites part de vos observations sur les dossiers adressés et nous transmettez l'avis de la DRIEA faisant état d'échanges avec le conseil syndical du 27/33 rue Paul Vaillant Couturier en date du 4 décembre 2018.

Avant de répondre point par point aux différents arguments soulevés par le conseil syndical, nous vous transmettons une chronologie des faits :

- 16 décembre 2015 : assemblée générale de l'ASL du Centre Desprez en présence de M. Le Maire qui présente le projet d'aménagement du centre commercial. Madame LAFOSSE sera membre du comité du pilotage de l'opération en qualité de représentant des copropriétaires des immeubles C&D (doc 1)

28, rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY-AUX-ROSES
Courriel : contact@spla-panorama.fr
Téléphone : 01 46 42 44 35

- 28 avril 2016 : réunion d'échanges sur le projet avec Mme LAFOSSE, représentant du conseil syndical (doc 2)
- 11 juillet 2016 : présentation au conseil syndical de l'étude de faisabilité en présence de M. le Maire (doc 3)
- 28 février 2017 : Mme LAFOSSE indique dans un courriel la tenue d'une réunion informelle des copropriétaires pour présenter le projet (étude de faisabilité) et d'une assemblée générale des copropriétaires le 28 mars 2017. Elle demande l'état d'avancement des acquisitions des murs et/ou fonds de commerce (doc 4)
- 16 août 2017 : courriel à Mme LAFOSSE l'informant de la désignation d'un AMO pour mener à bien le projet – accusé réception de Mme LAFOSSE le 30 août 2017(doc 5)
- 13 octobre 2017 : réunion d'échanges avec le conseil syndical, les syndics et représentant de l'ASL sur la base de l'étude de faisabilité – les représentants des copropriétés font des commentaires (doc 6)
- Octobre/ novembre 2017 : réalisation du dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire.
- 13 novembre 2017 : présentation et approbation des dossiers en Conseil municipal de Clamart.
- Décembre 2017 : saisine de Monsieur Le Préfet en vue des ouvertures d'enquêtes.
- 1er janvier 2018 : transfert de la compétence de l'opération d'aménagement à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris.
- 12 juin 2018 : délibération du Conseil Territorial de Vallée Sud Grand Paris approuvant le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire et sollicitant M. le Préfet en vue de l'ouverture des enquêtes puis à l'issue de ces dernières de prononcer la déclaration d'utilité publique du projet au profit de la SPLA PANORAMA.
- 12 juin 2018 : lettre du conseil syndical à la SPLA PANORAMA – demande de clarification sur le projet (doc 7)
- 25 juin 2018 : lettre de la SPLA PANORAMA au Conseil Syndical – proposition de caler un programme de travail à compter de septembre 2018 (doc 8)
- 07 juillet 2018 : lettre du Conseil Syndical à la SPLA PANORAMA – attente date de rendez-vous (doc 9)
- 12 septembre 2018 : courriel de M. ROY, représentant de Clamart Habitat – président de l'ASL, en vue de l'organisation d'une réunion avec la SPLA PANORAMA (AMO de la ville) (doc 10)
- 04 octobre 2018 : nouvelle réunion d'échanges avec le conseil syndical, les syndics et les représentants de l'ASL – point des étapes réalisées, programme de travail proposé, rappel des études effectuées, diagnostic et esquisses proposées – compte rendu diffusé avec les dossiers de DUP et enquête parcellaire (doc 11)
- 02 novembre 2018 : courriel de Mme LAFOSSE à Clamart Habitat sur l'état de propreté du site (doc 12)
- 19 novembre 2018 : saisine de M. le Préfet en vue des ouvertures des enquêtes,
- 12 décembre 2018 : rencontre avec le conseil syndical, les syndics et les représentants de l'ASL pour échanger sur le montage juridique (doc 13)

<u>S'agissant de l'enquête parcellaire et notamment de l'intégration d'un hall d'accès partie commune de la copropriété logements et d'emprises détenues par l'ASL :</u>

- L'intégration d'un hall d'accès, partie commune de la copropriété logements :

Lors de la rédaction des dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, l'étude de faisabilité prévoyait un retournement du hall de la cage d'escalier du bâtiment D avec un accès direct de ce dernier à la rue des Blanchisseurs. La réalisation de ce retournement était une condition indispensable pour la réalisation du projet. Depuis cette rédaction, nous avons à nouveau travaillé ce point avec les équipes techniques en lien avec le conseil syndical. Nous avons trouvé une solution pour éviter ce retournement. Aussi la maitrise du hall d'accès, partie commune de la copropriété

des logements n'est plus, à ce jour indispensable comme nous l'avons précisé au conseil syndical (cf compte rendu de réunion du 04 décembre 2018 (doc 13).

- L'intégration d'emprises détenues par l'ASL :

La réalisation du projet d'aménagement ne peut pas intervenir sans la maîtrise d'une partie des emprises détenues par l'ASL. Il s'agit en particulier des emprises à usage public (galerie commerciale actuelle).
Un projet de modification de l'état descriptif de division en volumes est ainsi proposé conduisant à la création d'un volume 38 et 39 en lieu et place d'un volume 37.

Sur l'absence de démarche amiable :

Le conseil syndical reproche l'absence de démarche amiable dans ce projet. L'ensemble des échanges relaté ci-dessus démontre le contraire. A chaque étape, les représentants des syndics et conseil syndical des logements ont été associés. Leurs commentaires ont bien été pris en compte conduisant à un projet répondant à leurs observations.
S'agissant de la démarche amiable en vue de l'acquisition des murs, il a été privilégié dans un premier temps la démarche amiable en vue de la maîtrise des murs des locaux commerciaux. Avant d'engager des discussions sur les acquisitions des emprises avec la copropriété des logements pour la maîtrise de son hall et avec l'ASL, nous avons souhaité pousser les études techniques tout en ne retardant pas la procédure d'expropriation engagée. A ce jour, nous n'avons plus la nécessité de maîtriser le hall d'accès et nous avons confirmé nos besoins d'acquérir le nouveau volume 38.

Sur le rôle de l'ASL au sein du centre commercial :

Le rôle de l'ASL n'a jamais été bafoué. Les organes délibérants de l'ASL se réunissent régulièrement. Le président de l'ASL est systématiquement présent à toutes les réunions relatives à ce projet. Il n'appartient pas à l'ASL de porter le projet d'aménagement dans son ensemble.

Sur l'utilité publique du projet :

Comme indiqué dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique soumis, la Ville de Clamart s'est engagée dans un important projet de requalification de son centre-ville. Le réaménagement du marché de Trosy situé en face du centre commercial Desprez en est l'exemple le plus frappant. Le centre commercial Desprez présente des dysfonctionnements tant de conception urbaine que commerciale. Partant de ce constat, la Ville a souhaité intégrer le centre commercial dans sa réflexion globale. Le projet consiste donc dans la maîtrise des murs commerciaux afin d'avoir un effet de levier sur les occupations commerciales, dans la reconfiguration du centre par une meilleure insertion architecturale et urbaine renforçant ainsi son attractivité et dans la redéfinition des espaces notamment le lien entre la rue Jean Jaurés et la rue Paul Vaillant Couturier. Il s'agit bien là d'un projet d'aménagement et non un simple projet de restructuration commerciale au bénéfice d'une enseigne.

Aussi nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire revus suite à vos observations (une version papier et une version informatique).

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos sincères salutations.

Nelly PINAUD
Directrice

**De :** Bounet Sebastien
**A :** Marie Christine LAFOSSE
**Cc :** Fillion Pauline
**Objet :** Re: Centre Desprez et Copil
**Date :** mardi 13 janvier 2015 17:13:13

---

Chère madame
Tous mes vœux de santé et de bonheur à l'occasion de cette nouvelle année
En ce qui concerne les travaux de desprez le comité de pilotage sera mis en place dans les prochaines semaines. Je note votre disponibilité pour y participer et mon secrétariat reviendra vers vous dés que nécessaire . Bien cordialement

Envoyé de mon iPad

Le 13 janv. 2015 à 17:03, "Marie Christine LAFOSSE" <marie@mclafosse.fr> a écrit :

> Bonsoir Monsieur Bounet,
>
> Avant toute chose, je vous présente tous mes vœux de bonheur et de paix pour 2015.
>
> Laissez-moi me rappeler à votre souvenir:
>
> Je suis la personne qui a représenté le conseil syndical d l'immeuble D du Centre Desprez à l'Assemblée Générale de l'Asl Centre Desprez du 16 décembre dernier.
> Au cours de la réunion, Monsieur le Maire vous a demandé de faire en sorte que je puisse participer au Copil afin d'avoir accès aux informations sur l'avancée du projet de modernisation du Centre Desprez et les communiquer aux copropriétaires des immeubles C & D.
>
> Que dois-je faire pour m'inscrire au nombre des membres du copil?
>
> Je vous remercie par avance de votre réponse et vous prie de croire en l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.
>
> *Marie-Christine LAFOSSE*
> 27, rue Paul Vaillant Couturier
> 92140 CLAMART
> 06 80 44 68 34
>
> ---
>
> Pour protéger l'environnement, n'imprimez ce courriel que si c'est vraiment indispensable

---

Pour protéger l'environnement, n'imprimez ce courriel que si c'est vraiment indispensable

Rencontre Madame Lafosse 28 avril 2016 :

Architecte mandaté pour travailler sur la faisabilité du centre commercial, les surfaces disponibles tenant compte des servitudes présentes sur le centre. Le travail de l'architecte rendra son étude dans 15 jours. Dossier définitif de faisabilité en découle.

Sur la base de ce dossier, l'opération sera monté avec l'opérateur avec un nouvel architecte pour travailler sur les aspects architecture, réseau, accessibilité pour lancer le marché de travaux.

Aspect foncier de l'opération : la totalité des exploitants et des bailleurs ont été rencontrés. La ville est en voie d'acquisition ou de maîtrise du foncier en totalité. Le seul sujet aujourd'hui un peu complexe est celui du Moving. Pas de difficultés réelles avec les exploitants qui portent le projet.

Le plan a été travaillé sur la base de la faisabilité de Casino tout en respectant les servitudes et la résidentialisation du centre à la fermeture.

Si galerie fermée -> changement d'adresse ? (question Madame Lafosse). Travail avec la poste sur la possibilité de garder les adresses actuelles (point de blocage pour les copropriétaires).

Explication du plan

Hall : si on peut redessiner le hall ou l'améliorer en termes de confort. Accès vide ordure porte sur le mur Clamart électronique. Voir avec Agence du parc (Madame Lafosse).

Local qui ne pourra être bougé : alimentation électrique (sur le derrière du point chaud).

Concertation au copil mais collaboration avec les copropriétaires

Quel calendrier :

Octobre : présentation d'éléments très avancés

Priorité au travail collaboratif avec l'ASL et les copropriétaires sur le centre. Présentation d'ici 3 semaines le projet, avec un mois pour bosser dessus avec des réunions de travail régulières.

Fin juin début juillet : nouvelle restitution

Janvier 2017 : assemblée général, documents précis

Extractions, odeurs et bruit : important à prendre en compte

Ne pas oublier les locataires dans l'information

Marion shoes : filmer le magasin pour parfaire la vitrine qui est délabrée. Un nouveau tag -> envoyer Christel Verine

Réunion Desprez 11 juillet 2016 – 18h

Idée de présenter le travail du prestataire de la Ville. Le projet global est connu : centre commercial dégradé dommage en plein centre-ville. Présenter la réflexion sur le centre mais aussi sur la totalité de la verticalité (centre com mais aussi parking). Maire veut refaire tous les parkings de la ville qui sont fortement dégradés et faire le nécessaire du point de vue énergétique.

Présentation par Divna Babin de l'étude de faisabilité : cf docs récapitulatif

1- Présentation du centre : dégradé, coupures, manque de fluidité

2- Présentation des scénarios de faisabilité n'étant pas à l'étape projet mais permettant un travail de réflexion au vu des différents besoins qui pourront être exprimés

3- Présentation de la valorisation de la façade avec des matériaux hauts de gamme et de qualités

4- Valorisation des passages entre PVC et JJ

- Interaction : représentante du mur du carrefour (Ophélie Duhoux) pk il n'est pas représenté. Elle représente la propriétaire des murs et non carrefour. Pk n'a-t-elle pas été approchée ? Pas contre le projet mais surprise que les propriétaires n'est pas été approchés. La galerie est dégradée et anxiogène, pas de notion d'enseigne.
- Maire : le problème de ce centre est la multipropriété. Les propriétaires ont été rencontrés, le propriétaire n'a pas été rencontré cela sera notifié et il sera rencontré rapidement. Le Maire propose de rencontrer Madame Duhoux pour en discuter.
  La ville peut proposer des emplacements sur des projets pour permettre à des enseignes ou des propriétaires de garder leur activité sur site.

- Représentante des copros : les questions sont : la liberté d'accès. Les copros ne sont ni pour ni contre par principe, l'envie est la réhabilitation. Les accès sont importants, aucuns copropriétaires ne veut changer d'adresses et que la vie des logements ne soient pas fonction de la vie des commerces.
- Maire : légitime qu'ils soient attachés aux entrées et sorties, de même pour le changement d'adresse postale. Les allers et venues en dehors des horaires de commerces sont bien évidemment importants pour être totalement indépendant. La question s'est posés pour l'autre hall sans entrer dans le magasin. Le côté dégradé du magasin vient aussi du vide créé dans le centre (parties communes). Il faut trouver une solution pour les occupants sans que tout le monde ne puisse rentrer. Une solution proposée est de faire en sorte que sur la liaison centre-ville il puisse y avoir un contrôle d'accès permettant l'accès facile aux occupants. En revanche, il n'est pas d'un bon principe de laisser la partie couloir PVC puisque pas un passage public mais une servitude de passage public.

- Madame Duhoux : quid des charges du fait du projet ? problématique de la sécurité incendie, des extractions.
- Maire : nous n'en sommes pas encore là, le principe est de travailler ensemble pour poser les sujets et les hiérarchiser. Les concessions sont possibles dans les deux sens, mais il faut se mettre d'accord sur quel serait le meilleur projet possible et travailler ensuite sur la réalisation.

- Madame Babin : ne pas fermer les accès ne permet pas un traitement qualitatif et l'utilisation des mêmes matériaux.
- Madame Morais : le bâtiment D sortie inchangée. Pour l'autre bâtiment pose problème car les copropriétaires ne souhaitaient pas changer d'adresse et d'accès.
- Roy : aujourd'hui le hall est problématique dans son fonctionnement et son nettoyage
- Heftler : le problème serait l'ascenseur
- Mire : la proposition est d'accéder de la même façon aux ascenseurs mais par un chemin différent avec la même adresse postale.
- Hefner : actuellement ils sortent par le hall pour rejoindre leur entrée du cop sur le nouveau plan ils sortiraient à l'extérieur pour utiliser l'ascenseur pour descendre au parking.
- Maire : le passage rue des blanchisseurs est couvert et non ouvert donc il ne faut pas d'inquiètude de plus il s'agit d'un avant-projet.
- Hefner : le projet a le mérite de régler le problème du squat et des entrées intempestives
- Maire : quel est le cheminement et le passage des gens utilisant les locaux sociaux ? différentes possibilités et types de solutions.

- Maire : la question des livraisons ?
- Madame babin : la façade devant l'agence immobilière est en retrait par rapport à la limite foncière de cm, cela permettrait de créer un trottoir suffisamment large et de créer un stationnement ponctuel pour la livraison sans gêner la circulation.

- Maire : critères importants à ne pas manquer
- Lafosse : les nuisances éventuelles (clim, bruit, poubelles…)
- Maire : le but est justement de réduire les nuisances en réduisant le nombre d'activité. L'activité la plus importante existe déjà mais l'intérêt peut être de réduire les nuisances déjà identifiées. Opportunité des faires des diagnostics sonore, thermique, revêtement adapté…
  Possibilité de créer une chicane sur la voirie de l'autre côté pour ne pas bloquer du tout la voirie.
  La seule problématique réelle pour les habitants du bâtiment D est la sortie et entrée niveau place de la fontaine lorsque le Monoprix est fermé.
- Roy : juste penser à mettre la sortie/entrée parking côté piéton aux normes PMR. Actuellement les halls de copropriétaires les accès ne sont pas qualitatifs et il n'y a que des avantages à rendre cela qualitatif. Faire attention au local d'électricité dans le niveau de parking.
- Maire : le problème de l'utilisation de Desprez est surtout du fait de l'utilisation du parking par les agents mairie mais qui sera réglé de fait.

# Etude de faisabilité pour l'implantation d'un supermarché

Centre Commercial Desprez
27 rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART

**Maître d'ouvrage : Mairie de Clamart**

Réunion du 11 juillet2016

# 1. ANALYSE DE L'EXISTANT / DIAGNOSTIC

## Une façade principale dépréciée

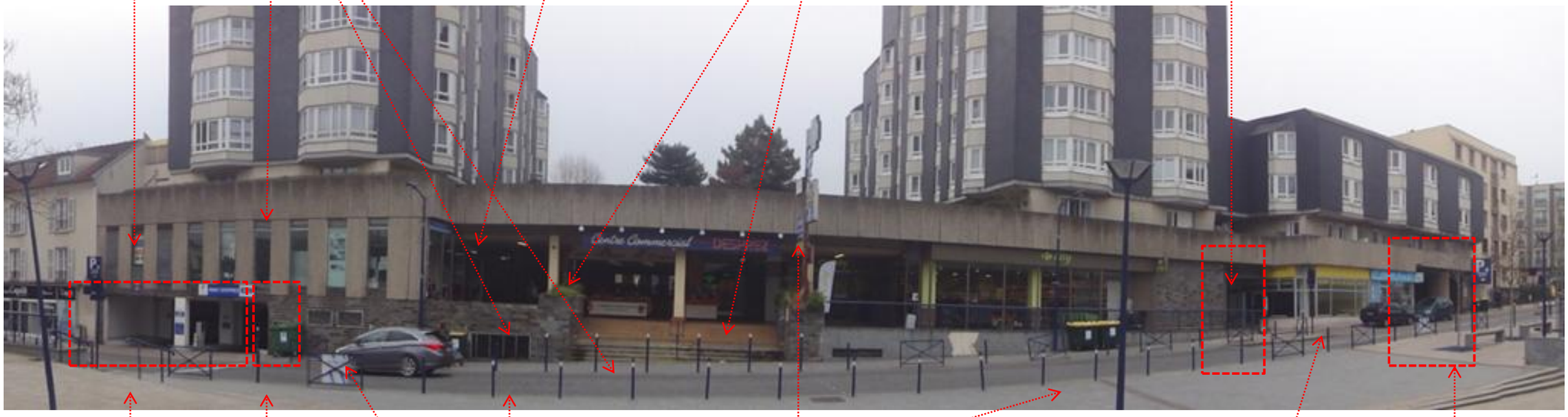
Enseigne non valorisée

Précarité des matériaux de façade/ escaliers/ jardinières

Galerie peu engageante

Façades commerciales en retrait illisibles
Absence d'éclairage

Entrée hall
Logements peu lisible



Entrée/ sortie
Pk souterrain

Sortie/ stockage
poubelles

Ventilation
Pk souterrain

Signalétique
obsolète

Commerce en retrait
du centre
commercial

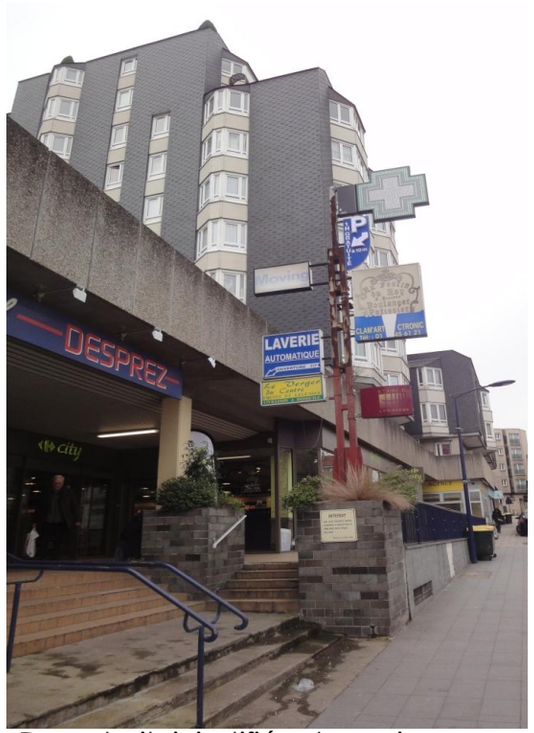
Accès allée
arrière/ livraisons

# 1. ANALYSE DE L'EXISTANT / DIAGNOSTIC

## Un site peu perceptible et délaissé



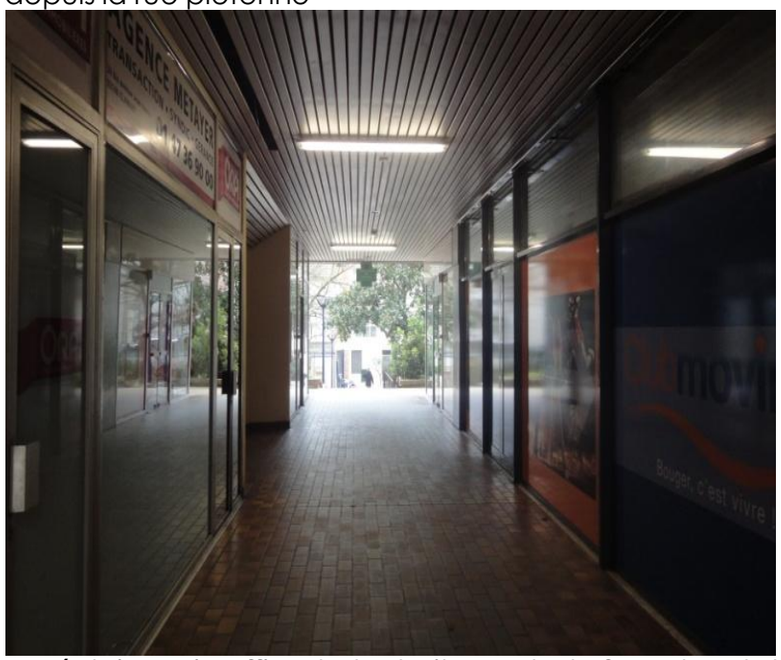
Un galerie commerçante invisible depuis la rue piétonne






Des retraits injustifiés et propice au « squat » des façades non valorisées





Un éclairage insuffisant, des traitements de façades et de sols inégaux, des matériaux qui ont vieilli, l'absence d'homogénéité, des faux-plafonds basiques, une rue intérieure disproportionnée et des halls trop exigus.



Une verrière insalubre, délaissée qui ne rempli pas son rôle.

## LES OBJECTIFS

- Création d'une moyenne surface de qualité, locomotive commerciale du centre-ville raccordée à la rue Jean Jaurès et à la rue Paul Vaillant couturier

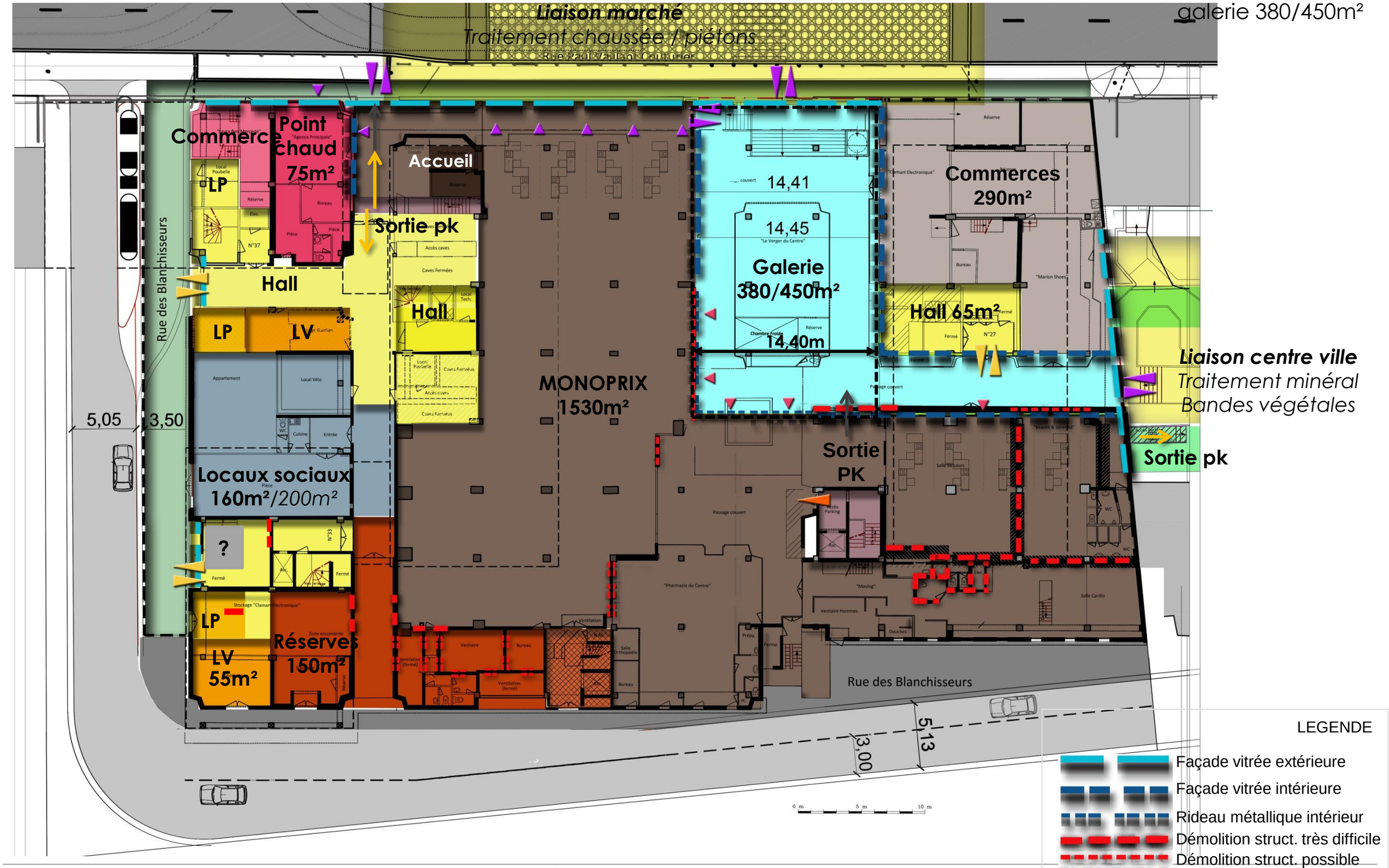
- Un centre commercial avec des commerces de qualité : pharmacie, para-pharmacie, santé et beauté

- Une coordination avec le marché du Trosy

- Conservation et amélioration des fonctionnalités existantes (halls, accès au parking…)

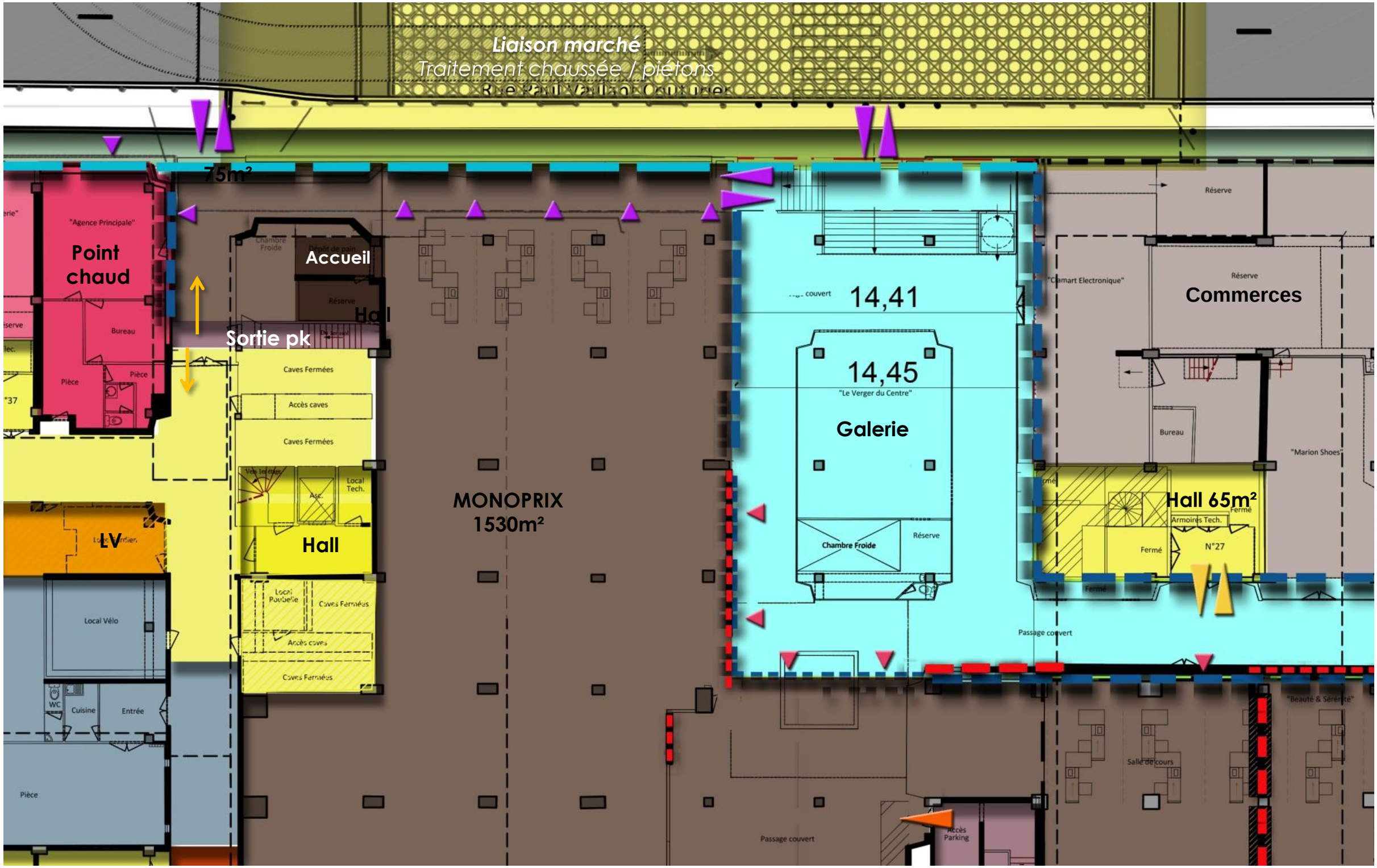
# 3. PROPOSITION DE PROJET

**Scénario 1**
galerie 380/450m²



# 3. PROPOSITION DE PROJET

## Scénario 1 / zoom entrée



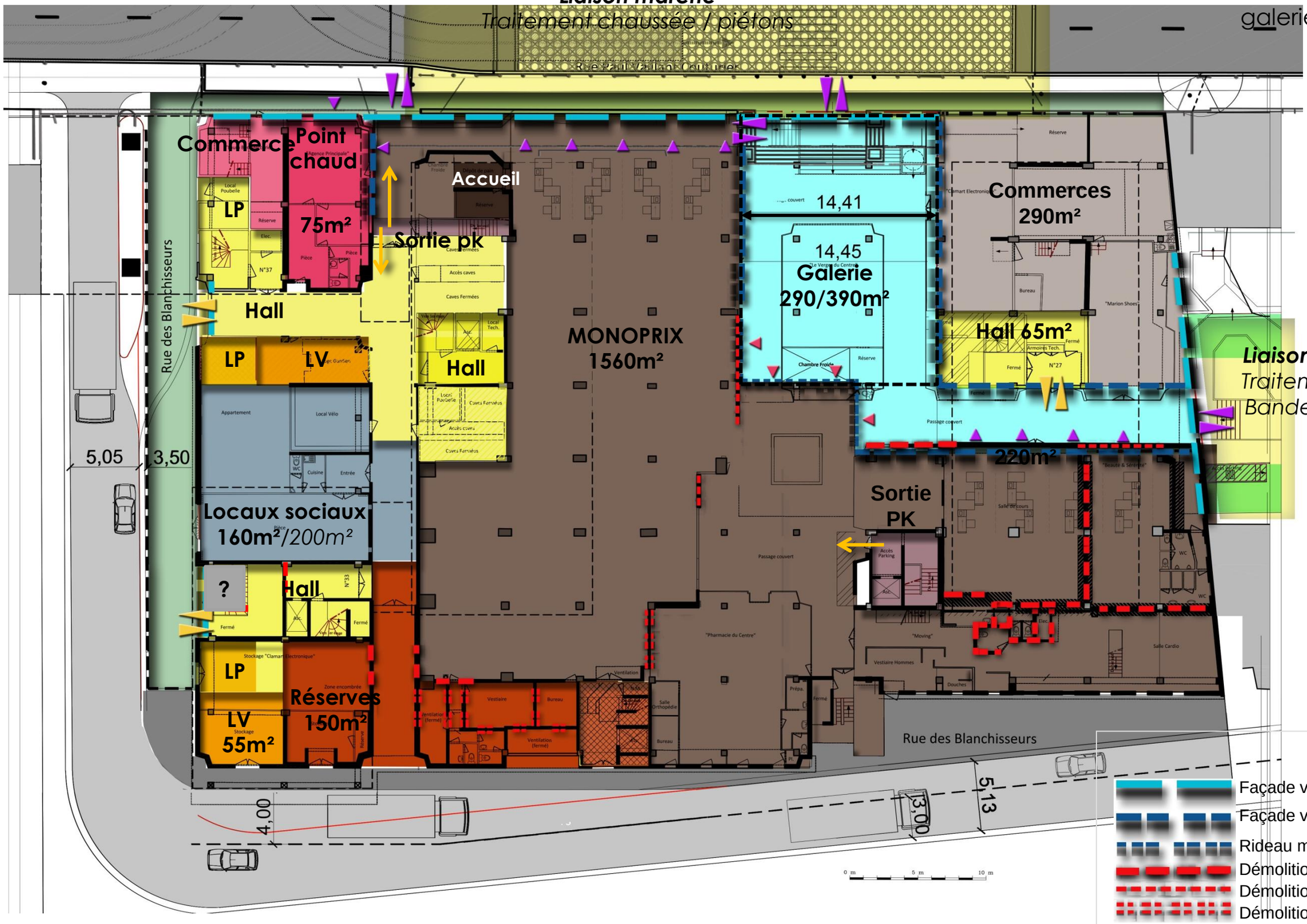

divna BABIN architectures
72 bd Sérurier 75019 PARIS // Tél : 06 27 25 45 25 // E-mail : divnababin@gmail.com
Ordre des Architectes IdF n° 076201 // SIRET 513 313 304 000 18

# 3. PROPOSITION DE PROJET

**Scénario 2**
galerie 290/390m²

***Liaison marché***
*Traitement chaussée / piétons*

***Liaison centre ville***
*Traitement minéral*
*Bandes végétales*



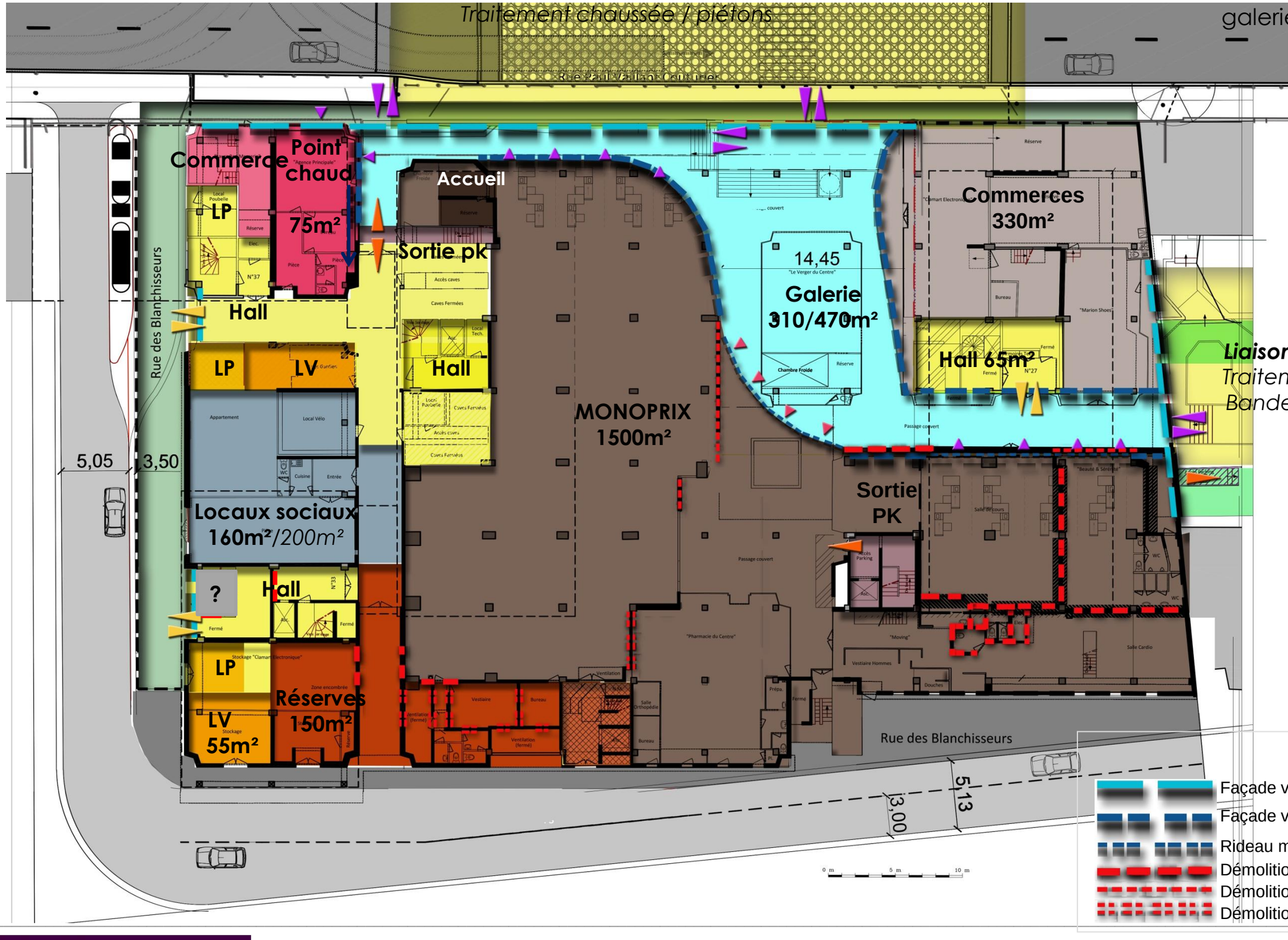

LEGENDE

- Façade vitrée extérieure
- Façade vitrée intérieure
- Rideau métallique intérieur
- Démolition struct. très difficile
- Démolition struct. possible
- Démolition struct. inconnue

# 3. PROPOSITION DE PROJET

***Liaison marché***
*Traitement chaussée / piétons*

**Scénario 3**
galerie 290/390m²




***Liaison centre ville***
*Traitement minéral*
*Bandes végétales*

LEGENDE

- Façade vitrée extérieure
- Façade vitrée intérieure
- Rideau métallique intérieur
- Démolition struct. très difficile
- Démolition struct. possible
- Démolition struct. inconnue

divna BABIN architectures
72 bd Sérurier 75019 PARIS // Tél : 06 27 25 45 25 // E-mail : divnababin@gmail.com
Ordre des Architectes IdF n° 076201 // SIRET 513 313 304 000 18

# 3. PROPOSITION DE PROJET

## Plan sous-sol



# 4. PLANNING PREVISIONNEL

## Planning prévisionnel opérationnel

| PHASES | DELAIS |
|---|---|
| Etudes | 6 mois |
| Délais administratifs | 6 mois |
| Travaux | 18 à 20 mois |
| **TOTAL :** | **30 à 32 mois**<br>*fin 2019* |

# 5. ASPECT EXTERIEUR

## Les façades










*. Valoriser les façades pour les distinguer de leur contexte par un habillage avec un bardage type béton teinté, céramique ou pierre naturelle*

*. La fermeture de la galerie par une verrière « monumentale » , côté rue et une verrière à l'échelle de la placette, côté centre ville.*

*. Le choix d'une couleur qui contraste avec le gris des bâtiments environnants.*

*. Un éclairage plastique, dès la tombée du jour, pour valoriser le bâtiment.*

# 6. LE CENTRE COMMERCIAL A L'ECHELLE DU QUARTIER

## Relier le centre commercial Deprez aux espaces publics majeurs

Vue d'ensemble du quartier avec le plan intérieur du centre commercial Deprez

*Rendre à la galerie commerçante sa fonction de rue traversante pour relier la place du marché et le centre ville*



# 7. VISUALISATION DE PROJET

*Vue de la façade principale et de la connexion avec la place du marché*



divna BABIN architectures
72 bd Sérurier 75019 PARIS // Tél : 06 27 25 45 25 // E-mail : divnababin@gmail.com
Ordre des Architectes IdF n° 076201 // SIRET 513 313 304 000 18

## 6. LE CENTRE COMMERCIAL A L'ECHELLE DU QUARTIER

*Vue de la placette côté centre ville – vue « aérienne »*



**De :** Apple
**A :** Fillion Pauline
**Objet :** Desprez
**Date :** mardi 28 février 2017 12:59:17

---

Bonjour,

J'espère que tout va bien pour vous.

La réunion avec les copropriétaires a eu lieu comme prévu à la mi-janvier. Nous leur avons communiqué la copie de l'étude de faisabilité et un certain nombre de réflexions nous sont remontées. Nous aurons l'occasion d'en parler.

Notre Ag annuelle aura lieu le 28 mars prochain. Lors de la réunion de janvier, les copropriétaires ont regretté de ne pouvoir savoir où en était le programme de rachat des murs et/ou fonds de commerces des boutiques du Centre Desprez par la ville. Pensez-vous qu'il vous sera possible de me communiquer un point exhaustif sur cette question comme nous l'étions convenu et ce avant le 28 mars ?

Bien sincèrement,

Marie Christine Lafosse

---

Pour protéger l'environnement, n'imprimez ce courriel que si c'est vraiment indispensable

**De :** Fillion Pauline
**A :** Marie Christine LAFOSSE
**Objet :** Centre Desprez

---

Bonjour Madame Lafosse,

Je me permets de revenir vers vous dans le cadre du projet Desprez.

Pour votre parfaite information celui-ci est à l'heure actuelle en phase pré-opérationnelle. En effet, nous avons nommé un AMO cet été sur le projet. Une réunion d'information sera mise en place mi-septembre par l'AMO et la Ville à destination des personnes intéressées.

Nous reviendrons vers vous à la rentrée pour vous proposer des dates.

Cordialement,

Pauline Fillion
Chargée de missions auprès du Directeur général des services
01 46 62 35 39
Mairie de Clamart

**De :** Marie Christine LAFOSSE
**A :** Fillion Pauline
**Objet :** Re: Centre Desprez
**Date :** mercredi 30 août 2017 15:00:26

---

Bonjour Madame Fillion,

Merci de cette information et dans l'attente cordiale de la suite du processus,

*Marie-Christine LAFOSSE*
27, rue Paul Vaillant Couturier
92140 CLAMART
06 80 44 68 34

Le 16/08/17 15:27, « Fillion Pauline » <Pauline.Fillion@clamart.fr> a écrit :

> Bonjour Madame Lafosse,
>
> Je me permets de revenir vers vous dans le cadre du projet Desprez.
>
> Pour votre parfaite information celui-ci est à l'heure actuelle en phase pré-opérationnelle. En effet, nous avons nommé un AMO cet été sur le projet. Une réunion d'information sera mise en place mi-septembre par l'AMO et la Ville à destination des personnes intéressées.
>
> Nous reviendrons vers vous à la rentrée pour vous proposer des dates.
>
> Cordialement,
>
> Pauline Fillion
> Chargée de missions auprès du Directeur général des services
> 01 46 62 35 39
> Mairie de Clamart
>
> ---
>
> Pour protéger l'environnement, n'imprimez ce courriel que si c'est vraiment indispensable

---

Pour protéger l'environnement, n'imprimez ce courriel que si c'est vraiment indispensable

# COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 13 OCTOBRE 2017

**ETAIENT PRESENTS :**

| |
|---|
| Marie-Thérèse MORAIS - syndic des bâtiments C et D et du parking 3ème sous-sol |
| Marie-Christine LAFOSSE - conseil syndical des bâtiments C et D et du parking 3ème sous-sol |
| Marie SEVESTRE - conseil syndical des bâtiments C et D et du parking 3ème sous-sol |
| Vincent HEFTER - syndic des commerces |
| Pauline FILLION – Ville de Clamart |
| Christophe ROY – Clamart Habitat |
| Martine GOSSET – Clamart Habitat |
| Nelly PINAUD – SPLA Panorama Fontenay aux Roses -Clamart |

**DIFFUSION :** à l'ensemble des participants

**RAPPEL ORDRE DU JOUR :** Point d'avancement du projet du centre commercial Desprez

---

**PRESENTATION DE LA SPLA PANORAMA ET SES MISSIONS**

N. PINAUD, directrice de la SPLA, fait une présentation de la SPLA puis des missions de la SPLA Pour le compte de la Ville de Clamart. Un zoom est en particulier réalisé sur la mission de la SPLA dans le cadre du projet du centre commercial Desprez.

La présentation est jointe en annexe de ce compte rendu.

La SPLA est une société publique (uniquement détenue par des collectivités) locale d'aménagement. Elle agit uniquement et exclusivement pour le compte de ses actionnaires.

Dans le cadre du projet du centre commercial Desprez, la SPLA accompagne la ville de Clamart dans la mise en œuvre de déclaration d'utilité publique : accompagnement pour la mise en œuvre de la procédure administrative mais également pour les discussions avec les propriétaires et commerçants.

15, avenue Jean Baptiste Clément - 92 140 CLAMART
Courriel : contact@spla-panorama.fr
Téléphone : 01 46 42 44 35

**LE PROJET : SITUATION ACTUELLE ET FUTURE**

La présentation des plans simplifiés du centre actuel et futur appelle les remarques suivantes :

- Les accès à la galerie devront être travailler : les participants sont partagés sur la nécessité d'une fermeture nocturne des accès.
- Le sujet de la propriété de la rue des Blanchisseurs devra être étudié.

**POINT D'AVANCEMENT**

P. FILLION indique aux participants que les démarchés amiables ont été fructueuses puisqu'il reste à maitriser peu de murs. Malheureusement, certains propriétaires ne souhaitent pas discuter à l'amiable ; il est donc nécessaire de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique.

Parallèlement, rien n'empêche la conclusion d'accords amiables.

S'agissant des parties communes détenues par l'ASL, une part sera acquise pour réaliser le projet.

S'agissant du MONOPRIX, la ville a reçu une lettre d'intention et discute avec cette enseigne.

Parallèlement, le projet doit être travaillé techniquement puisqu'à ce jour une simple étude de faisabilité a été réalisée.

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Fin 2017 : lancement de la DUP par le Conseil Municipal
- 1er semestre 2018 : enquêtes préalable et parcellaire – désignation d'un maître d'oeuvre
- 2ème semestre 2018 : réalisation des études de conception.

Le planning de la DUP est estimé à 18/24 mois.

**POSITION DES COPROPRIETAIRES C**

Les copropriétaires C souhaitent, avant de donner leur accord, que soit analysés les points suivants :

- Quid du changement d'adresses ?
- Traitement de galerie « verte » côté rue des Blanchisseurs,
- Quid du bruit (caddies, caisses, livraisons…) ?
- Quid de la gestion des ordures ?
- Qui finance ?

A ce dernier point, N. PINAUD précise que la collectivité est à l'initiative du projet et qu'elle en assume donc les impacts financiers.

**AUTRES POINTS**

Les représentants de l'ASL constatent un défaut d'entretien du centre. Ils demandent l'avancement de la pose de films sur les vitrines des commerces maîtrisés par la Ville.

Ils demandent à ce qu'une réflexion soit menée sur des activités éphémères dans les commerces vides et maîtrisés par la ville.

SPLA PANORAMA

# PROJET CENTRE COMMERCIAL DESPREZ

POINT D'AVANCEMENT A L'ASL le 13 octobre 2017

# 01
# LA SPLA PANORAMA FONTENAY AUX ROSES - CLAMART

# UNE SOCIETE PUBLIQUE…

| | |
|---|---|
| VILLE DE CLAMART | 50% |
| VILLE DE FONTENAY AUX ROSES | 38% |
| EPT VALLEE SUD GRAND PARIS | 12% |

Au capital de 795 000 euros

# … LOCALE D'AMENAGEMENT

Activité d'aménagement
pour le compte de ses actionnaires exclusivement

# SES MISSIONS
## POUR LE COMPTE DE LA VILLE DE CLAMART

- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique – projet d'aménagement du centre commercial DESPREZ




- Concession d'aménagement de la ZAC du PANORAMA

# SES MISSIONS

## MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

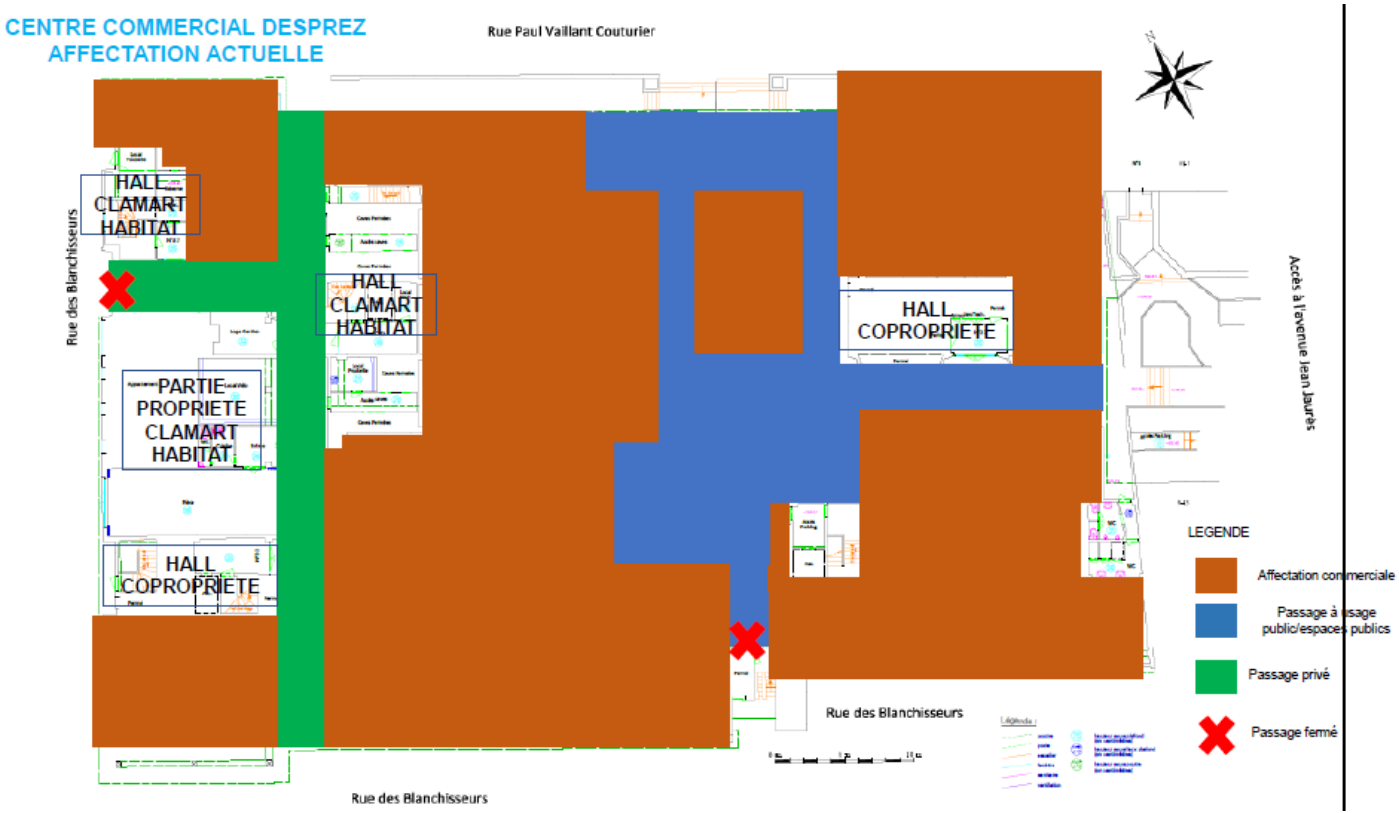
- Accompagnement de la Ville dans le cadre de la procédure administrative :

Montage du dossier de DUP
Enquête préalable et enquête parcellaire
Procédure de fixation des indemnités
Prise de possession des lieux expropriés

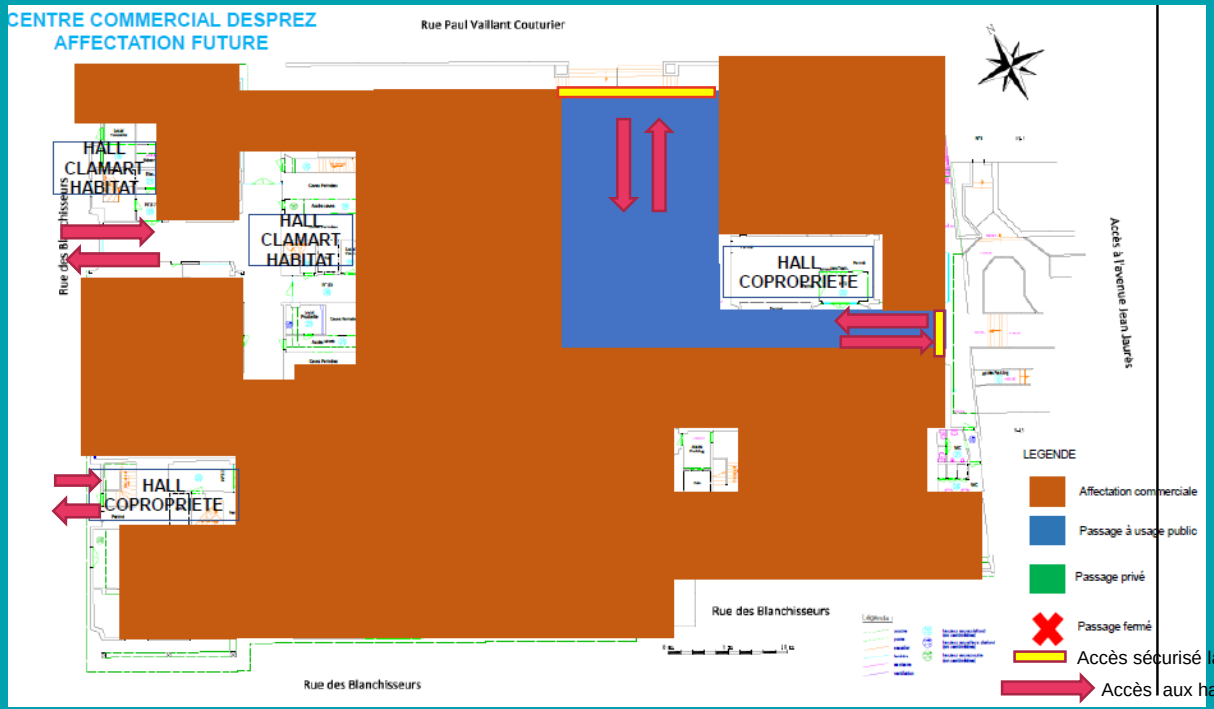
- Accompagnement de la Ville dans le cadre des discussions avec les propriétaires et les commerçants.

# 02
# LE PROJET DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ

# LE PROJET – SITUATION ACTUELLE



# LE PROJET – LA SITUATION FUTURE



# POINT D'AVANCEMENT

- une approche amiable privilégiée permettant la quasi maitrise foncière du projet

- Des discussions avec Carrefour et Monoprix bien avancées

POUR MENER A BIEN LE PROJET : NECESSITE DE LANCER UNE PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- **<u>Le planning :</u>**

Fin 2017 : lancement de la DUP par Conseil Municipal
1er semestre 2018 : Enquêtes préalable et parcellaire



# POINT D'AVANCEMENT

- Réalisation d'une étude de faisabilité technique

POUR MENER A BIEN LE PROJET : NECESSITE DE CONCEVOIR UN PROJET TECHNIQUE PLUS DETAILLE

- **Le planning :**

1er semestre 2018 : désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre

2ème semestre 2018 : Réalisation des études de conceptions



merci

SPLA PANORAMA
Tél. : 01 46 42 44 35
15 avenue Jean-Baptiste Clément
92140 Clamart

Conseil Syndical
SDC Bâtiments C &D
27, rue Paul Vaillant Couturier
92140 CLAMART

SPLA PANORAMA
Madame Nelly Pinaud
15, avenue Jean Baptiste Clément
92140 CLAMART

Copie à Monsieur Christophe Roy

Clamart, le 12 Juin 2018

Madame,

En réponse au compte rendu que vous avez eu l'amabilité de rédiger de notre réunion du 13 octobre 2017 et à votre circulaire du 30 avril 2018 adressée à l'ensemble des riverains du Centre Commercial Desprez, nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance d'importantes remarques des copropriétaires des bâtiments C&D dont certaines, sont même fondamentales.

En préambule et pour éviter tout malentendu, les copropriétaires sont absolument d'accord avec la ville pour une rénovation du Centre Desprez dont ils sont les premières victimes de la vétusté et du manque d'entretien.
Pour preuve, un petit rappel historique dont votre arrivée récente ne vous a peut-être pas laissé le loisir d'en connaître les détails.

Les copropriétaires ont agi pour une réhabilitation du Centre depuis près de dix ans.
Ils ont, unanimement avec le syndicat des commerçants et Clamart Habitat (en ce qui concerne le syndicat des parkings), fait réaliser en 2011 une étude juridique en vue de sa rénovation, puis, sur la base des conclusions de cette étude, engagé un cabinet d'architectes qui a livré en 2013 un projet abouti de réaménagement du Centre Desprez, qui a également été accepté à l'unanimité.

En 2014, Monsieur Jean Didier Berger, Maire nouvellement élu, a eu la courtoisie de se déplacer en personne à l'assemblée générale de l'ASL Centre Desprez pour informer les copropriétaires que la ville souhaite présenter un projet d'installation de l'enseigne Monoprix dans le Centre Desprez.
Le projet initial, porté au vote de l'AG de l'ASL du 29 septembre 2015 est donc rejeté par la ville et Clamart Habitat.

Dès lors, les copropriétaires se sont trouvés en attente de concertation sur des études de projet et de faisabilité et toutes autres étapes indispensables à une réhabilitation la plus rapide possible du Centre Desprez  socle, seuil et environnement de leur propriété.
Il faut  préciser que le fait que l'enseigne commerciale change ou non ne leur importe peu, l'essentiel résidant pour eux dans la mise en œuvre d'un projet commun de rénovation du lieu.

Selon son objet, c'est l'ASL Centre Desprez qui se doit assurer la maîtrise d'ouvrage de des travaux de reconstruction des équipements communs.
Même si, de toute évidence, la ville souhaite une rénovation d'un tel niveau que son coût nécessite un apport financier important de la collectivité, comme vous l'avez d'ailleurs précisé dans votre CR, il n'en demeure pas moins que les décisions doivent être portées à la connaissance de l'ASl et votées par elle.

Jusqu'à présent, les membres de l'ASL ont été conviés par la ville ou ses représentants à des « réunions de présentation du projet»,  mais aucune délibération ni aucun vote n'ont été portés devant eux.

De même, la mission d'aménagement du Centre Desprez a été confié à la SPLA Panorama, dont vous avez l'honneur d'assurer la direction, par le Territoire Vallée Sud sans même que l'association des propriétaires du Centre Desprez  (ASL Centre Desprez) n'ait été consultée. Comprenez, Madame, que les propriétaires puissent être pour le moins heurtés du procédé.

Aujourd'hui nous apprenons que la maîtrise d'œuvre se trouve désignée. L'ASL n'a pas été consultée, une fois de plus.

Devant cette absence manifeste de reconnaissance de leur existence du moins statutaire, et puisque vous avez été mise en charge des discussions avec les propriétaires, les copropriétaires souhaitent que vous portiez attention aux points suivants avant toute mise en œuvre :

- Dans votre CR, vous précisez qu' « une part de l'ASL sera acquise ».
Le futur ne nous paraît pas opportun. Une éventuelle acquisition des parts de l'ASL sera à voter si tant est que cela soit possible.

- Vous faîtes également l'inventaire de questions diverses que le syndic des immeubles C&D a soulevées, nous tenons à préciser ici , cela va sans dire, que cette liste n'est en rien ni formelle ni exhaustive.

- Vous prévoyez une étude à propos du statut de la rue des Blanchisseurs.
Après recherche de notre part, elle appartient définitivement  au périmètre de l'ASL et nous tenons à votre disposition les textes qui nous permettent de l'affirmer.

- De même, en ce qui concerne la fermeture nocturne des accès, nous sommes à votre disposition pour vous faire parvenir les textes qui obligent à une libre circulation dans les galeries de jour comme de nuit.

- Lors de notre réunion du 13 octobre dernier, vous nous avez appris que le groupe Monoprix avait envoyé à la ville une lettre d'intention. Impactés au premier chef, les copropriétaires du

Centre désirent en connaître le contenu. Nous vous remercions de bien vouloir nous en faire parvenir copie.

- Votre circulaire est adressée aux « riverains » du Centre Desprez.
Les propriétaires quant à eux n'ont rien reçu de votre part, tous ne sont pas riverains et une fois encore, leur statut est méprisé. Cette ignorance s'avère préjudiciable à la sérénité de nos relations.

Croyez bien, Madame, que nous vous adressons ce courrier dans l'espoir de clarifier les choses, de les faire avancer au plus vite car les propriétaires n'en peuvent plus de l'état du Centre, et de fluidifier la communication, en particulier avec vous et par votre truchement. Puisque notre but est commun, ne pourrions-nous pas trouver des modes de réalisation qui le soient également ?

Nous vous prions de croire, Chère Madame, en l'expression de nos sentiments les plus sincères.

Pour le Conseil Syndical

Marie Sevestre Marie-Christine Lafosse

SPLA PANORAMA

**CONSEIL SYNDICAL**
SDC Bâtiments C&D
27, rue Paul Vaillant Couturier
92 140 CLAMART

**A l'attention de MME SEVESTRE**
**et MME LAFOSSE**

Clamart, le 25 janvier 2018

N/Réf. : NP 2018/0219

**Objet : Projet d'aménagement du Centre Commercial DESPREZ à Clamart**

Mesdames,

J'ai bien reçu votre lettre en date du 12 juin dernier faisant part de vos attentes dans le cadre du projet d'aménagement du centre commercial Desprez à Clamart.

Depuis notre rencontre du 13 octobre dernier, nous avons réalisé le dossier d'enquête préalable de la Déclaration d'Utilité Publique ainsi que la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, désormais compétent, nous a confié une mission d'aménageur. Comme vous l'avez bien compris, il appartient à la SPLA PANORAMA d'assurer la maîtrise foncière du projet ainsi que de réaliser le projet.

Nous avons bien à l'esprit que ce projet est à la fois très attendu et soulève certaines inquiétudes d'autant que la maîtrise foncière peut s'avérer longue donnant l'impression de ne pas avancer.

C'est pourquoi nous devions travailler sur l'ensemble des sujets avant de revenir vers vous.

Pour avoir un échange constructif, l'équipe de maîtrise d'œuvre doit étudier tant les aspects urbains et architecturaux que les aspects techniques.

Je vous propose donc que nous établissions dés la rentrée en septembre prochain un programme de travail permettant d'échanger sur tous les aspects du projet.

Je vous prie de croire que notre attitude n'est nullement du mépris ou une volonté d'obstruction. Bien au contraire, il s'agit d'établir une relation d'écoute et d'échanges.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, l'expression de mes sincères salutations.

Nelly PINAUD
Directrice

PJ : Christophe ROY

15, avenue Jean Baptiste Clément - 92 140 CLAMART
Courriel : contact@spla-panorama.fr
Téléphone : 01 46 42 44 35

SPLA PANORAMA - Fontenay-aux-Roses – Clamart - Capital social de 795 000 euros – RCS Nanterre/SIREN : 821 443 215
Siège social : 1-3 avenue Jean Jaurès, Hôtel de Ville de Clamart, centre administratif, 92 140 CLAMART

Conseil Syndical
SDC Bâtiments C &D
27, rue Paul Vaillant Couturier
92140 CLAMART

SPLA PANORAMA
Madame Nelly Pinaud
15, avenue Jean Baptiste Clément
92140 CLAMART

Copie à Monsieur Christophe Roy

Clamart, le 07 juillet 2018

Madame,

Votre réponse du 25 juin (non janvier) dernier à notre courrier du 12 juin n'a pas manqué de nous surprendre.

En effet, il ne nous apprend rien que nous ne sachions déjà et ne répond en rien aux questions précises du syndicat des copropriétaires telles que nous les avons faîtes apparaître dans notre courrier.

Comme vous nous le proposez, nous acceptons bien volontiers de vous rencontrer en septembre prochain et souhaitons que cette réunion nous permette de comprendre comment la SPLA Panorama pense rendre compatible le projet d'aménagement du Centre Desprez qui lui a été confié par le Territoire avec les règles et les statuts de l'ASL Centre Desprez.
Il est en effet grand temps de régulariser la situation.
Nous souhaitons également que vous y répondiez à chacune des questions de notre courrier du 12 juin.

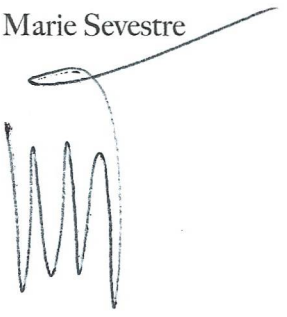
En effet, nous ne pouvons concevoir que votre connaissance du dossier soit si approximative que vous ne soyez pas encore en mesure de débattre avec le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses aspects, pour reprendre vos termes.

Dans le cas contraire, nous serions en droit de penser que vous tentez d'avancer sans concertation et de gagner ainsi du temps sur le montage de votre projet de façon discrétionnaire.

Dans l'attente de la proposition rapide d'une date de rendez-vous début septembre, nous vous prions de croire, Chère Madame, en l'expression de nos sentiments les plus sincères.

Pour le Conseil Syndical

Marie Sevestre



Marie-Christine Lafosse



| | |
|---|---|
| **De :** | Marie Christine LAFOSSE |
| **A :** | Christophe ROY; Marie SEVESTRE; Marie-Therese Morais; Vincent HEFTLER; Fillion Pauline |
| **Cc :** | Martine GOSSET; Nelly PINAUD; Fabienne DABROWSKI |
| **Objet :** | Re: Réunion avec la SPLA |
| **Date :** | mercredi 12 septembre 2018 16:01:29 |
| **Pièces jointes :** | image.jpg |
| **Importance :** | Haute |

---

Bonjour,

Je suis disponible le jeudi 4 octobre à 10 heures.

Bien cordialement,

*Marie-Christine LAFOSSE*
27, rue Paul Vaillant Couturier
92140 CLAMART
06 80 44 68 34

Le 12/09/18 14:48, « Christophe ROY » <ROYC@clamart-habitat.fr> a écrit :

> Bonjour,
>
> Madame PINAUD, directrice de la SPLA Panorama, m'a sollicité pour organiser une rencontre avec les représentants de l'ASL Desprez, afin de travailler et d'échanger avec l'ASL dans le cadre du projet d'aménagement du centre commercial.
>
> Je vous propose une première réunion le jeudi 4 octobre à 10h00 à Clamart Habitat, salle Seris. Ce sera l'occasion de vous proposer un planning d'échanges.
>
> Merci de me confirmer par retour de mail votre présence à cette réunion.
>
> Cordialement
>
> Christophe ROY
> Directeur Général, Président de l'ASL
> OPH Clamart Habitat
> Tél :01.46.45.93.95 fax 01 46 45 05 54
>
> royc@clamart-habitat.fr

This email was scanned by Bitdefender

| | |
|---|---|
| **De :** | Jeanne LEPETIT |
| **A :** | mt.morais@agparc-clamart.fr; Marie-Christine Lafosse; guidel.sevestre@wanadoo.fr; v.heftler@cotragi.fr; Christophe ROY; gossetm@clamart-habitat.fr; Pauline.Fillion@clamart.fr |
| **Cc :** | Nelly PINAUD; Emmanuel GIRERD |
| **Objet :** | CENTRE COMMERCIAL DESPREZ - compte rendu de la réunion du 04 Octobre |
| **Date :** | mercredi 10 octobre 2018 10:45:48 |
| **Pièces jointes :** | image001.png<br>image002.png<br>CR_REUNION COPROPRIETES 04 10 18.pdf<br>PRESENTATION SPLA - CC desprez 04 10 18.pdf<br>Desprez - Projet DUP VF MAI 2018.pdf<br>Desprez - Projet état parcellaire - VF MAI 2018.pdf |

---

Bonjour à tous,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le compte-rendu de nos échanges lors de la réunion du 04/10/2018 ainsi que les documents suivants :

- Dossiers de DUP et d'enquête parcellaire
- Document présenté en séance

Restant à disposition,

Cordialement.

**Jeanne LEPETIT**
Chargée d'opérations
Mobile : 06 48 82 10 82
Tél. : 01 46 42 44 35
Mail : jeanne.lepetit@spla-panorama.fr

15 AVENUE JEAN BAPTISTE CLÉMENT
92140 CLAMART
Site internet : www.spla-panorama.fr

# COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 04 OCTOBRE 2018

## Projet de réhabilitation du centre commercial DESPREZ
## Point d'avancement à l'ASL

**ETAIENT PRESENTS :**

| | |
|---|---|
| SYNDIC DES BATIMENTS C ET D ET DU PARKING 3EME SOUS SOL | Marie-Thérèse MORAIS |
| CONSEIL SYNDICAL DES BATIMENTS C ET D ET DU PARKING 3EME SOUS SOL | Marie-Christine LAFOSSE |
| | Marie SEVESTRE |
| SYNDIC DES COMMERCES | Vincent HEFTER |
| CLAMART HABITAT | Christophe ROY |
| | Martine GOSSET |
| VILLE DE CLAMART | Pauline FILLION |
| CIMAISE ARCHITECTE | Emmanuel GIRERD |
| SPLA PANORAMA | Nelly PINAUD |
| | Jeanne LEPETIT |

**DIFFUSION** : à l'ensemble des participants

**RAPPEL ORDRE DU JOUR** : Point d'avancement sur le projet du centre commercial Desprez

**POINT DES ETAPES REALISEES**

**Depuis la dernière rencontre avec les représentants des copropriétés, le projet a avancé :**

- **LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Des dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ont été établis et présentés au Conseil Municipal de novembre dernier. Compte tenu du transfert de la compétence de cette opération d'aménagement de la ville à l'EPT Vallée Sud Grand Paris, ces dossiers ont également été présentés aux instances de Vallée Sud Grand Paris.

15, avenue Jean Baptiste Clément - 92 140 CLAMART
Courriel : contact@spla-panorama.fr
Téléphone : 01 46 42 44 35

Ces dossiers sont aujourd'hui entre les mains de M. le Préfet.

Les représentantes du conseil syndical souhaitent que ces dossiers leur soient transmis. Ces deux dossiers sont transmis en pièce jointe de ce compte rendu.

La SPLA indique que la prochaine réunion de travail portera plus spécifiquement sur le montage juridique et que les sujets portant sur le dossier de DUP pourront être abordés lors de cette réunion.

**AVANCEE DES DISCUSSIONS AVEC MONOPRIX**

La SPLA indique qu'un protocole d'accord a été signé entre MONOPRIX et la SPLA PANORAMA. Ce protocole prévoit la conclusion d'une promesse de bail d'ici la fin de l'année 2018.

Des réunions de travail sont organisées pour atteindre cet objectif.

Les représentantes du conseil syndical souhaitent avoir connaissance du protocole d'accord. Ce document n'est pas public ; il ne sera donc pas communiqué.

**PRESENTATION DE L'AVANCEMENT DU PROJET**

Le document présenté en séance est joint au présent compte-rendu.

La SPLA rappelle les étapes réalisées et la désignation d'un groupement de maitrise d'œuvre pour la réhabilitation du centre commercial en Avril 2018.

La SPLA propose un planning de travail composé de 4 séances. Les représentantes du conseil syndical approuvent ce planning de travail.

L'étude de faisabilité réalisée en 2016 est rapidement présentée. Il est rappelé que cette étude ne s'était pas basée sur un diagnostic technique consolidé. Ainsi, la SPLA a intégré à la mission de maîtrise d'œuvre la réalisation d'un diagnostic technique et architectural.
Ce diagnostic comprend plusieurs volets : technique (lots CVC, électricité et structure) ainsi qu'architectural (accès et flux, organisation fonctionnelle, points durs, …).

La SPLA et CIMAISE Architecte présentent les scénarios selon les options envisagées pour l'accès aux copropriétés :

1) **Accès bâtiment C (N°33)**

Le scénario prévoit la suppression de la traversée piétonne depuis la rue Paul Vaillant Couturier jusqu'à la rue des Blanchisseurs avec 2 options :

- Option n° 1 : une entrée aux logements déplacée depuis la rue des Blanchisseurs qui nécessiterait éventuellement un changement d'adresse selon les possibilités d'adressage (une adresse maintenue sur la rue Paul Vaillant Couturier avec un accès depuis la rue des Blanchisseurs pourrait être étudiée)
- Option n°2 : une entrée depuis la rue Paul Vaillant Couturier

La SPLA précise que la rue des Blanchisseurs n'est pas intégrée au dossier de DUP.

Les représentantes du conseil syndical indiquent que l'accès traversant pose problème car il n'est pas sécurisé. Elles confirment qu'il semble possible de le supprimer dans le projet.

Elles indiquent que le changement d'adresse est problématique. Il faudrait de préférence travailler le maintien de l'accès actuel directement depuis la rue Paul Vaillant Couturier.

Les représentantes du conseil syndical font remarquer que le scénario devra être adapté pour maintenir un accès au local poubelles depuis la rue des Blanchisseurs. (Le document joint au présent compte-rendu intègre ces demandes d'ajustement)

Les représentantes du conseil syndical souhaitent connaitre la surface du local vélo prévue dans le projet. Cimaise Architecte indique que les surfaces sont données à titre indicatif et seront précisées dans les futures phases du projet mais qu'une surface comparable à celle actuellement disponible sera retrouvée.

⇨ **Les représentantes du conseil syndical sont plutôt favorables à l'Option n°2 avec un maintien de l'accès depuis Paul Vaillant Couturier**

**2) Accès bâtiment D (N°27)**

Ce scénario est présenté sous réserve d'une visite complète des lieux qui n'a pas eu être menée à terme.

Le scénario présenté propose :
- Option n°1 : accès depuis la rue Paul Vaillant Couturier via le mail commercial
- Option n°2 : accès direct depuis la place de la source via la création d'un nouveau hall
- Option n°3 : accès maintenu depuis la place de la source via le hall actuel

Les représentantes du conseil syndical souhaitent que l'accès depuis la rue Paul Vaillant Couturier soit maintenu. L'accès depuis la place de la Source est aussi souhaitable. La SPLA indique que les entrées indiquées sur les scénarios doivent être vues comme des options. Il n'y aura a priori pas plusieurs entrées aux logements.

Les représentantes du conseil syndical ne souhaitent pas que l'accès au mail commercial se fasse par un sas grillagé en entrée et sortie. En effet, elles souhaitent que cet accès soit maintenu ouvert jour et nuit. La SPLA indique qu'il est préférable que cet espace soit fermé pour des raisons de sécurité. Cimaise Architecte précise que la fermeture du SAS limitera également les déperditions thermiques.

Les représentantes du conseil syndical indiquent qu'il y a un vide ordure, l'emplacement du local poubelle est donc difficilement modifiable.

Elles alertent sur leur inquiétude quant à avoir des lignes de caisse enregistreuse à proximité immédiate de l'accès à leur logement. Cimaise architecte indique que ce n'est a priori pas le parti pris du projet et des discussions avec Monoprix.

Les scénarios prévoient le déplacement de la circulation horizontale publique (ascenseur + escalier) sur la rue Paul Vaillant Couturier. La faisabilité technique de ce déplacement est en cours d'étude.

**ETAPES FUTURES**

- Visite complète des locaux par la SPLA et ses prestataires : Les représentantes du conseil syndical indiquent que l'autorisation doit être formellement demandée au Syndic des logements avant d'accéder aux espaces privatifs pour des relevés géomètre. La SPLA va donc procéder à la demande de visite des locaux attenants à la cage d'escalier du bâtiment D (local vélo, local poubelle, autres locaux…)

- Retour des copropriétaires : les représentants des copropriétaires doivent consulter les copropriétaires en vue d'obtenir leur remarques et avis. La SPLA précise qu'une réunion informelle de présentation du projet sera organisée à l'attention de l'ensemble des copropriétaires.

- Programme de travail : la SPLA propose un programme de travail autour de 4 thématiques :

- Séance 1 : avancement et présentation du diagnostic/premières réflexions/flux piétons et accès aux commerces,
- Séance 2 : montage juridique,
- Séance 3 : projet architectural et paysager,
- Séance 4 : phasage des travaux et planning.

**PROCHAINE REUNION**

La prochaine réunion de travail sur le montage juridique de l'opération est prévue le **Mercredi 12 décembre 2018 à 10h.** L'ordre du jour sera transmis en amont de la réunion par la SPLA.

**PIECES JOINTES AU COMPTE-RENDU**

- Présentation des scénarios projetée en séance
- Dossier de DUP et d'enquête parcellaire

SPLA PANORAMA

# PROJET CENTRE COMMERCIAL DESPREZ

POINT D'AVANCEMENT A L'ASL le 4 octobre 2018

# 01
# ETAPES REALISEES

# POINT SUR LES ÉTAPES RÉALISÉES

- Juillet 2016 : étude de faisabilité sur le centre commercial
- Octobre 2017 : première rencontre SPLA / ASL
- Novembre 2017 : lancement de la DUP par Conseil Municipal
- Février 2018 : lancement de la consultation de maîtrise d'oeuvre
- Avril 2018 : désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du centre commercial DESPREZ composée de Cimaise Architecte, BETOM et CAP Terre
  Mission de diagnostic technique et architectural, études, suivi de chantier
- Avril-Juin 2018 : réalisation des diagnostics techniques
- Depuis Septembre 2018 : travail sur la conception

# 02
# PROGRAMME DE TRAVAIL PROPOSE

- Séance n°1 :

Avancement et présentation du diagnostic
Premières pistes de réflexions sur les esquisses
Flux piétons et accès aux commerces

- Séance n°2 : montage juridique

- Séance n°3 : projet architectural et paysager

- Séance n°4 : phasage des travaux et planning

# 03
# RAPPEL DES ÉTUDES EFFECTUÉES SUR LE CENTRE COMMERCIAL

# ETUDE DE FAISABILITÉ JUILLET 2016

**Galerie fermée : Scénario 1**
galerie 380/450m²

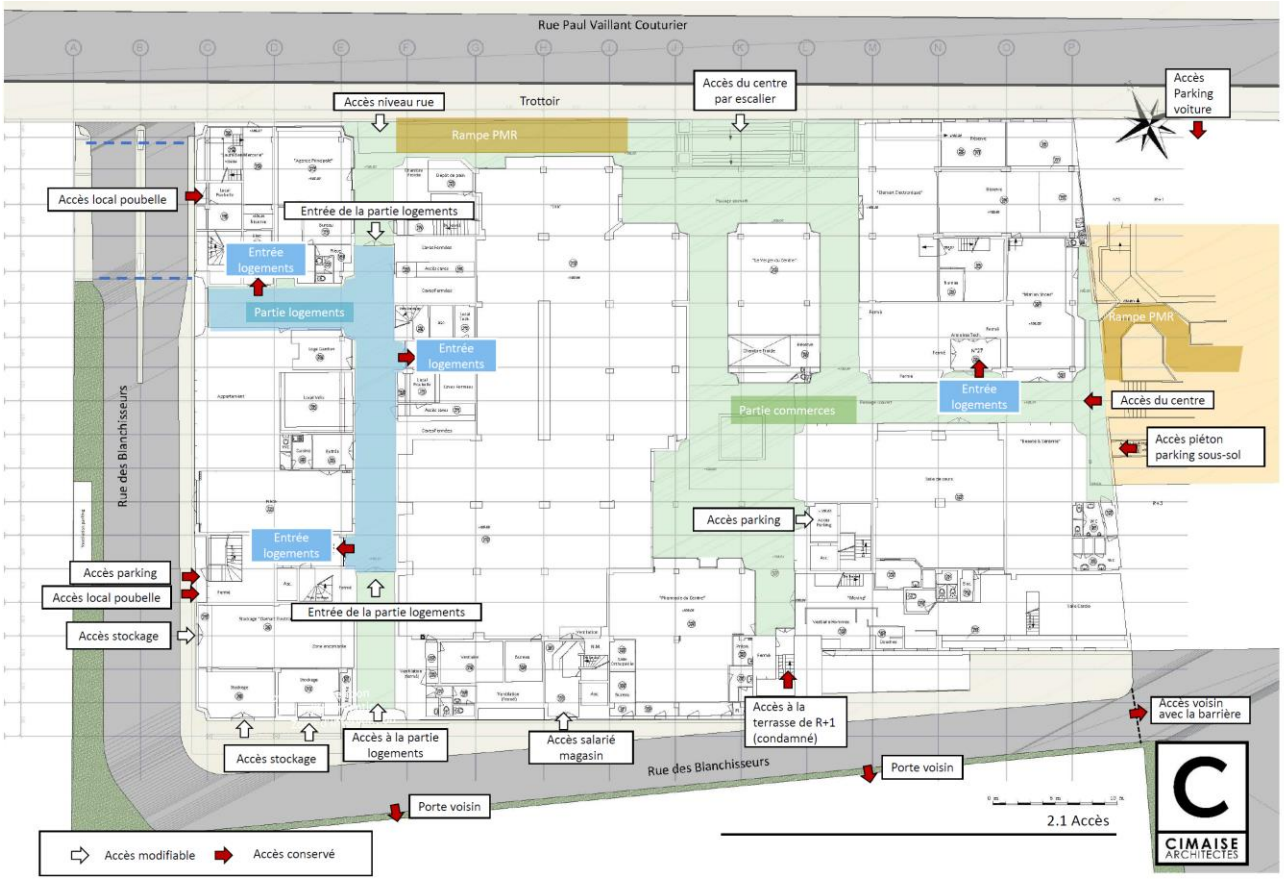


# ETUDE DE FAISABILITÉ JUILLET 2016



# 03
# LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL

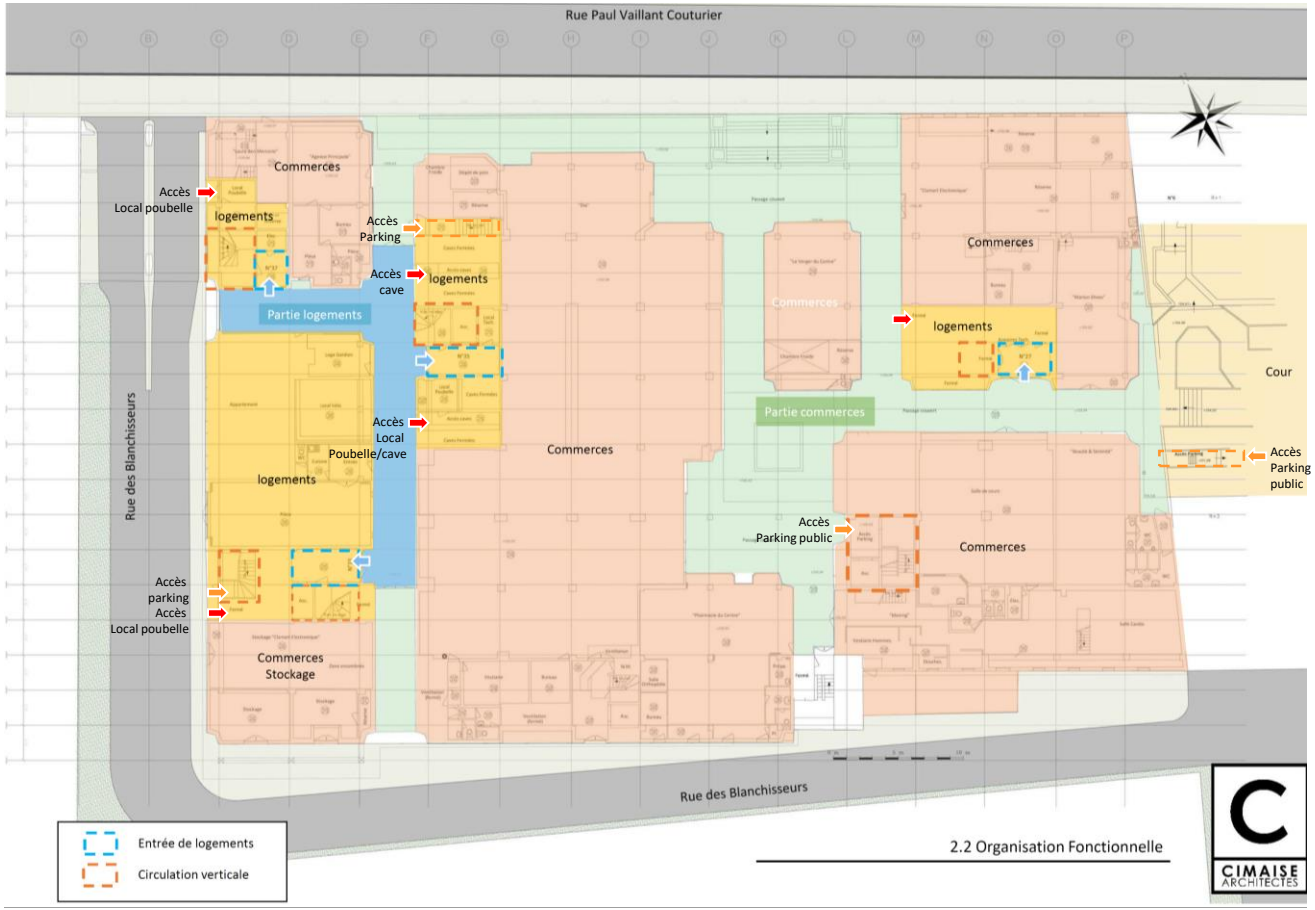
# LE DIAGNOSTIC – ACCÈS & FLUX




Zone de circulation ouverte

Zone de circulation fermée – logements

# LE DIAGNOSTIC – ORGANISATION FONCTIONNELLE




Zone de circulation ouverte

Zone de circulation fermée – logements

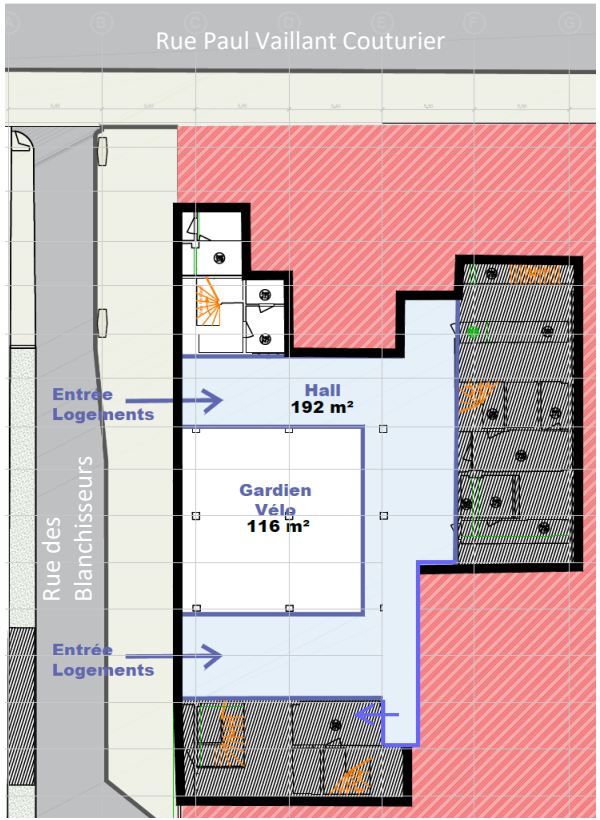
# LE DIAGNOSTIC – PLAN DE REPÉRAGE



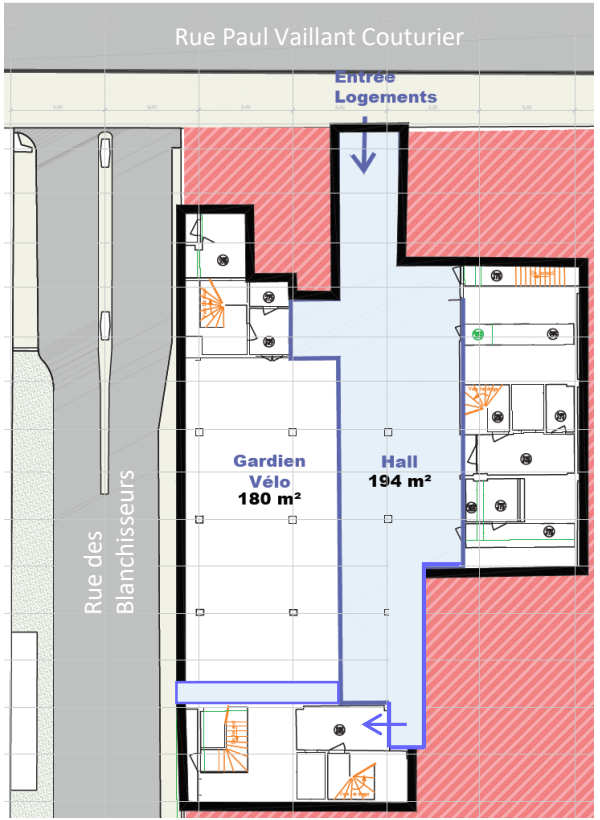
# 04
# LES ESQUISSES PROPOSÉES

# ACCÈS DES COPROPRIÉTÉS – BÂTIMENT C

**Option 1**

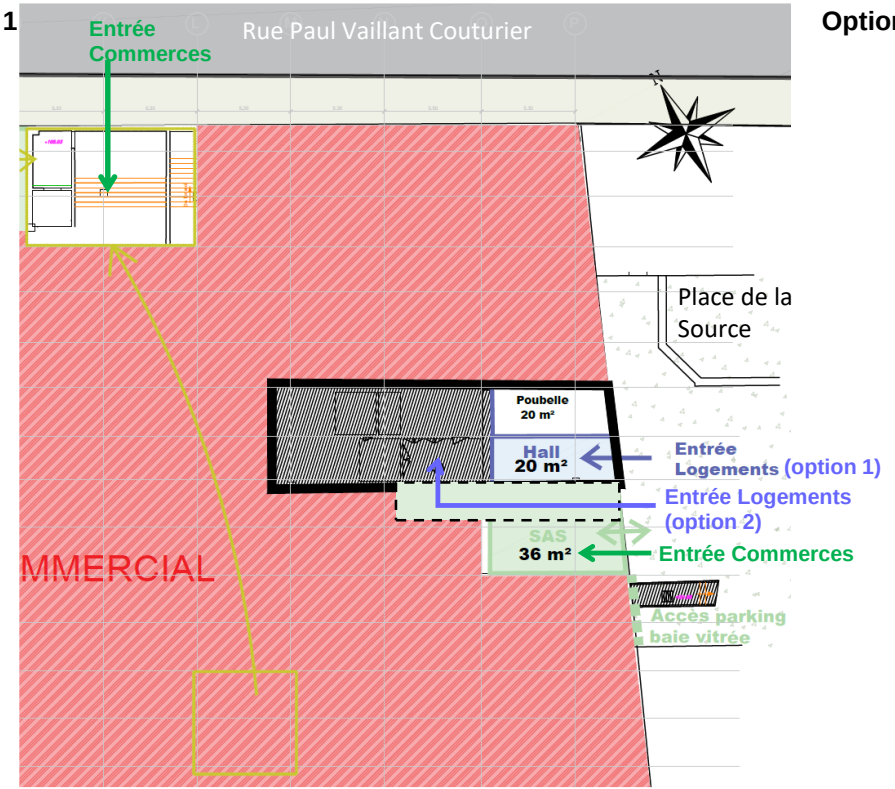



**Option 2**

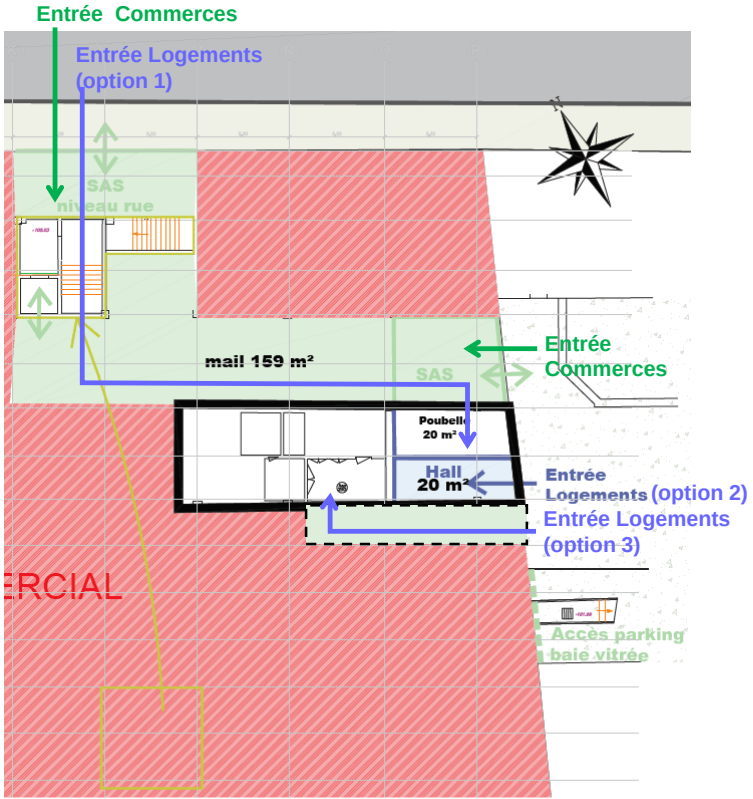


# ACCÈS DES COPROPRIÉTÉS – BÂTIMENT D

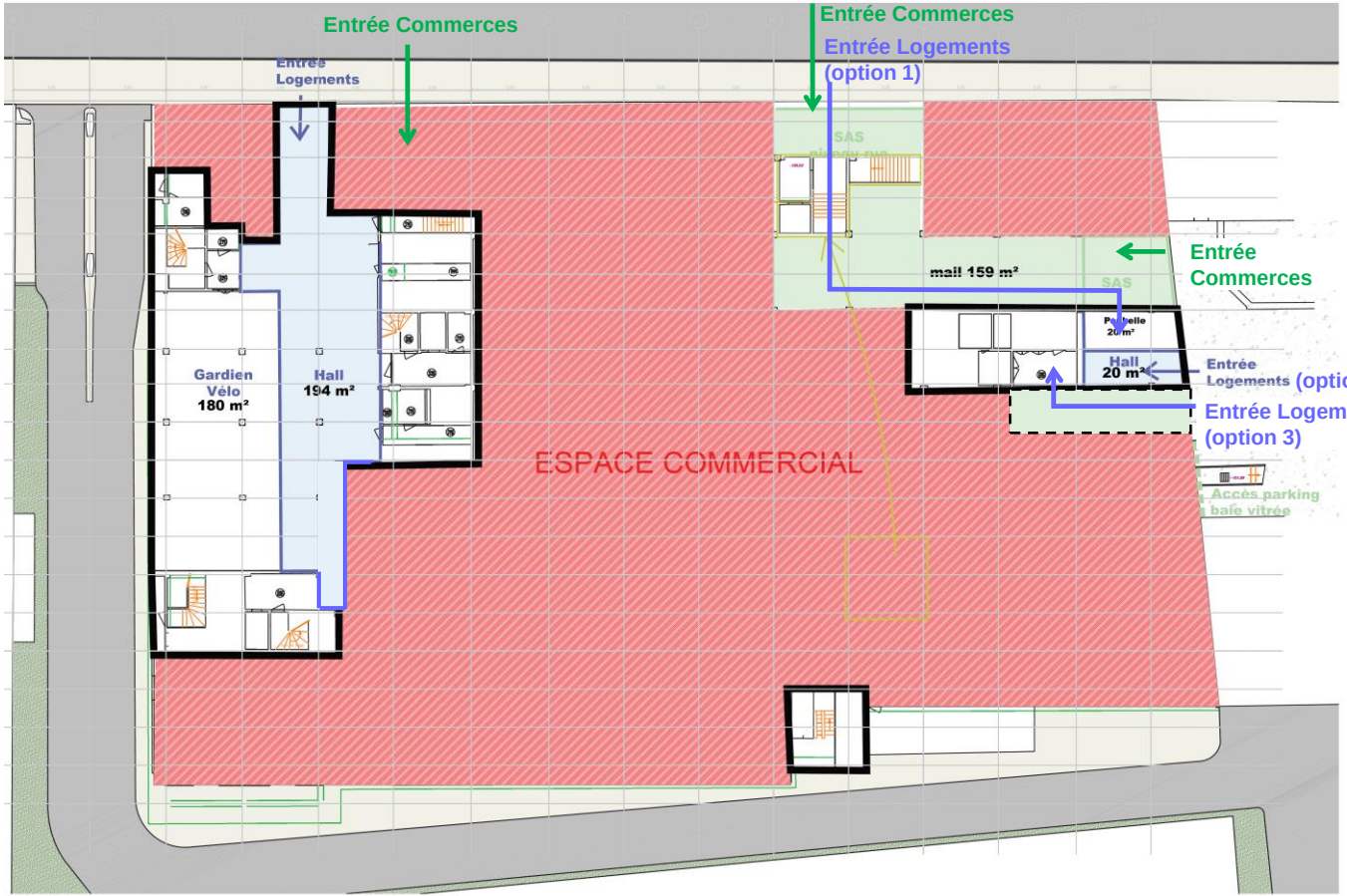
**Option 1**




**Option 2**



# PROPOSITION DE SCENARIO ENVISAGEABLE



merci

SPLA PANORAMA
Tél. : 01 46 42 44 35
15 avenue Jean-Baptiste Clément
92140 Clamart

## Nelly PINAUD

**De:** Marie Christine LAFOSSE <marie@mclafosse.fr>
**Envoyé:** jeudi 18 octobre 2018 18:02
**À:** Fillion Pauline
**Objet:** Re: CR réunion du 4 octobre

Bonjour Madame Fillion,

Merci de cette réponse si rapide à notre toute aussi rapide rencontre d'hier !

En fait, je faisais allusion aux annexes annoncées dans le projet d'état parcellaire, à savoir:

"**Le lot 37 étant partiellement concerné par la présente procédure, un projet de modification de l'état descriptif de division en volumes est joint en annexe. Le volume 37 sera supprimé et deviendra les volumes 38 et 39. Seul le volume 38 fait l'objet de la présente procédure.**" page16 du document

"**Conformément à l'article L132-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le volume 21A est retirée de la copropriété. Un projet de modification de l'état descriptif de division en volumes est joint en annexe. Le volume 21 sera supprimé et deviendra les volumes 40 et 41. Seul le volume 40 fait l'objet de la présente procédure** page".17 du document

L'annexion du projet de modification de l'état descriptif de division en volumes a été omise.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre ce projet aussitôt qu'il vous sera possible.

Bien cordialement,

*Marie-Christine LAFOSSE*
27, rue Paul Vaillant Couturier
92140 CLAMART
06 80 44 68 34

Le 17/10/18 17:41, « Fillion Pauline » <Pauline.Fillion@clamart.fr> a écrit :

> Bonjour Madame Lafosse,
>
> Après relecture des documents, sauf erreur de ma part, il ne manque pas de pièce annexe. En effet, le compte rendu mentionne 3 pièces :
> - Le projet de DUP
> - Le projet d'état parcellaire
> - La présentation
>
> Chacune de ces pièces est bien jointe au mail.
>
> N'hésitez pas à revenir vers moi pour toute information complémentaire.
>
> Cordialement,
>
> Pauline Fillion
> Chargée de missions auprès du Directeur général des services
> 01 46 62 35 39
> Mairie de Clamart

This email was scanned by Bitdefender

## Nelly PINAUD

**De:** Marie Christine LAFOSSE <marie@mclafosse.fr>
**Envoyé:** vendredi 2 novembre 2018 19:14
**À:** Christophe ROY
**Cc:** Martine GOSSET; Fillion Pauline; Marie-Therese Morais; Brigitte Martin; Marie SEVESTRE
**Objet:** Propreté des galeries du Centre Desprez
**Pièces jointes:** Lettre C. Roy pour propreté galerie.pdf; Facture imperméabilsant desprez.pdf

Bonjour Monsieur Roy,

En vous souhaitant bonne réception des deux pièces jointes, Marie Sevestre et moi-même vous saluons bien cordialement.

*Marie-Christine LAFOSSE*
27, rue Paul Vaillant Couturier
92140 CLAMART
06 80 44 68 34

This email was scanned by Bitdefender

Conseil Syndical
SDC Bâtiments C &D
27, rue Paul Vaillant Couturier
92140 CLAMART

CLAMART HABITAT
Monsieur Christophe Roy
Directeur Général
5, rue Paul Vaillant Couturier
92140 CLAMART

Clamart, le 2 novembre 2018

Cher Monsieur Roy,

Malgré nos multiples réclamations à la ville, directement ou par l'intermédiaire de l'ASL, les galeries publiques du Centre Desprez ne sont toujours ni balayées, ni lavées régulièrement.

De nombreuses salissures noirâtres et poisseuses sont restées « intactes » devant la porte du 27, rue Paul Vaillant Couturier pendant plus de trois semaines.

En voici une ainsi que son détail :





Devant ce malheureux constat de leur impuissance à être écoutés par la ville, les copropriétaires et les résidents du 27, rue Paul Vaillant Couturier ont pris la situation en main et ont décidé de nettoyer eux-mêmes. Leur civisme, il faut l'avouer, a été chaleureusement salué et remercié par les clamartois qui en ont été témoins et qui, empruntant cette galerie publique régulièrement, se plaignent eux aussi de son état d'abandon.

Le seuil du 27 rue Paul Vaillant Couturier a donc été lavé à la serpillère, puis passé à l'imperméabilisant, et voici le résultat.



Ce n'est certes pas une rénovation, c'est certes du travail d'amateur, mais ce n'est plus ni insalubre ni nauséeux.

Vous trouverez en pièce jointe la facture (38,50 €) du produit imperméabilisant dont l'ASL pourrait éventuellement demander à la ville de la prendre à sa charge.

Bien cordialement

Pour le Conseil Syndical,

**CARTE BANCAIRE**

A0000000421010
Transaction CB
le 31/10/18 a 18:14:38
BRICORAMA
92CHATI0000004/
2071264
40668031401033
30002
**********7710
B6642CFC71DF82C1
402 001 124450
C @
**MONTANT = 38,50 EUR**

DEBIT

TICKET CLIENT
A CONSERVER




# BRICORAMA


BRICORAMA FRANCE S.A.S.
Siège administratif : 21A, Boulevard Jean Monnet - 94357 VILLIERS-SUR-MARNE CEDEX
Siège social : RUE DU MOULIN PAILLASSON - 42300 ROANNE


S.A.S. AU CAPITAL DE 18 407 341,96 EUR - 406 680 314 RCS ROANNE - SIRET 406 680 314 01116
N° TVA : FR 77 406 680 314 - APE 4752B

## Nelly PINAUD

**De:** Jeanne LEPETIT
**Envoyé:** lundi 25 février 2019 14:41
**À:** Marie Christine LAFOSSE; Marie-Therese Morais; Vincent HEFTLER; Christophe ROY; Martine GOSSET; Fillion Pauline; Marie SEVESTRE
**Cc:** Nelly PINAUD
**Objet:** RE: CENTRE COMMERCIAL DESPREZ - compte-rendu de la réunion du 12 Décembre
**Pièces jointes:** CC DESPREZ - CR REUNION COPROPRIETES 12 12 18 VF.pdf

Bonjour à tous,

Je vous prie de trouver ci-joint le compte-rendu de la réunion du 12 décembre amendé suite aux commentaires reçus.

Bien cordialement,

**Jeanne LEPETIT**
Chargée d'opérations

Mobile : 06 48 82 10 82
Tél. : 01 46 42 44 35
Mail : jeanne.lepetit@spla-panorama.fr

SPLA PANORAMA

28 RUE DE LA REDOUTE
92 260 FONTENAY-AUX-ROSES
Site internet : www.spla-panorama.fr

---

**De :** Marie Christine LAFOSSE <marie@mclafosse.fr>
**Envoyé :** jeudi 14 février 2019 10:58
**À :** Jeanne LEPETIT <jeanne.lepetit@spla-panorama.fr>; Marie-Therese Morais <mt.morais@agparc-clamart.fr>; Vincent HEFTLER <v.heftler@cotragi.fr>; Christophe ROY <ROYC@clamart-habitat.fr>; Martine GOSSET <GOSSETM@clamart-habitat.fr>; Fillion Pauline <Pauline.Fillion@clamart.fr>
**Cc :** Nelly PINAUD <nelly.pinaud@spla-panorama.fr>; Emmanuel GIRERD <egirerd@cimaise.fr>
**Objet :** Re: CENTRE COMMERCIAL DESPREZ - compte-rendu de la réunion du 12 Décembre

Bonjour,

Merci pour la rédaction et l'envoi de ce compte rendu.

En pièce jointe les commentaires que nous souhaitons y apporter. Merci de nous en faire un retour.

Bien cordialement,

Marie Sevestre & Marie-Christine Lafosse

Le 14/01/19 15:15, « Jeanne LEPETIT » <jeanne.lepetit@spla-panorama.fr> a écrit :

> Bonjour,
>
> Je vous prie de trouver ci-joint une proposition de compte-rendu de nos échanges lors de la réunion du 12 décembre dernier.
>
> Bien cordialement,
>
> **Jeanne LEPETIT**
> Chargée d'opérations
>
> Mobile : 06 48 82 10 82

Tél. : 01 46 42 44 35
Mail : jeanne.lepetit@spla-panorama.fr <mailto:jeanne.lepetit@spla-panorama.fr>
SPLA PANORAMA

28 RUE DE LA REDOUTE
92 260 FONTENAY-AUX-ROSES
Site internet : www.spla-panorama.fr <http://www.spla-panorama.fr/>

## COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 12 DECEMBRE 2018

## Projet de réhabilitation du centre commercial DESPREZ

## Point d'avancement avec les représentants de copropriétaires et association syndicale libre du centre commercial DESPREZ

Les éléments ont été complétés suite au retour des représentants des copropriétaires. Les ajouts sont en rouge.

**ETAIENT PRESENTS :**

| | | Présent | Diffusion |
|---|---|---|---|
| SYNDIC DES BATIMENTS C ET D ET DU PARKING 3EME SOUS SOL | Marie-Thérèse MORAIS | X | X |
| CONSEIL SYNDICAL DES BATIMENTS C ET D ET DU PARKING 3EME SOUS SOL | Marie-Christine LAFOSSE | X | X |
| | Marie SEVESTRE | X | X |
| SYNDIC DES COMMERCES | Vincent HEFTER | | X |
| CLAMART HABITAT | Christophe ROY | X | X |
| | Martine GOSSET | X | X |
| VILLE DE CLAMART | Pauline FILLION | X | X |
| CIMAISE ARCHITECTE | Emmanuel GIRERD | | X |
| SPLA PANORAMA | Nelly PINAUD | X | X |
| | Jeanne LEPETIT | X | X |

**RAPPEL ORDRE DU JOUR** : montage juridique

- Echanges sur le projet d'aménagement proposé le 04 octobre 2018
- Présentation du dossier de déclaration d'utilité publique – questions/réponses
- Présentation du dossier d'enquête parcellaire – questions/réponses
- Point d'avancement de la procédure de DUP/cessibilité
- Planning de la procédure de DUP/cessibilité

15, avenue Jean Baptiste Clément - 92 140 CLAMART
Courriel : contact@spla-panorama.fr
Téléphone : 01 46 42 44 35

**ECHANGE SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT PROPOSE LE 4 OCTOBRE**

Mesdames Lafosse et Sevestre se sont réunies avec les copropriétaires pour leur présenter le projet : plus de 50% des copropriétaires étaient présents. Une feuille de présence a été établie.
Les invariants à retenir de cette réunion sont :

- ✓ Les copropriétaires souhaitent un accès depuis la rue Paul Vaillant Couturier.
- ✓ Le local poubelle de la cage d'escalier D doit être accessible.
- ✓ L'accès depuis la place de la Source vers la cage d'escalier D doit être conservé.
- ✓ Les copropriétaires souhaitent un libre accès vers la place de la source et la rue Paul Vaillant Couturier : le mail doit être ouvert sans restriction d'accès et d'horaires (pas d'accès avec un badge).

Les copropriétaires souhaitent s'engager sur des plans plus aboutis plutôt que sur des esquisses.

Concernant l'accès de l'architecte et du géomètre à la cage d'escalier du bâtiment D et aux parking, Madame Lafosse indique avoir donné son autorisation via un mail à la SPLA PANORAMA. Madame Lafosse va envoyer cet email à nouveau pour que les relevés puissent se faire en tout début d'année 2019 et ainsi que le projet technique puisse être conforté.

**DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Globalement, Mesdames Lafosse et Sevestre regrettent le manque de communication sur le dossier de DUP et d'enquête parcellaire. Les copropriétaires souhaitent comprendre pourquoi le volume 21 correspondant à la cage d'escalier C fait partie de l'expropriation. Madame LAFOSSE fait remarquer qu'aucune négociation amiable n'a été tentée au préalable (réponse de la SPLA PANORAMA : le dossier de déclaration d'utilité publique ne fait pas l'objet de négociation amiable s'agissant d'un dossier justifiant l'utilité publique du projet).

Madame Pinaud explique que les dossiers de DUP et d'enquête parcellaire ont été établis à la suite de la présentation de l'étude de faisabilité en octobre 2017, dans laquelle l'accès à la cage d'escalier C était modifié pour permettre un accès depuis la rue des blanchisseurs. C'est pour cette raison que la cage d'escalier C a été intégrée.

Mesdames Lafosse et Sevestre indiquent que cette option n'a jamais été validée par les copropriétaires.

Madame Pinaud confirme que dans le cas où cet accès ne serait pas modifié, il n'y aurait en effet aucunement besoin d'intégrer ce volume à l'expropriation.

Mesdames Pinaud et Fillion rappellent que le dossier de déclaration d'utilité publique est adressé à Monsieur le Préfet pour qu'il soit soumis à enquête publique.

Madame Pinaud rappelle l'utilité publique du projet qui est justifiée dans la notice explicative du dossier de DUP : redynamisation du centre-ville, développement de l'offre commerciale, redéfinition des espaces publics. Madame LAFOSSE considère que le centre-ville est d'ores et déjà dynamique et que le lien existant entre le marché du Trosy et le Centre Desprez est déjà matérialisé.

Le projet d'aménagement du centre commercial Desprez nécessite l'acquisition de murs, biens privés. Pour mener à bien ce projet, la ville s'est engagée dans une approche amiable en vue d'acquérir le maximum de murs possibles. Malheureusement après 3 années de discussions, force est de constater que le projet d'aménagement ne pourra pas être mené par simple démarche amiable. Ces acquisitions seront donc réalisées soit par négociation amiable, soit par exercice du droit de préemption urbain renforcé de la commune, soit par voie d'expropriation. Mesdames LAFOSSE et SEVESTRE regrettent que la consultation des copropriétaires soit si mal menée. Madame PINAUD précise que le projet a été présenté aux représentants de la copropriété à plusieurs reprises et que le projet a évolué pour justement

tenir compte des commentaires de ces derniers. S'agissant du dossier de déclaration d'utilité publique à proprement parler, les copropriétaires ne sont pas consultés à ce stade. Une enquête publique sera réalisée permettant à chacun de s'exprimer.

**POINT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DUP / CESSIBILITE**

- Novembre 2017 : lancement de la procédure par le Conseil Municipal de Clamart
- Janvier 2018 : transfert de compétence de la ville à l'EPT
- Juin 2018 : lancement de la procédure par l'EPT
- Octobre 2018 : saisine du préfet des Hauts de Seine

PROCHAINE ETAPE : désignation d'un commissaire enquêteur

**PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE DE DUP / CESSIBILITE**

La date de l'enquête publique n'est pas encore définie. Les copropriétaires seront invités à s'exprimer sur le dossier. La durée de l'enquête publique est d'1 mois.

**PRESENTATION DU PROJET AUX COPROPRIETAIRES**

Madame Pinaud propose d'organiser une réunion de tous les copropriétaires avec la présentation des invariants architecturaux et du dossier de DUP/enquête parcellaire pour expliquer la démarche.

Mesdames Lafosse et Sevestre demandent la transmission des plans et documents à l'ensemble des copropriétaires en amont de la réunion publique.

Ce ne sera pas une AG extraordinaire mais une réunion informelle de présentation.
La prochaine AG du syndic se tiendra en mars.

**PROCHAINE REUNION DE TRAVAIL**

Une prochaine réunion de travail se tiendra au 1er semestre 2019 pour aborder les aspects architecturaux.

Madame PINAUD précise que si des doléances remontaient jusqu'à Monsieur Le Maire quant à ce projet, il en tiendrait compte comme tous les commentaires faits jusqu'à présent par les représentants de la copropriété. Le choix de suspendre ou non le projet appartient à M. le Maire qui a fait de ce projet un engagement fort. Il s'agira d'un choix politique.

La DUP et l'enquête parcellaire n'ont pas donné lieu à la moindre projection pour commentaires dans la mesure où les représentants des copropriétaires ont préféré faire part de leur remarques et observations. Seuls les plans des accès aux immeubles remaniés selon les remarques de la réunion du 4 octobre ont été projeté.

SPLA PANORAMA

# PROJET CENTRE COMMERCIAL DESPREZ

REUNION DU 12 décembre 2018
ORDRE DU JOUR : montage juridique

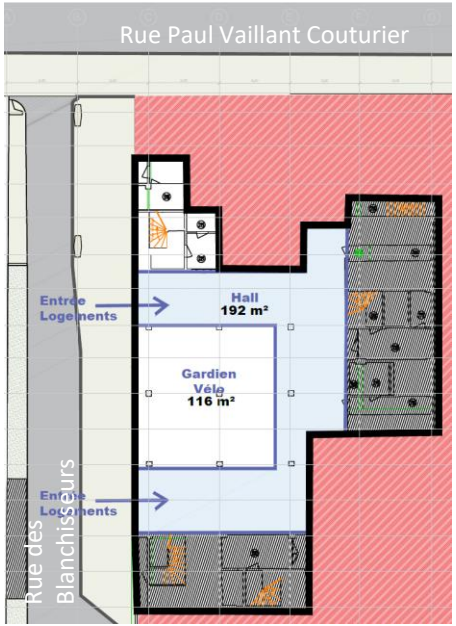
- Echanges sur le projet d'aménagement proposé le 04 octobre 2018
- Présentation du dossier de déclaration d'utilité publique – questions/réponses
- Présentation du dossier d'enquête parcellaire – questions/réponses
- Point d'avancement de la procédure de DUP/cessibilité
- Planning de la procédure de DUP/cessibilité

# 01

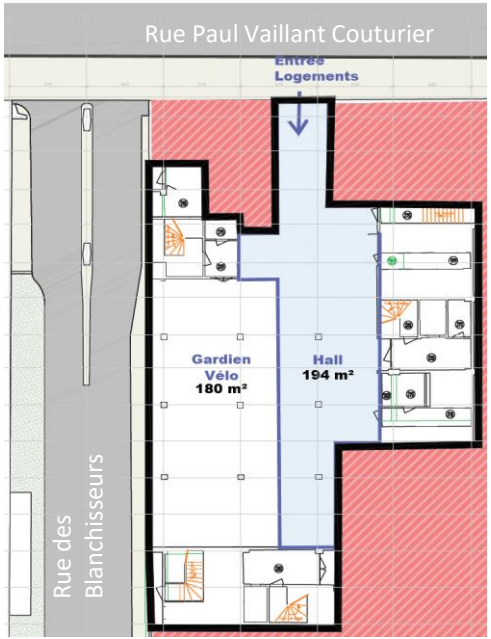
# ECHANGES SUR PROJET D'AMENAGEMENT PROPOSÉ LE 04.10.18

# ACCÈS DES COPROPRIÉTÉS

**Option 1**



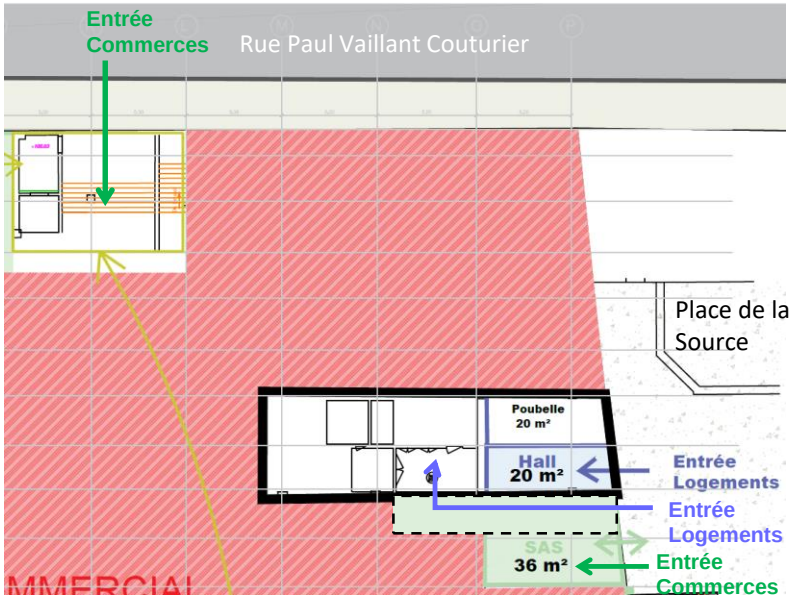

**Option 2**



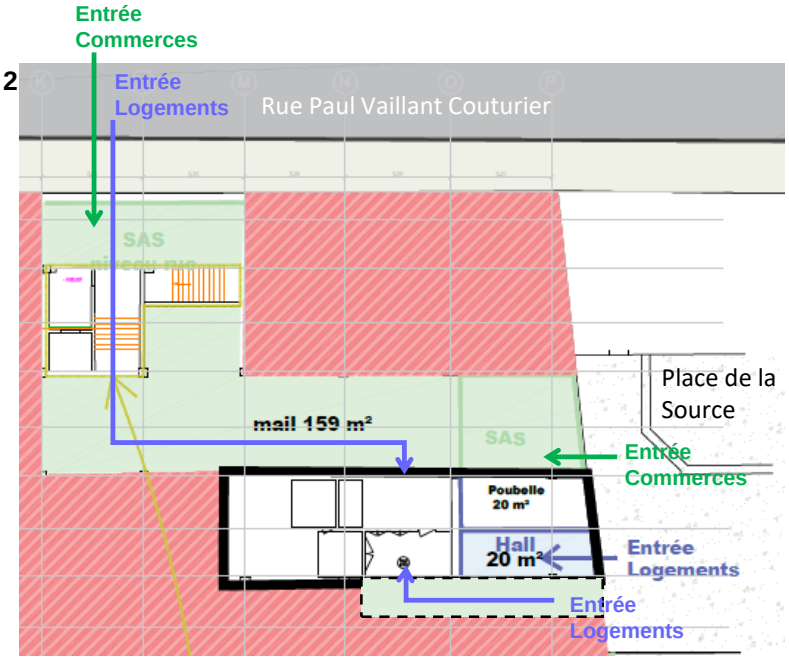

Compte rendu de réunion du 04/10/18 : les représentants du conseil syndical sont plutôt favorable à l'option 2 avec un maintien de l'accès depuis Paul Vaillant Couturier.

# ACCÈS DES COPROPRIÉTÉS

**Option 1**

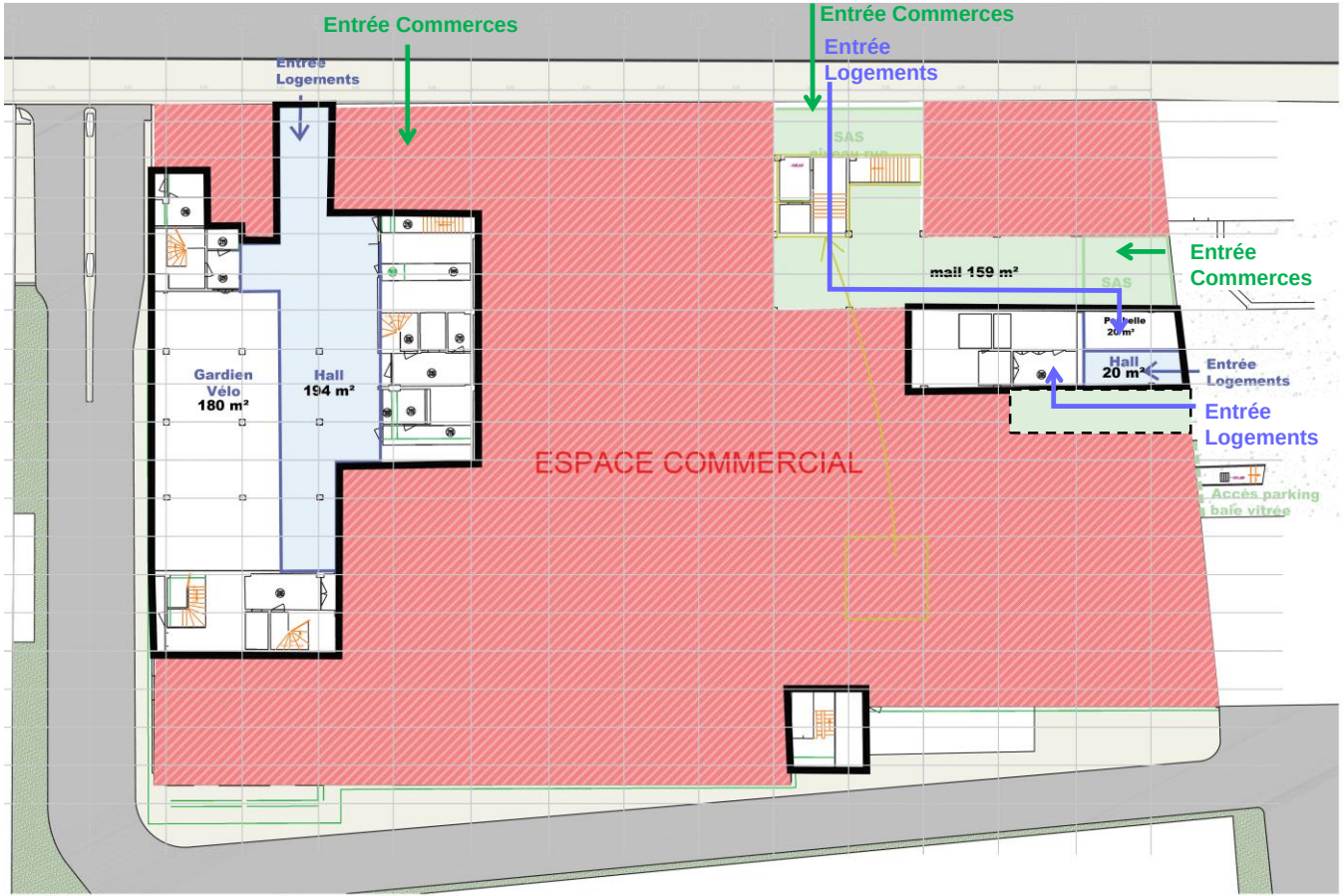



**Option 2**




Compte rendu de réunion du 04/10/18 : scénarios présentés sous réserve de la visite du site.

# PROPOSITION DE SCENARIO



# 02

# PRÉSENTATION DU DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE – QUESTIONS/RÉPONSES

# CONTENU DU DOSSIER DE DUP

Le présent dossier est constitué conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique selon lequel :

*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*
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. »*

# NOTICE EXPLICATIVE – LE CONTEXTE ET LA GENESE DU PROJET

Présentation de la ville,
Présentation du quartier,
Présentation des enjeux de centre ville

La genèse née du constat de dysfonctionnement tant urbain que architectural/urbain et commercial

# NOTICE EXPLICATIVE – LES SCENARII D'AMENAGEMENT

**SCENARIO D'AMENAGEMENT 1**

Le premier scénario étudié propose de supprimer les passages à usage du public ainsi que les passages privés. L'accès aux résidences situées au-dessus du rez de chaussée est assuré directement sur l'espace public soit côté Place de la Source soit rue des blanchisseurs.




Ce scénario conduit à une identité condensée et homogène du centre commercial sur la seule rue Paul Vaillant Couturier. Il permet une sécurité publique renforcée et une stricte séparation des dessertes publique et résidentielle mais limite sa visibilité uniquement pour les commerces situés sur cet axe.

Compte tenu du nombre de commerces du centre, ce scénario n'est pas envisageable.

Ce scénario a donc été écarté.

# NOTICE EXPLICATIVE – LES SCENARII D'AMENAGEMENT

**SCENARIO D'AMENAGEMENT 2**

Le second scénario étudié a été de conforter les passages à usage du public ainsi que les passages privés en transformant le passage privé actuel en passage public. La particularité de ce scénario est d'offrir le maximum de porosité entre les espaces publics en renforçant le lien entre le marché du Trosy et la rue Jean Jaurès.




Ce scénario conduit à une ouverture du centre commercial vers la rue Paul Vaillant Couturier, la rue Jean Jaurès mais aussi vers la rue des Blanchisseurs.
L'ouverture vers la rue des Blanchisseurs ne présente pas un réel intérêt urbain. En effet, si cette rue permet de desservir l'arrière du centre commercial, elle aboutit à une barrière d'accès menant à des parkings privés.
Par ailleurs, il convient de noter que le passage entre la rue Paul Vaillant Couturier et la rue des Blanchisseurs existe aujourd'hui exclusivement à l'usage des résidents. Ce passage est donc fermé.
Au regard de ces éléments, ce scénario proposant plus de transparence mais n'offrant pas assez d'homogénéité au projet n'a pas été retenu.

# NOTICE EXPLICATIVE – LES SCENARII D'AMENAGEMENT

**SCENARIO D'AMENAGEMENT 3**

Le troisième scénario étudié propose de conforter les passages à usage du public et de reconfigurer l'ensemble des espaces restants. Ce scénario accentue la porosité du site en renforçant le lien, en créant un vrai cheminement, entre le marché du Trosy et la rue Jean Jaurès.
Les halls d'entrée des résidences sont reconfigurés sur une partie de la rue des Blanchisseurs.




Ce scénario permet de créer un centre commercial ouvert :

- ✓ sur la rue Paul Vaillant Couturier en lien avec le marché du Trosy
- ✓ mais également vers le centre-ville avec une reconfiguration de l'espace public et de l'entrée du centre commercial côté place de la Source et rue Jean Jaurès.

# NOTICE EXPLICATIVE – PRESENTATION DU PROJET

**Réalisation d'une opération de configuration du centre commercial :** le niveau de surfaces de vente permet d'assurer une densité de projet qui exploite le maximum des capacités du bâtiment tout en respectant le confort des futurs exploitants, des futurs usagers mais aussi des habitants des immeubles édifiés en superstructure au-dessus du centre commercial. Le parti-pris retenu consiste à favoriser l'implantation d'une enseigne commerciale qualitative destinée à devenir la locomotive commerciale du centre Deprez mais aussi de l'ensemble du coeur de centre ville. Cette implantation sera complétée par un « Corner santé-beauté » composé d'une pharmacie-parapharmacie et d'un institut de beauté. Ces deux derniers commerces sont déjà installés dans le centre commercial, mais selon des dispositions confidentielles peu attractives en fond de centre, sans aucune visibilité et particulièrement à l'étroit.

**Dans le cadre de la réalisation de ce projet et conformément à l'article L 122-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, une partie des emprises expropriées sera retirée de la propriété initiale.**

**Egalement, il est prévu de relier le centre commercial Desprez aux espaces publics majeurs qui l'entourent :**




Ainsi, l'opération projetée consistera à améliorer la synergie du centre-commercial « Desprez » avec deux espaces publics :

**1** **L'un reliant le centre commercial au marché de Trosy,**

Relier le centre commercial Deprez avec la halle de marché du Trosy située juste en face, de l'autre côté de la rue Paul Vaillant-Couturier. Il est ainsi prévu d'améliorer le traitement du sol de la rue Paul Vaillant Couturier afin de parvenir à une réelle continuité visuelle en améliorant l'homogénéité de l'entrée du centre commercial avec la place du marché.

**2** **L'autre reliant le centre commercial à la rue Jean Jaurès**

Il est prévu d'améliorer considérablement l'accessibilité et le visuel de l'entrée du centre commercial située au niveau de la place de la source qui le connecte directement à l'avenue Jean Jaurès, rue piétonne majeure du coeur de Ville.

# NOTICE EXPLICATIVE – PRESENTATION DU PROJET

Par ailleurs, la Ville souhaite également intégrer une structure d'accueil enfants de moins de 6 ans sous une forme de crèche (publique ou privé) ou de maison d'assistantes maternelles, les besoins de la population nécessitant l'ouverture d'une structure supplémentaire aux horaires flexibles selon les besoins déterminés de la population.



# NOTICE EXPLICATIVE – LES ETAPES DU PROJET



# NOTICE EXPLICATIVE – LE PERIMETRE



# NOTICE EXPLICATIVE – COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

Compatibilité avec le PLU

Compatibilité avec le SDRIF

# NOTICE EXPLICATIVE – JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

La présente notice présente l'utilité publique du projet :

➢ **Le foncier :** le projet d'aménagement du centre commercial Desprez nécessite l'acquisition de murs, biens privés.

Pour mener à bien son projet, la Ville s'est engagée dans une approche amiable en vue d'acquérir le maximum de murs possibles. Malheureusement après trois années de discussions, force est de constater que le projet d'aménagement ne pourra pas être menée par simple démarche amiable.
Ces acquisitions seront donc réalisées soit par négociation amiable, soit par exercice du droit de préemption urbain renforcé de la commune, soit par voie d'expropriation.
S'agissant des fonds de commerce, les évictions seront réalisées par négociations amiables soit par voie d'expropriation.
Pour éviter de se retrouver dans la même configuration qu'actuellement, la Ville souhaite que le futur centre commercial appartienne à un investisseur unique et pérenne avec un engagement de conservation de la propriété pendant une longue durée permettant ainsi d'éviter de retomber dans le régime de la copropriété.

# NOTICE EXPLICATIVE – JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

➢ **La redynamisation du centre-ville**

L'image du centre ville pâtit fortement de l'état du centre commercial. Sa vétusté liée à sa conception introvertie ne peut pas être maintenue en l'état. Aucun travaux n'a été réalisé depuis sa création alors que le centre commercial se situe au coeur du centre ville.
La mise en valeur et la réorganisation des commerces amélioreront fortement l'image du secteur et feront de ce site une zone attractive et fonctionnelle véritablement intégrée à son environnement.
Ainsi la réalisation de ce projet va permettre de redynamiser le centre-ville en apportant un accroissement de son attrait et une meilleure insertion architecturale et urbaine. Cette insertion urbaine trouve toute sa signification dans la valorisation sociale, patrimoniale et urbanistique qu'elle apporte. Le projet d'aménagement permet d'assurer le lien entre le marché de Trosy et la rue Jean Jaurès. Il permet de renforcer l'attractivité de la rue Paul Vaillant Couturier. Il permet de redonner au centre commercial sa place centrale dans Clamart.

# NOTICE EXPLICATIVE – JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

➢ **Le développement de l'offre commerciale**

Le centre commercial actuel ne fait l'objet d'aucune mise en valeur des commerces qui le compose. Certains commerces sont cachés.
o Le respect du plan de marchandisage qui garantira au centre d'être doté de commerces diversifiés et de qualité ;
o La mise en place d'un règlement intérieur unique qui assurera un fonctionnement homogène ;
o L'élaboration et le suivi d'un cahier des charges commun à tous les commerces qui encadrera les enseignes, vitrines…
o Une animation commerciale commune qui valorisera le centre.

Les locaux commerciaux appartiendront à un investisseur unique et pérenne afin de limiter la réapparition des effets négatifs de la copropriété. Cet investisseur agira comme un directeur de centre commercial et en organisera le fonctionnement par :
Durant la phase travaux,l'offre commerciale du secteur sera maintenue jusqu'aux transferts dans les nouveaux locaux (pour les commerces transférés).

# NOTICE EXPLICATIVE – JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

➢ **La redéfinition des espaces publics**

Le centre commercial actuel n'assure pas le lien entre les espaces alors qu'il est situé au coeur du centre ville.
Le projet permet de redéfinir en centre-ville des espaces publics mieux aménagés, avec des matériaux et du mobilier qualitatifs. Ces espaces publics seront par ailleurs mieux partagés, plus animés, confortables et praticables par le plus grand nombre.
Cet aménagement va rendre le centre plus attractif donc plus fréquenté.
Pendant la phase travaux, une attention sera portée au respect des normes phoniques des engins de chantier. Les travaux seront réalisés pendant les jours ouvrables et pendant la journée n'occasionnant aucune gêne la nuit, le week end et les jours fériés.
L'opération de restructuration du centre commercial Desprez aura des impacts positifs sur l'environnement. Elle va permettre de restructurer le centre commercial aujourd'hui obsolète et ainsi donner une nouvelle image au centre ville à travers la reconfiguration du centre mais également des espaces publics qui l'environnent.

# PLAN DE SITUATION – PLAN PERIMETRIQUE



# PLAN GENERAL DES TRAVAUX

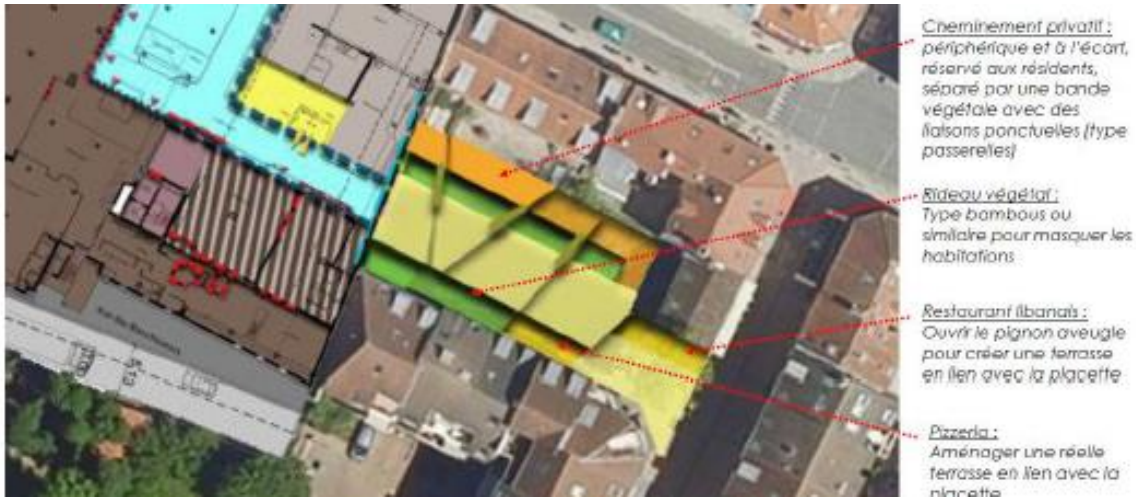
**LA RECONFIGURATION DU CENTRE COMMERCIAL :** o une surface de vente à destination de la locomotive d'environ 1 550 m2 et d'environ 500 m2 de réserves au rez de chaussée et au premier sous-sol,
o une surface d'environ 400 m2 à destination des autres commerces,
o Des nouveaux cheminements plus adaptés à la circulation,
o Monte charge spécialisé pour l'accès aux personnes à mobilité réduite,
o d'une façade vitrée intérieure et extérieure,
o la mise en place d'un rideau métallique intérieur,
o la couverture de la rue des blanchisseurs et création d'une entrée permettant l'accès au hall de l'immeuble et aux locaux sociaux,
o une ouverture afin de permettre l'accès au parking.

Il s'agit de la reconfiguration des surfaces en créant :
• **LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS :**
o La liaison entre le centre commercial et la rue Jean Jaurès

# PLAN GENERAL DES TRAVAUX

**LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS :**

o La liaison entre le centre commercial et la rue Jean Jaurès



# PLAN GENERAL DES TRAVAUX

**LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS :**

o La liaison entre le centre commercial et la halle de Trosy



# LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES

Surface d'environ 2 660 m2 comprenant les commerces, les réserves et la galerie commerciale :

• **Une locomotive commerciale** d'une surface de vente d'environ 1 550 m² et de 500 m2 de réserves ; positionnée moyen-haut de gamme cette enseigne proposera de l'alimentation, des produits d'hygiène, de l'épicerie, des vêtements et de la décoration.

• **Un Corner santé - beauté** proposant une pharmacie et un institut de beauté, d'une superficie d'environ 300 m². Ces deux commerces sont préexistants dans le centre commercial, placés actuellement dans des situations peu attractives et en forte demande et capacité de développement.

• **La reconfiguration de la galerie commerciale** d'une superficie d'environ 400 m2

Des aménagements extérieurs permettant de faire le lien avec la halle de Trosy et la rue Jean Jaurès

# APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

| | MONTANT EUROS HT |
|---|---|
| COUT ACQUISITION FONCIERE | 7 863 750 € |
| COUT TRANSFERTS, EVICTIONS ET INDEMNITES DIVERSES | 2 387 502 € |
| COUT DES TRAVAUX | 2 102 000 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 473 700 € |
| FRAIS DE GESTION, FRAIS FINANCIERS, IMPOTS, ASSURANCES | 3 615 808 € |
| **TOTAL** | **16 442 760 €** |

# 03

# PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE – QUESTIONS/RÉPONSES

# CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

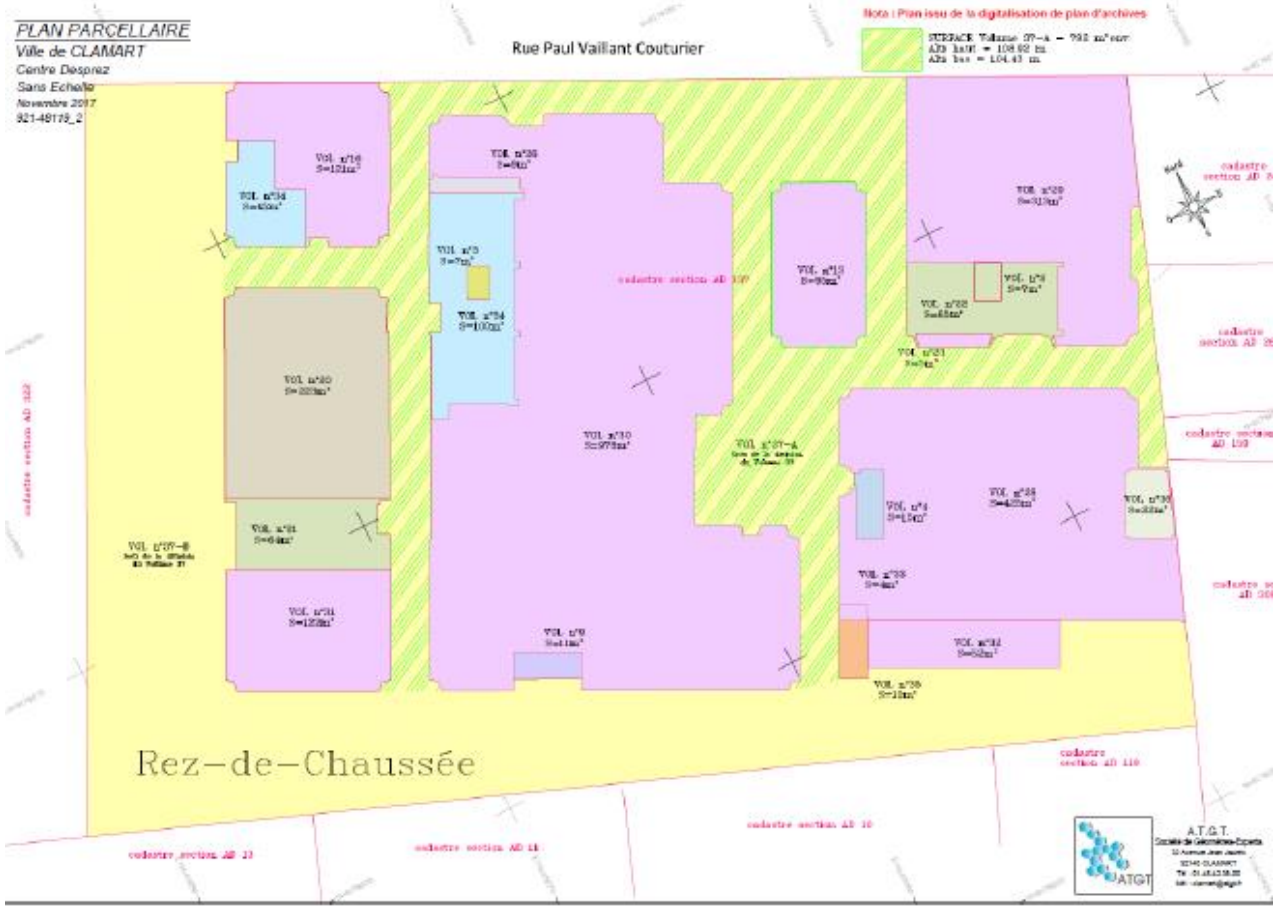
Le présent dossier est constitué conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique selon lequel :

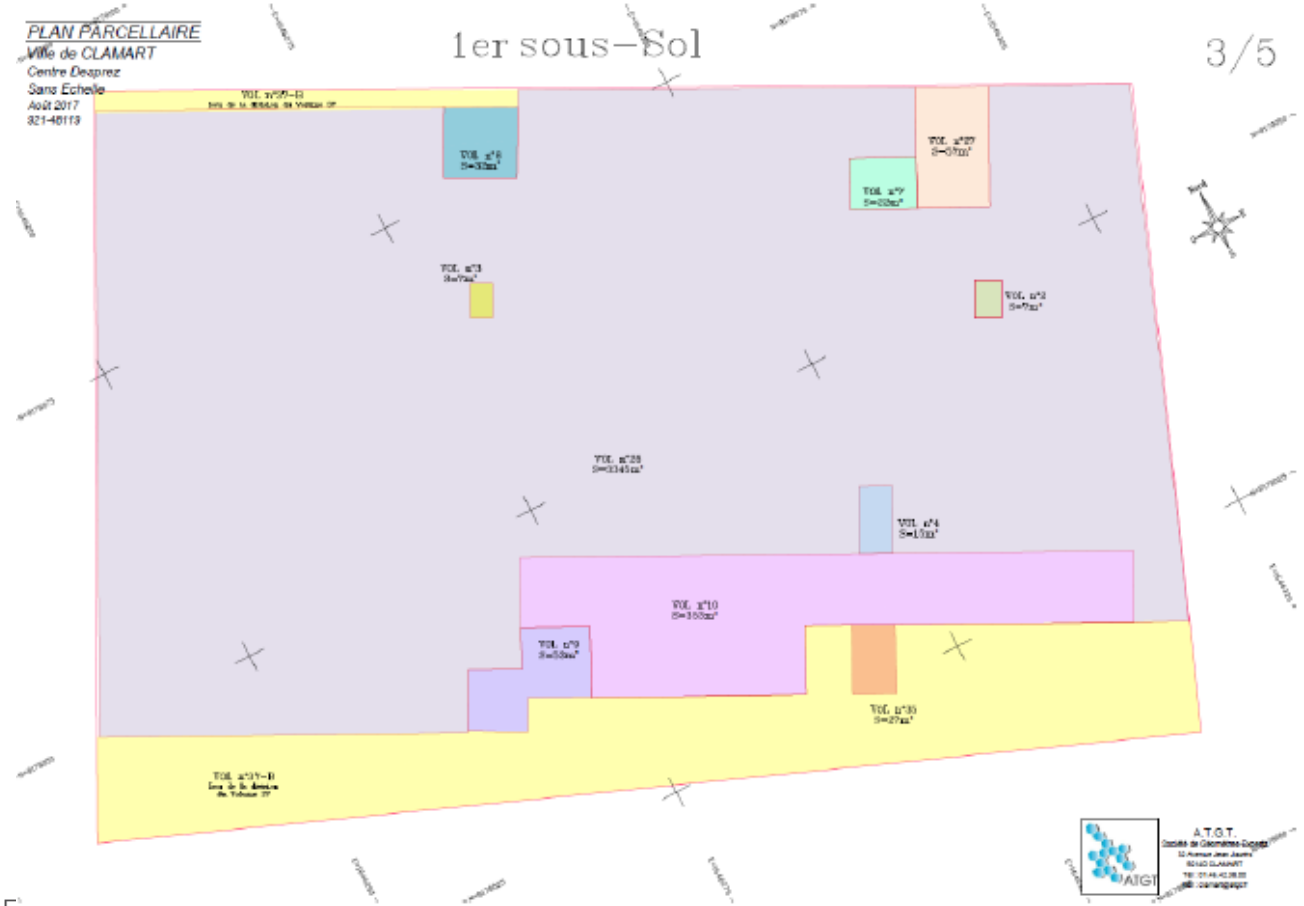
*« I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

*1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*

*2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.*

*II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »*


PLAN PARCELLAIRE
Ville de CLAMART
Centre Desprez
Sans Echelle
Novembre 2017
921-48178_2
Rue Paul Vaillant Couturier
Rez-de-Chaussée
A.T.G.T.


PLAN PARCELLAIRE
Ville de CLAMART
Centre Desprez
Sans Echelle
Août 2017
921-46113
1er sous-Sol
3/5
VOL n°6
VOL n°7
VOL n°27
VOL n°3
VOL n°2
VOL n°28
VOL n°4
VOL n°10
VOL n°9
VOL n°30
A.T.G.T.

# 04

# POINT D’AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DUP/CESSIBILITÉ

# POINT D'AVANCEMENT PROCÉDURE

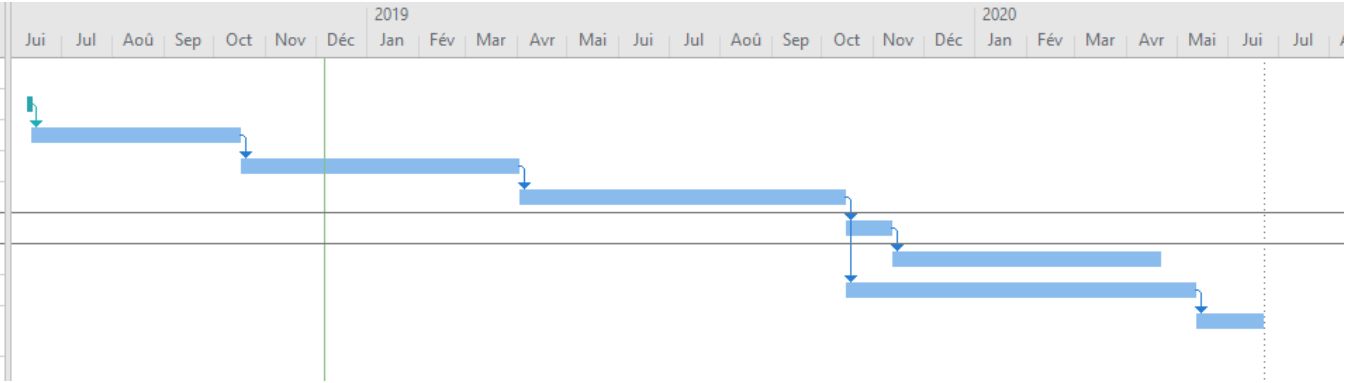
- Novembre 2017 : lancement de la procédure par le Conseil Municipal de Clamart
- Janvier 2018 : transfert de compétence de la ville à l'EPT
- Juin 2018 : lancement de la procédure par l'EPT
- Octobre 2018 : saisine du préfet des Hauts de Seine

PROCHAINE ETAPE : désignation d''un commissaire enquêteur

# 05
# PLANNING DE LA PROCÉDURE DE DUP/CESSIBILITÉ

# PLANNING DE PROCEDURE

| | Nom de la tâche |
|---|---|
| 1 | |
| 2 | Délibération lancant la procédure |
| 3 | Saisine de la préfecture |
| 4 | ENQUETES PUBLIQUES |
| 5 | ARRETES DE DUP ET CESSIBILITE |
| 6 | PUBLICITE ET NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES |
| 7 | ORDONNANCE D'EXPROPRIATION |
| 8 | FIXATION DES INDEMNITES |
| 9 | PAIEMENT/CONSIGNATION-PRISE DE POSSESSION |



merci

SPLA PANORAMA
Tél. : 01 46 42 44 35
15 avenue Jean-Baptiste Clément
92140 Clamart

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Vallée Sud
Grand Paris

# DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE

# A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

# PROJET D'AMENAGEMENT
# du centre-commercial DESPREZ

MAI 2018

# SOMMAIRE

SOMMAIRE....2
HISTORIQUE ET RESUME....3
NOTICE EXPLICATIVE....4
OBJET DE L'OPERATION....4
1 - Contexte de l'opération....4
2 - La genèse du projet urbain....16
3 – Les étapes du projet....28
4 – Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification....32
JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA NOTION D'UTILITE PUBLIQUE....36
PLAN DE SITUATION....38
PLAN PERIMETRIQUE – projet CENTRE COMMERCIAL DESPREZ A CLAMART....40
PLAN GENERAL DES TRAVAUX....41
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS....44
APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES....45

# HISTORIQUE ET RESUME

Le présent dossier a été élaboré en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe à l'enquête parcellaire, de l'opération sis 27 rue Paul Vaillant Couturier à Clamart.

Conformément à l'article R 131-14 du code de l'Expropriation et puisqu'il est possible de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés, l'enquête parcellaire, qui fait l'objet d'un autre dossier, sera réalisé en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le code de l'Expropriation, notamment ses articles R 112-8 à R112-24, et le présent dossier est constitué en application de l'article R 112-4 du même code.

Le projet d'aménagement du Centre Commercial DESPREZ ne nécessite pas d'étude d'impact conformément à la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.

Le projet d'aménagement du centre-commercial « Desprez » fait suite au constat de nombreux dysfonctionnements du centre-commercial situé au 27 rue Paul Vaillant Couturier, dans le centre-ville de Clamart. Le centre-commercial « Desprez » est inclus dans un ensemble immobilier conçu dans les années 1970, composé d'un ensemble commercial au rez-de-chaussée, de 4 immeubles à usage d'habitation en élévation ainsi que d'un parc de stationnement public et privatif en infrastructure comportant 3 niveaux. Cet ensemble n'a pas fait l'objet de travaux de réaménagement notable depuis sa création. Les dysfonctionnements concernent tant les aspects urbains que architecturaux et commercial.

Dans le cadre de sa politique de rénovation de son centre urbain, la ville de Clamart a lancé plusieurs opérations permettant d'améliorer l'attractivité et le confort des habitants et usagers.

Parmi ces opérations, le projet d'aménagement du centre commercial de Desprez constitue l'un des projets fondateurs de la nouvelle dynamique du centre ville.

Le présent dossier est constitué conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique selon lequel :
*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*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. »*

# NOTICE EXPLICATIVE

Selon l'article R. 112-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, *« La notice explicative [...] indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ».*

## OBJET DE L'OPERATION

Le projet soumis à la présente enquête publique a pour objet le projet d'aménagement du centre-commercial « Desprez ».

### 1 - CONTEXTE DE L'OPERATION

La présente opération s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement du centre-ville de Clamart.

La ville de Clamart est une commune de 1ère couronne peu dense dotée d'une assez forte proportion d'espaces verts (forêt, parcs et pavillonnaire).

- appartenant au Département des Hauts de Seine (92) et au Territoire Vallée Sud Grand Paris,
- située à 5 km de Paris depuis la Porte de Châtillon ou la Porte de Versailles et à 9,5 km du centre de Paris,
- d'une superficie de 858 hectares,
- de 6 km de longueur et 3 km de largeur
- de 305 ha d'espaces verts,
- de 53 007 habitants en 2014 selon l'I.N.S.E.E. soit 6 031 habitants/km²

Clamart est un territoire attractif qui connaît une augmentation de sa population depuis les années 1990 après un déclin survenu dans les années soixante. En 2014, la commune comptait 53 007 habitants. Entre 2006 et 2011, Clamart présente un taux de croissance global élevé de 4,1% alors qu'il n'était que de 0.8 % pour la Communauté d'Agglomération Sud de Seine. Cette croissance traduit une attractivité évidente et spécifique du territoire clamartois pour les nouveaux ménages à la recherche d'un cadre de vie agréable à toute proximité de Paris.

La Commune de Clamart, conformément au PLH approuvé, prévoit une construction de 270 logements par an soit 1620 logements en 6 ans et 4 000 logements en 15 ans.

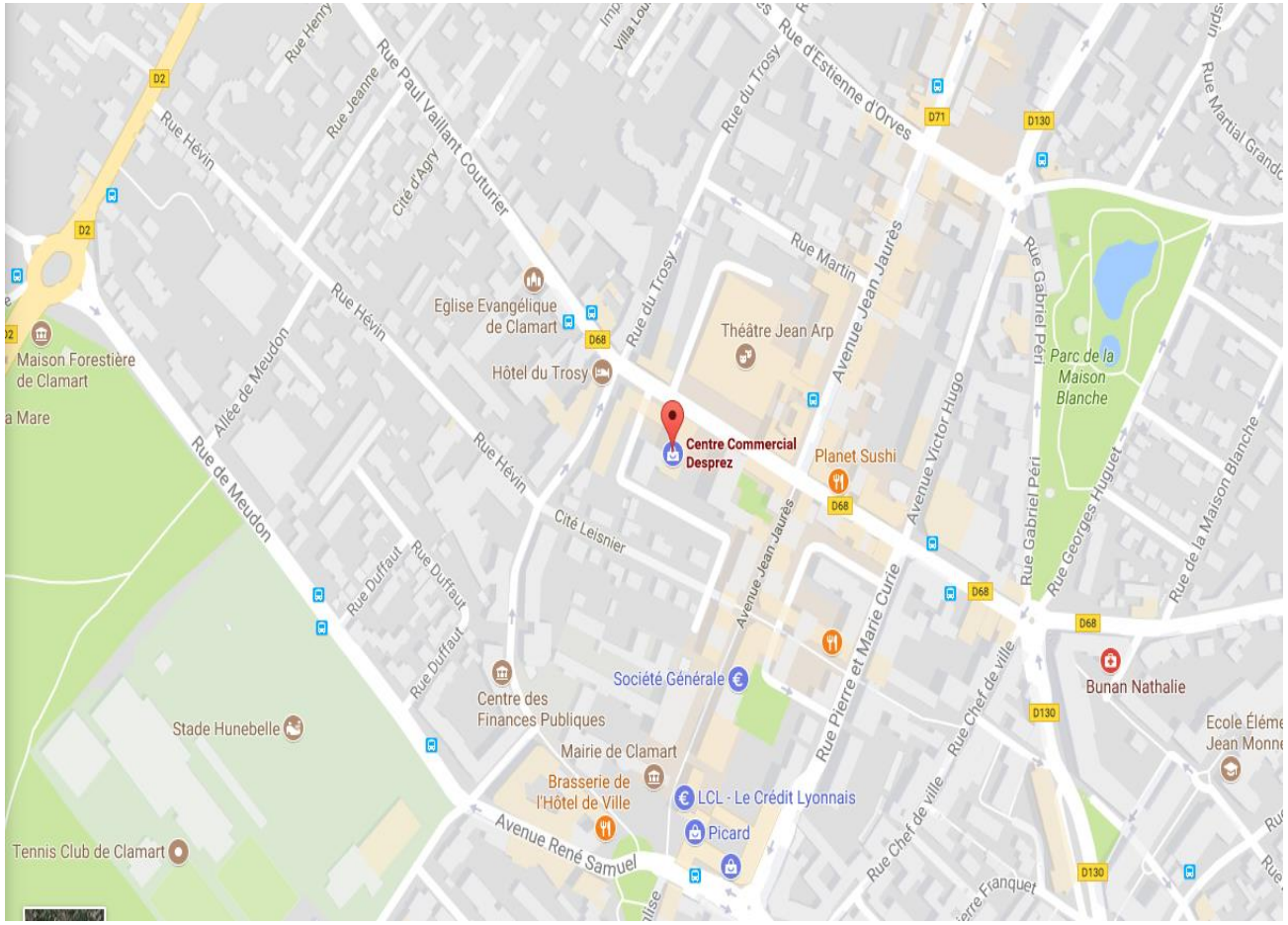
Clamart, commune dynamique, est aujourd'hui inscrite dans un territoire francilien en pleine mutation, aussi bien en matière de transport qu'en matière de logements et de développement économique (création du quartier des Canaux sur la friche « Plaine Sud » ; renouvellement urbain de la cité I3F du Pavé Blanc ; Z.A.C. Panorama sur l'ancien site EDF).

**Les enjeux concernant le centre historique de Clamart convergent pour leur part vers l'objectif ambitieux d'une forte redynamisation commerciale et d'une mise en valeur de son patrimoine urbain.**

L'opération s'inscrit en plein cœur de la commune. D'ailleurs, son PLU décrit le pôle commercial du centre-ville comme un pôle structurant.

Le quartier centre est un quartier dynamique composés principalement de logements anciens et de petite taille.

L'hyper centre fait partie de la zone IRIS Clamart centre-ville 2 de 2807 habitants principaux (données 2013) comptant 27% de 0 à 19 ans et 22.8% de 30 à 44 ans.
Les catégories socio-professionnelles les plus représentées (population de plus de 15 ans) dans le quartier sont les retraités (21.8%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (20.3%)

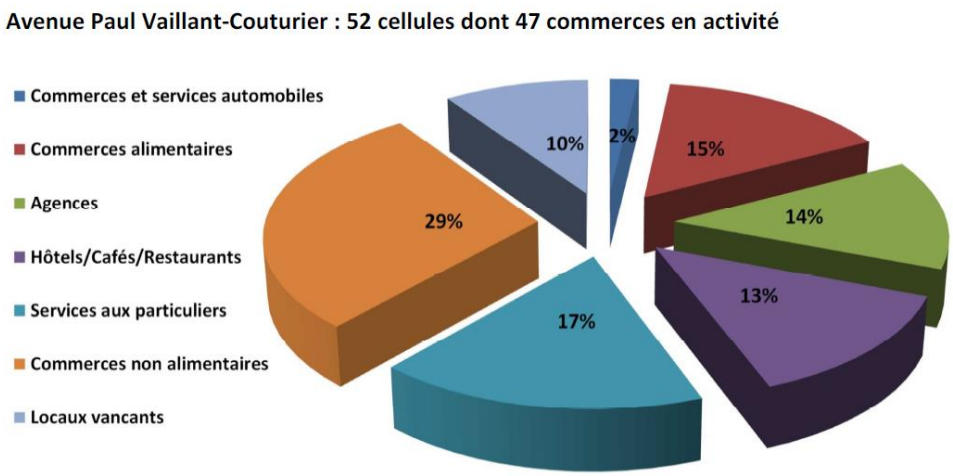



Le centre est constitué de nombreux équipements de proximité et de services publics. En effet, la mairie, le centre administratif de la Ville ainsi que le commissariat se trouvent à moins de 200m du centre commercial Desprez. Le Centre d'action sociale et la crèche Jean Jaurès se situent à moins de 300m.

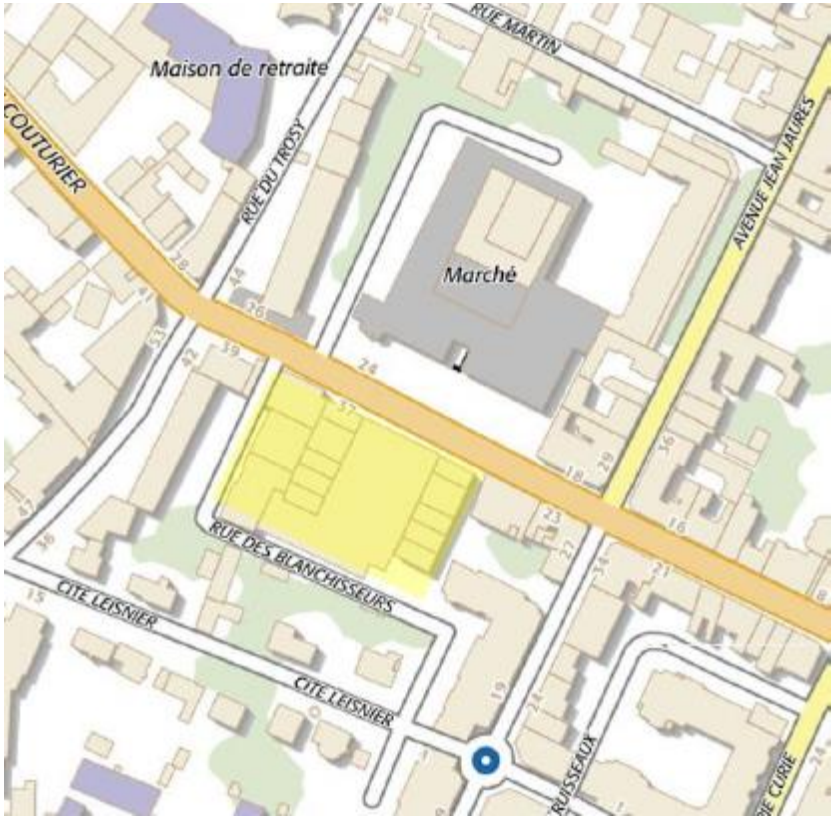
Le centre commercial Desprez se situe, par ailleurs, en face du Théâtre Jean-Arp développant une programmation pluridisciplinaire (théâtre, chanson, musique, marionnette, cirque, danse…) permettant l'accès à un public de tous les âges. Le théâtre accueille par ailleurs le cinéma Jeanne Moreau, 186 places, classé Art et essai et labellisé Jeune Public.

Les commerces de l’avenue Paul Vaillant Couturier sont répartis comme suit :






A ce titre, il convient de relever que la rénovation de l'équipement s'insèrera dans un milieu urbain dense. Son périmètre est notamment délimité par la rue Paul Vaillant-Couturier, la rue des blanchisseurs et la place de la source qui fait la liaison entre l'entrée Est du centre-commercial et l'avenue Jean Jaurès dans sa partie piétonne, soit la plus attractive du centre-ville au niveau commercial.

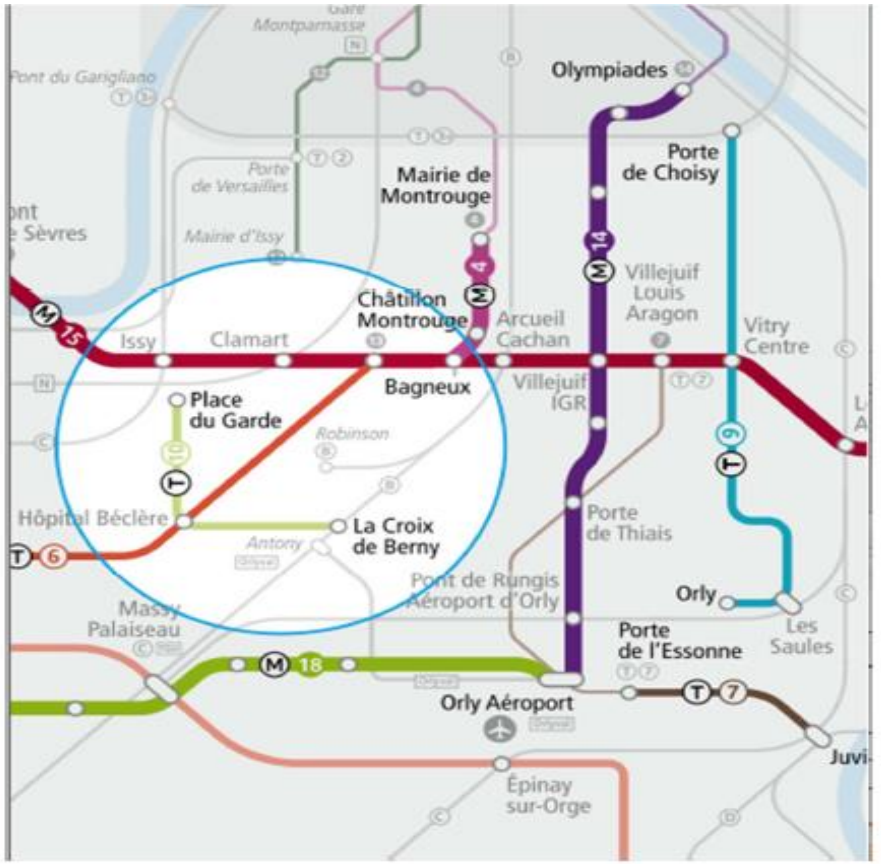



Le secteur bénéficie d'une excellente desserte par l'ensemble des modes de transport « doux » ou collectifs puisque le site est desservi par trois lignes de bus de la RATP ainsi que par le Clamibus (desserte locale gérée par le Territoire Vallée Sud Grand Paris) :

Ligne n°162 : Meudon – Val Fleury – Villejuif – Louis Aragon
Ligne n°189 : Georges Pompidou – Porte de Saint-Cloud
Ligne n°579 : Maison de quartier/André Charré – Gare de Clamart



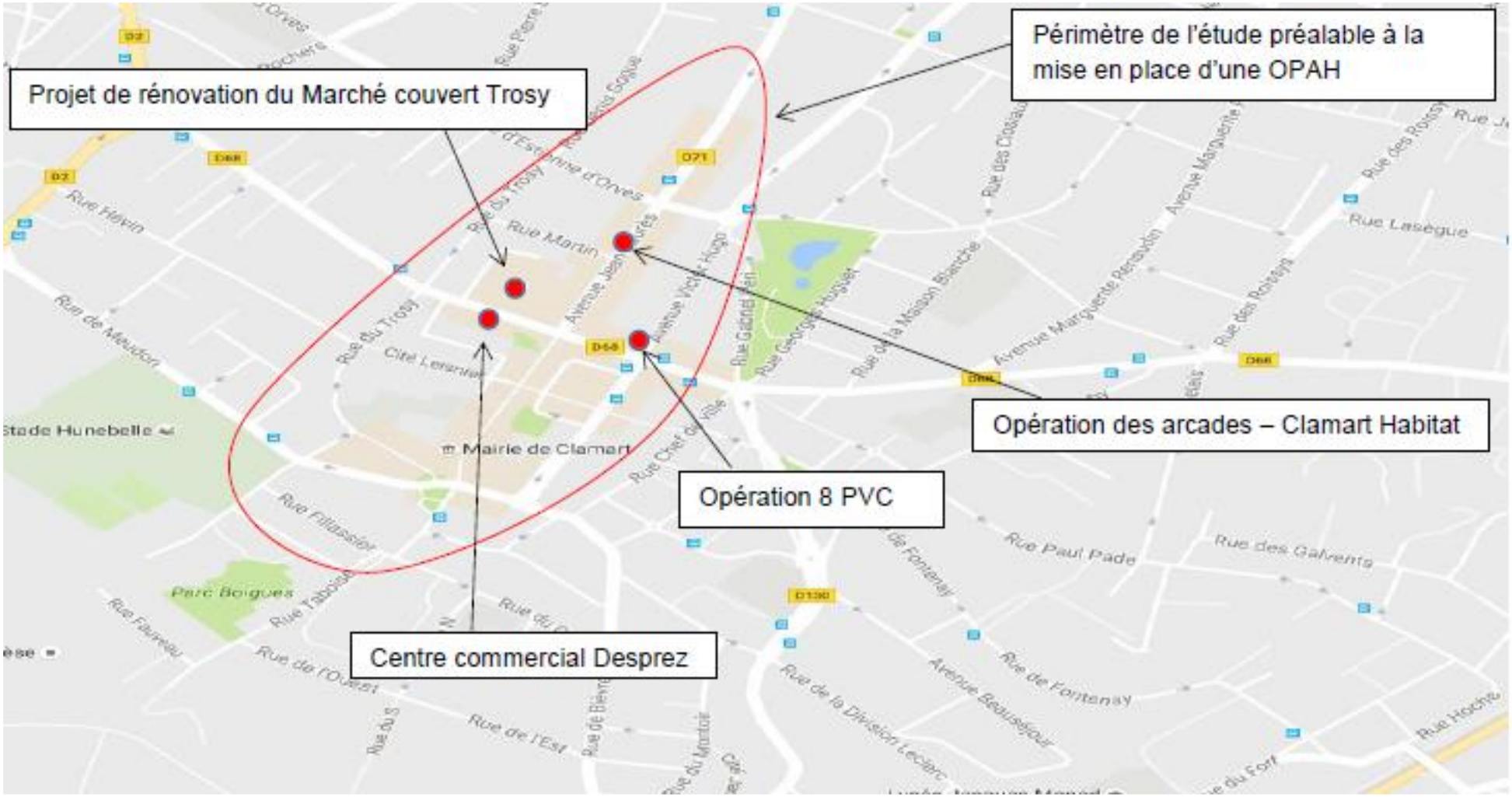

En 2021, le site du projet se situera à quelques centaines de mètres du terminus de la future ligne du tramway T10 (Antony- Croix de Bernis - Clamart) et en 2024 à quelques centaines de mètres de la gare du Grand Paris « Clamart – Vanves – Fort d'Issy » accueillant le futur métro automatique ligne 15 Sud et le Transilien ligne N.




En matière de stationnement, le centre commercial Desprez bénéficie de la présence immédiate en proximité de plusieurs parkings :

- le parking Desprez en infrastructure directement situé sous le centre commercial qui dispose de 207 places publiques de stationnement ;
- le parking du Trosy en infrastructure sous le marché du Trosy, situé juste en face du centre commercial et qui dispose de150 places publiques de stationnement ;
- ainsi que d'une offre Autolib avec 2 stations situées à proximité.

A cet égard, plusieurs projets ont été initiés dont l'objectif commun de la rénovation du centre-urbain afin d'améliorer son attractivité et le confort des habitants de la Commune :



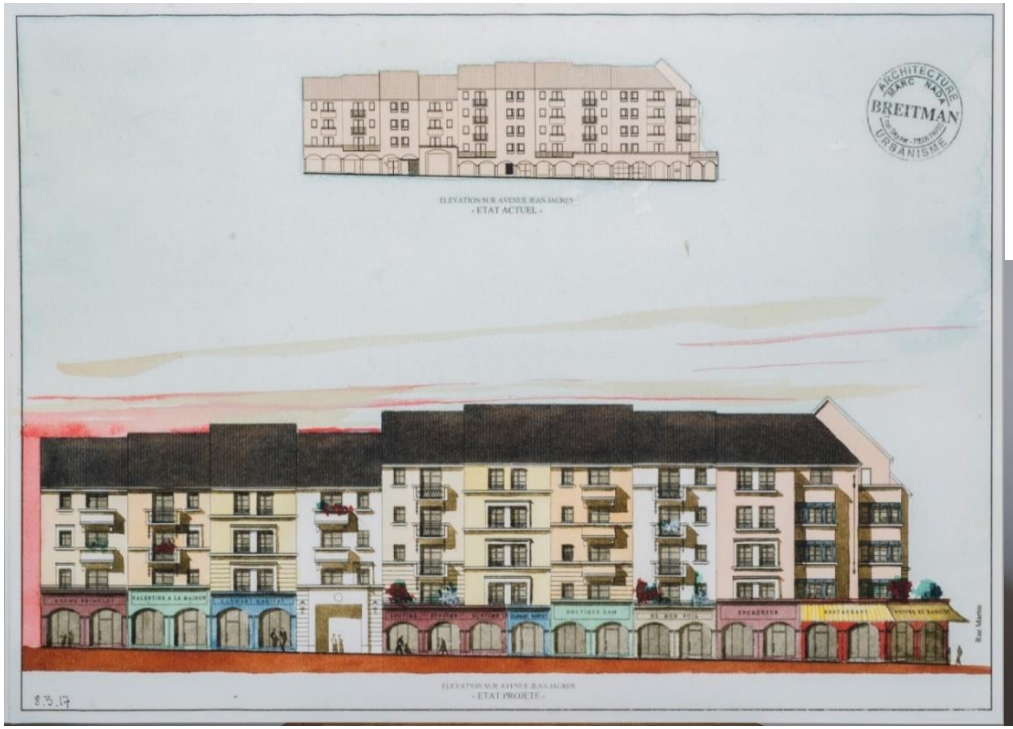
- ✓ **la réhabilitation complète de la halle de marché du Trosy** située juste en face du centre commercial Deprez (de l'autre côté de la rue Paul Vaillant-Couturier).
  Cette opération lourde consiste à :
    - la mise aux normes techniques d'hygiène et de sécurité de la Halle,
    - renforcer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
    - améliorer l'esthétique et la fonctionnalité des étales
    - et valoriser les façades sur rue.

  Cette opération, d'un coût global prévisionnel d'environ 10 millions d'euros, est soutenue par le département des Hauts-de-Seine dans le cadre d'un contrat territorial de développement. La Ville a sollicité le soutien du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC).

- ✓ **l'opération dite « 8 PVC »** : à environ 100 mètres du centre commercial Desprez, au 8 de la rue Paul Vaillant Couturier, dans un angle de rue particulièrement attractif, cet ilot, propriété de la Ville, est constitué de 2 commerces (pharmacie et primeur). L'objectif de la municipalité est de recomposé ce secteur en aidant ces commerces à s'agrandir et se développer et créer un immeuble de logement en accession à la propriété afin de renforcer l'offre de logements en centre-ville et par conséquent la demande commerciale de proximité.

- ✓ **l'opération dite « Les arcades Jean Jaurès »** : à moins de 150 mètres du centre commercial Desprez, le programme porte sur la réhabilitation extérieure de la Résidence Les arcades située 35 à 39 rue jean Jaurès, qui comporte une enfilade de commerces en rez-de-chaussée, des logements sociaux en étage et des stationnements en sous-sol ou sur cour. Elle a pour objectif de renouveler l'attractivité du patrimoine, insérer la résidence dans la Ville, garantir sa qualité technique et son fonctionnement.

  Actuellement les vitrines de ces commerces sont cachées sous les arcades. Les enseignes ne sont pas visibles de la rue. La construction, datant des années 80, est monolithe, monotone, monochrome, avec des éléments d'architecture répétitifs et des balcons à garde-corps en barreaudages métalliques. L'opération consistera notamment à avancer les commerces vers la rue en supprimant l'aspect d'arcades afin de les rendre plus visibles, plus fonctionnels et donc plus attractifs pour les usagers comme pour les professionnels.







- ✓ **lancement d'une étude préalable à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** orientée sur le diagnostic et la résolution des problèmes générés par les copropriétés dégradées, la précarité énergétique et la dévitalisation commerciale du centre-ville.

Ainsi, le projet d'aménagement de l'ensemble commercial DESPREZ s'insère totalement dans cette dynamique volontariste qui permettra d'améliorer fortement l'attractivité du centre-ville ainsi que le confort et le niveau de services attendus par les habitants de Clamart.

**Présentation du centre commercial DESPREZ :**




Le centre-commercial « Desprez », conçu dans les années 1970, est composé de :

- un ensemble commercial au rez-de-chaussée,
- 4 immeubles à usage d'habitation en élévation
- ainsi que d'un parc de stationnement public et privatif en infrastructure comportant 3 niveaux.

Cet ensemble immobilier est régi par plusieurs copropriétés et une association syndicale.

Cet ensemble n'a pas fait l'objet de travaux de réaménagement notable depuis sa création.

## 2 - LA GENESE DU PROJET URBAIN

### 2.1 LE CONSTAT

Le quartier du centre-ville souffre de dysfonctionnements notoires en même temps qu'il offre d'importantes opportunités pour la rénovation urbaine.

La Ville a donc engagé une réflexion globale en matière de renouvellement urbain de son centre.

Dans ce cadre, l'objectif est de répondre aux dysfonctionnements lourds qui handicapent le développement du centre commercial Desprez :

- **Sur le plan urbain** : la difficulté majeure est l'accessibilité délicate du site et son organisation enclavée. L'absence d'ouvertures sur les voies importantes contraint à faire des détours et amoindrit l'activité, l'attractivité et le développement du centre-ville. Enfin le centre commercial tourne le dos à la ville par son caractère introverti.

  En effet, la galerie commerçante est invisible depuis la rue piétonne




*Entrée côté place de la fontaine – avenue Jean-Jaurés*




*Entrée du centre commercial via la place de la source*

- **<u>Sur le plan architectural et du bâti</u>** : d'une manière générale, les locaux commerciaux présentent un état moyen voire dégradé et il souffre d'un vieillissement général et de dysfonctionnements dans son organisation spatiale.



Façade place de la source



*Verrière insalubre qui ne remplit plus son rôle de puis de lumière. Etat dégradé avancé.*

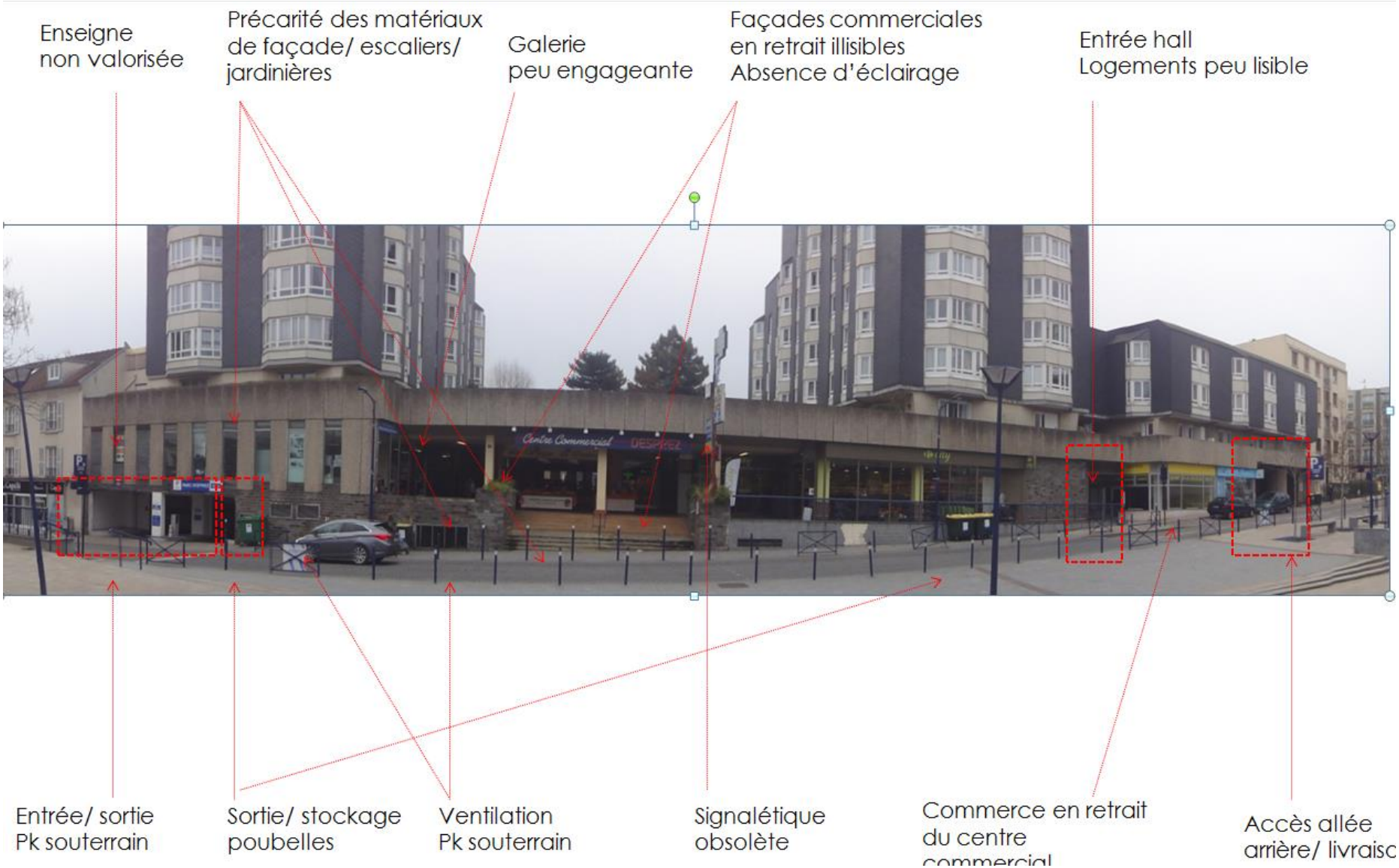




*Eclairage naturel insuffisant et traitement de façades et de sols inégaux. Rue intérieure sur dimensionnée et des halls trop exigus*

- **<u>Sur le plan commercial</u>** : l'activité commerciale de la Commune subit les effets de la concurrence des autres centres commerciaux dans l'environnement de Clamart.
  Le centre commercial, géré en copropriété, souffre par ailleurs d'handicaps majeurs ; absence de stratégie commerciale collective, bâti peu attractif, vieillissant et dégradé. Tout cela contribue à donner une image dépassée du centre commercial.

Du fait de sa vétusté le centre Desprez n'est plus en mesure aujourd'hui d'assurer son rôle de locomotive commerciale de centre-ville.


Enseigne
non valorisée
Précarité des matériaux
de façade/ escaliers/
jardinières
Galerie
peu engageante
Façades commerciales
en retrait illisibles
Absence d'éclairage
Entrée hall
Logements peu lisible
Entrée/ sortie
Pk souterrain
Sortie/ stockage
poubelles
Ventilation
Pk souterrain
Signalétique
obsolète
Commerce en retrait
du centre
commercial
Accès allée
arrière/ livraisc

## 2.2 LES SCENARII D'AMENAGEMENT

L'ambition principale du projet consiste à restructurer cette centralité où se côtoient différentes fonctions urbaines notamment la fonction commerciale qui en fait un lieu d'animation et d'échanges.

Des études de faisabilité ont été menées en vue de proposer un projet. Ces études ont intégré aussi bien les aspects architecturaux et urbains que juridiques et financiers. Elles ont permis de déterminer l'opportunité et les conditions de la restructuration du centre commercial en véritable cœur de quartier dont la fonction commerciale constitue l'enjeu majeur.

L'étude approfondie du secteur a permis de dégager les grands objectifs de restructuration du centre commercial Desprez dont les principales lignes directrices sont les suivantes :

- Un cœur de ville avec un socle commercial en rez de chaussée,
- Des espaces publics remis en valeur.

Certaines conditions ont été fixées comme préalable pour aboutir à une intégration harmonieuse et une appropriation par les habitants :

- Le maintien de l'activité commerciale durant toutes les phases de chantier,
- Et une contraction des délais qui limitera les nuisances apportées au quartier (habitants, commerçants, usagers des espaces publics…)

Les premières synthèses des études menées par le bureau d'études ont été présentées lors d'une réunion avec les membres de l'ASL qui s'est tenue au sein des locaux de la Ville le 11 juillet 2016.

Rappel de la situation actuelle du RDC du centre commercial



**SCENARIO D'AMENAGEMENT 1**

Le premier scénario étudié propose de supprimer les passages à usage du public ainsi que les passages privés. L'accès aux résidences situées au-dessus du rez de chaussée est assuré directement sur l'espace public soit côté Place de la Source soit rue des blanchisseurs.



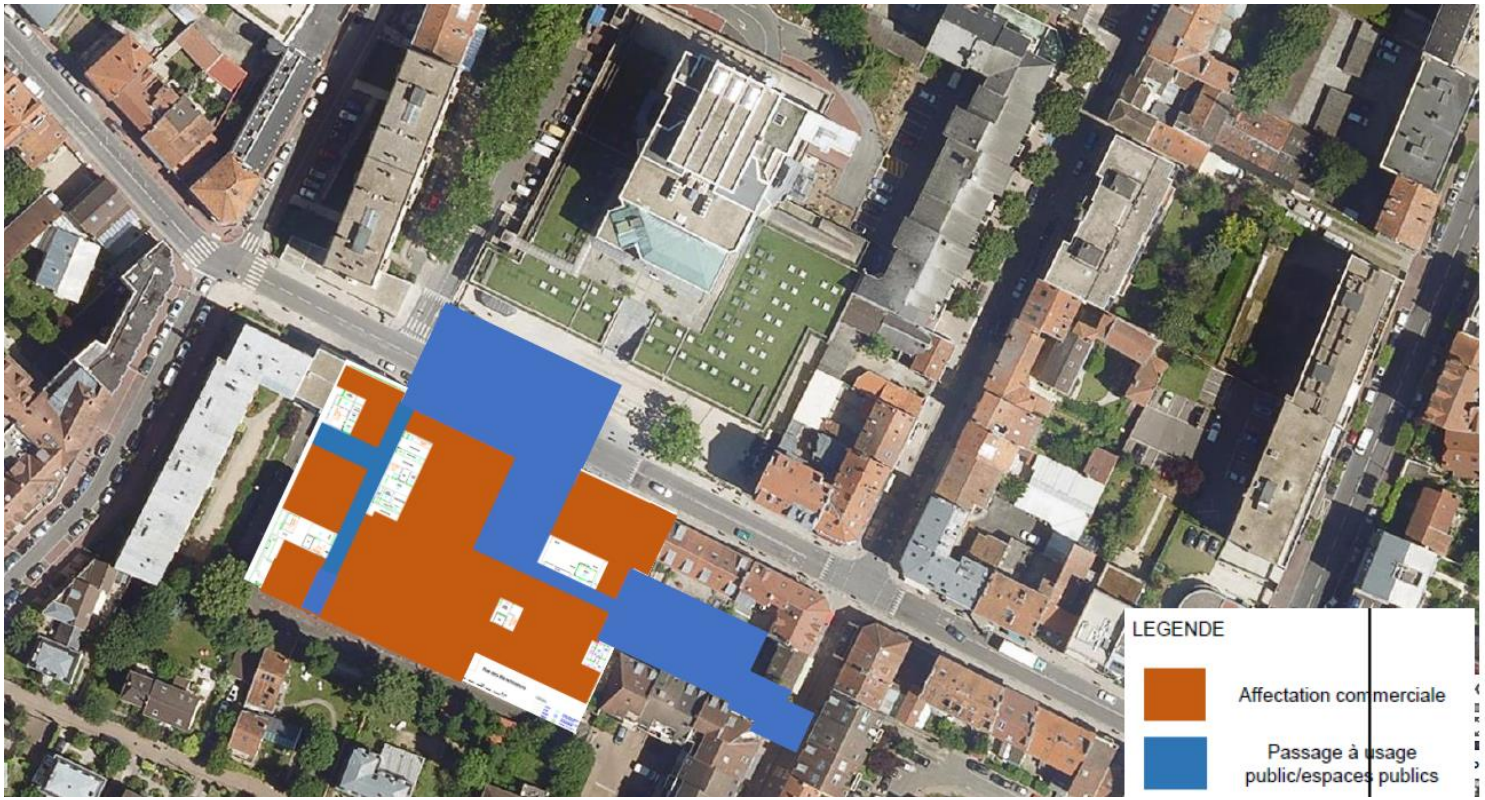

Ce scénario conduit à une identité condensée et homogène du centre commercial sur la seule rue Paul Vaillant Couturier. Il permet une sécurité publique renforcée et une stricte séparation des dessertes publique et résidentielle mais limite sa visibilité uniquement pour les commerces situés sur cet axe.

Compte tenu du nombre de commerces du centre, ce scénario n'est pas envisageable.

Ce scénario a donc été écarté.

**SCENARIO D'AMENAGEMENT 2**

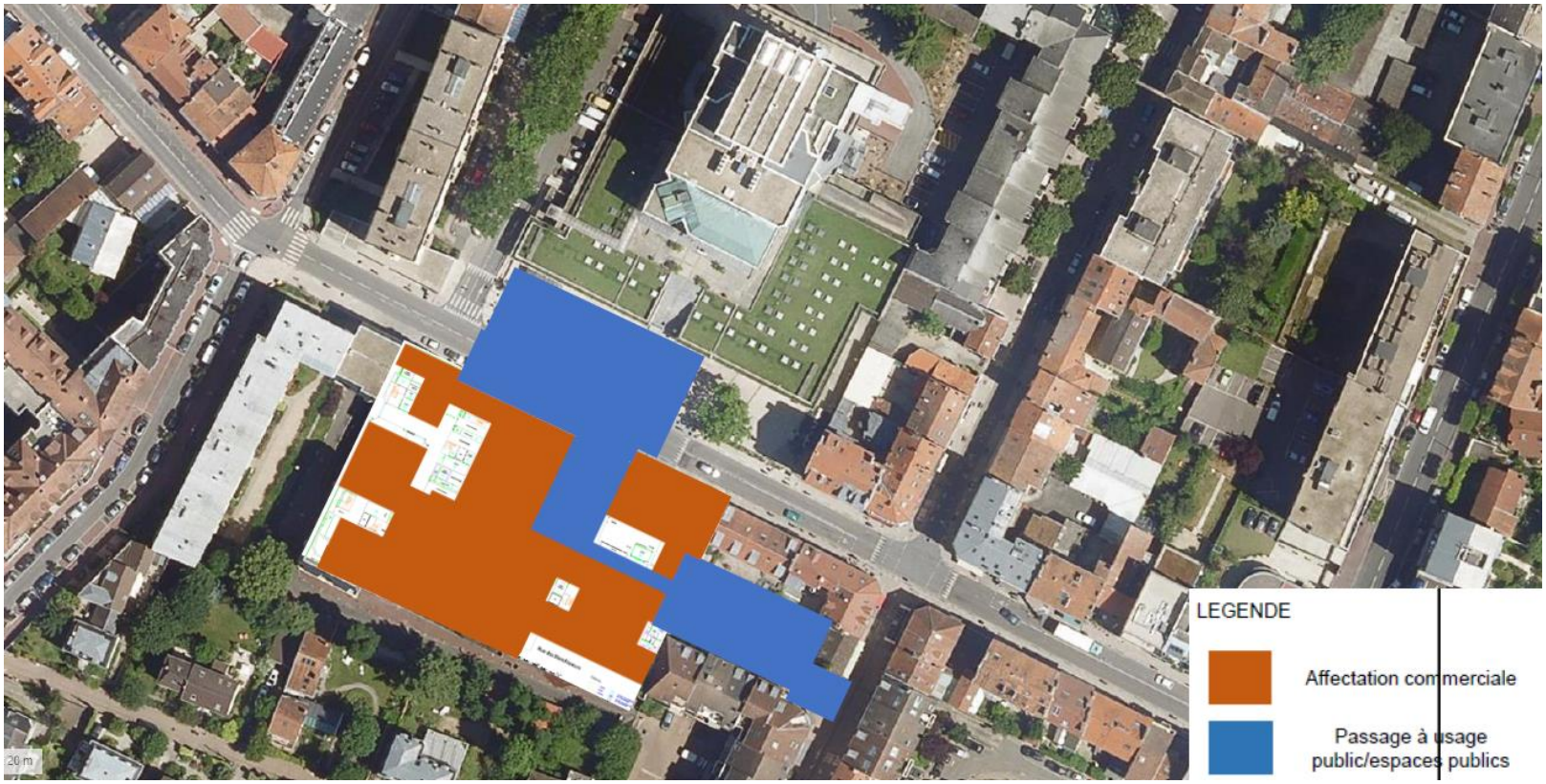
Le second scénario étudié a été de conforter les passages à usage du public ainsi que les passages privés en transformant le passage privé actuel en passage public. La particularité de ce scénario est d'offrir le maximum de porosité entre les espaces publics en renforçant le lien entre le marché du Trosy et la rue Jean Jaurès.




Ce scénario conduit à une ouverture du centre commercial vers la rue Paul Vaillant Couturier, la rue Jean Jaurès mais aussi vers la rue des Blanchisseurs.
L'ouverture vers la rue des Blanchisseurs ne présente pas un réel intérêt urbain. En effet, si cette rue permet de desservir l'arrière du centre commercial, elle aboutit à une barrière d'accès menant à des parkings privés.
Par ailleurs, il convient de noter que le passage entre la rue Paul Vaillant Couturier et la rue des Blanchisseurs existe aujourd'hui exclusivement à l'usage des résidents. Ce passage est donc fermé.
Au regard de ces éléments, ce scénario proposant plus de transparence mais n'offrant pas assez d'homogénéité au projet n'a pas été retenu.

**SCENARIO D'AMENAGEMENT 3**

Le troisième scénario étudié propose de conforter les passages à usage du public et de reconfigurer l'ensemble des espaces restants. Ce scénario accentue la porosité du site en renforçant le lien, en créant un vrai cheminement, entre le marché du Trosy et la rue Jean Jaurès.
Les halls d'entrée des résidences sont reconfigurés sur une partie de la rue des Blanchisseurs.




Ce scénario permet de créer un centre commercial ouvert :

- ✓ sur la rue Paul Vaillant Couturier en lien avec le marché du Trosy
- ✓ mais également vers le centre-ville avec une reconfiguration de l'espace public et de l'entrée du centre commercial côté place de la Source et rue Jean Jaurès.

Ce scénario permet également de réaliser une optimisation de la reconfiguration commerciale et de l'usage des locaux commerciaux disponibles.

Ce scénario a donc été retenu.

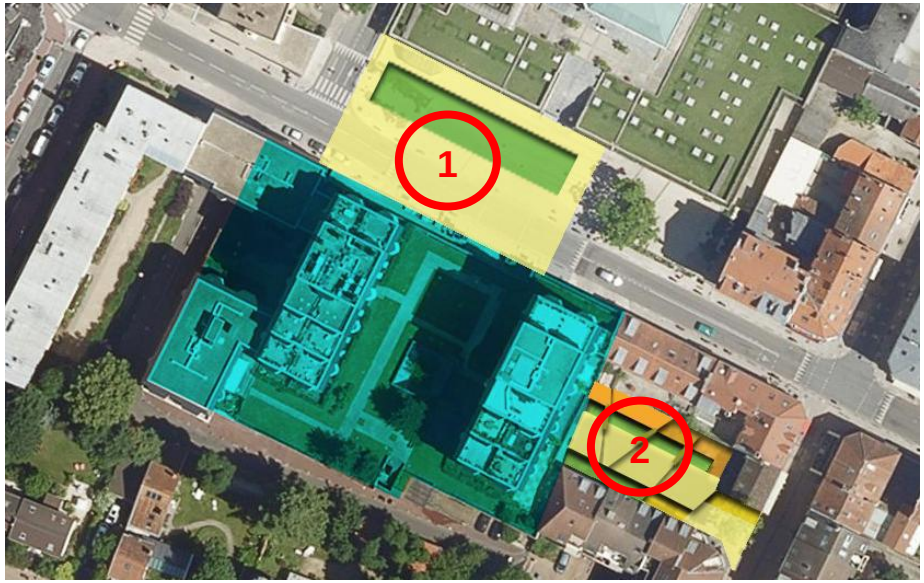
### 2.3 PRESENTATION DE L'OPERATION

Le projet consiste à réhabiliter entièrement le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier en vue de rénover le centre-commercial « Desprez » :

- **Réalisation d'une opération de configuration du centre commercial :** le niveau de surfaces de vente permet d'assurer une densité de projet qui exploite le maximum des capacités du bâtiment tout en respectant le confort des futurs exploitants, des futurs usagers mais aussi des habitants des immeubles édifiés en superstructure au-dessus du centre commercial. Le parti-pris retenu consiste à favoriser l'implantation d'une enseigne commerciale qualitative destinée à devenir la locomotive commerciale du centre Deprez mais aussi de l'ensemble du cœur de centre ville. Cette implantation sera complétée par un « Corner santé-beauté » composé d'une pharmacie-parapharmacie et d'un institut de beauté. Ces deux derniers commerces sont déjà installés dans le centre commercial, mais selon des dispositions confidentielles peu attractives en fond de centre, sans aucune visibilité et particulièrement à l'étroit.

**Dans le cadre de la réalisation de ce projet et conformément à l'article L 122-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, une partie des emprises expropriées sera retirée de la propriété initiale.**

- **Egalement, il est prévu de relier le centre commercial Desprez aux espaces publics majeurs qui l'entourent.**




Ainsi, l'opération projetée consistera à améliorer la synergie du centre-commercial « Desprez » avec deux espaces publics :

**1** **L'un reliant le centre commercial au marché de Trosy,**

Relier le centre commercial Deprez avec la halle de marché du Trosy située juste en face, de l'autre côté de la rue Paul Vaillant-Couturier. Il est ainsi prévu d'améliorer le traitement du sol de la rue Paul Vaillant Couturier afin de parvenir à une réelle continuité visuelle en améliorant l'homogénéité de l'entrée du centre commercial avec la place du marché.

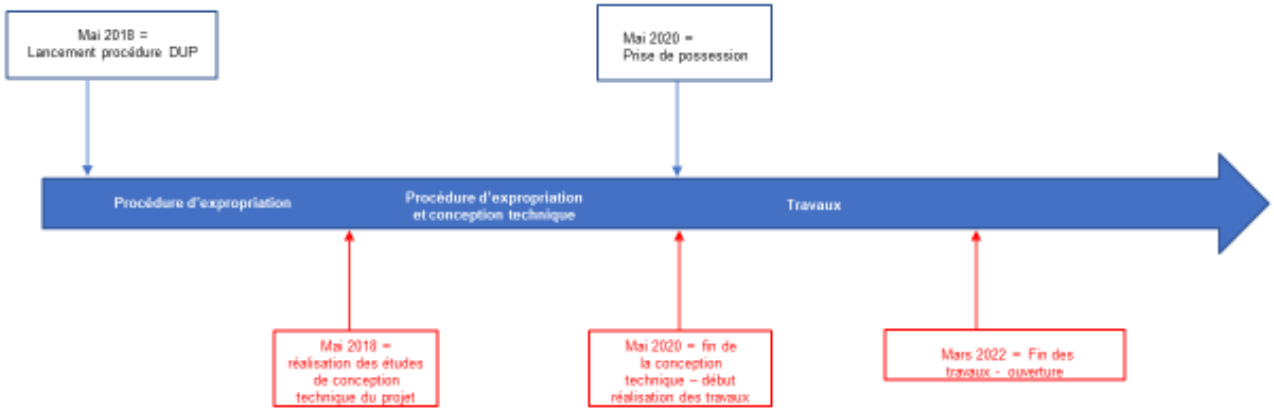
**2** **L'autre reliant le centre commercial à la rue Jean Jaurès**

Il est prévu d'améliorer considérablement l'accessibilité et le visuel de l'entrée du centre commercial située au niveau de la place de la source qui le connecte directement à l'avenue Jean Jaurès, rue piétonne majeure du cœur de Ville.

Par ailleurs, la Ville souhaite également intégrer une structure d'accueil enfants de moins de 6 ans sous une forme de crèche (publique ou privé) ou de maison d'assistantes maternelles, les besoins de la population nécessitant l'ouverture d'une structure supplémentaire aux horaires flexibles selon les besoins déterminés de la population.

## 3 – LES ETAPES DU PROJET

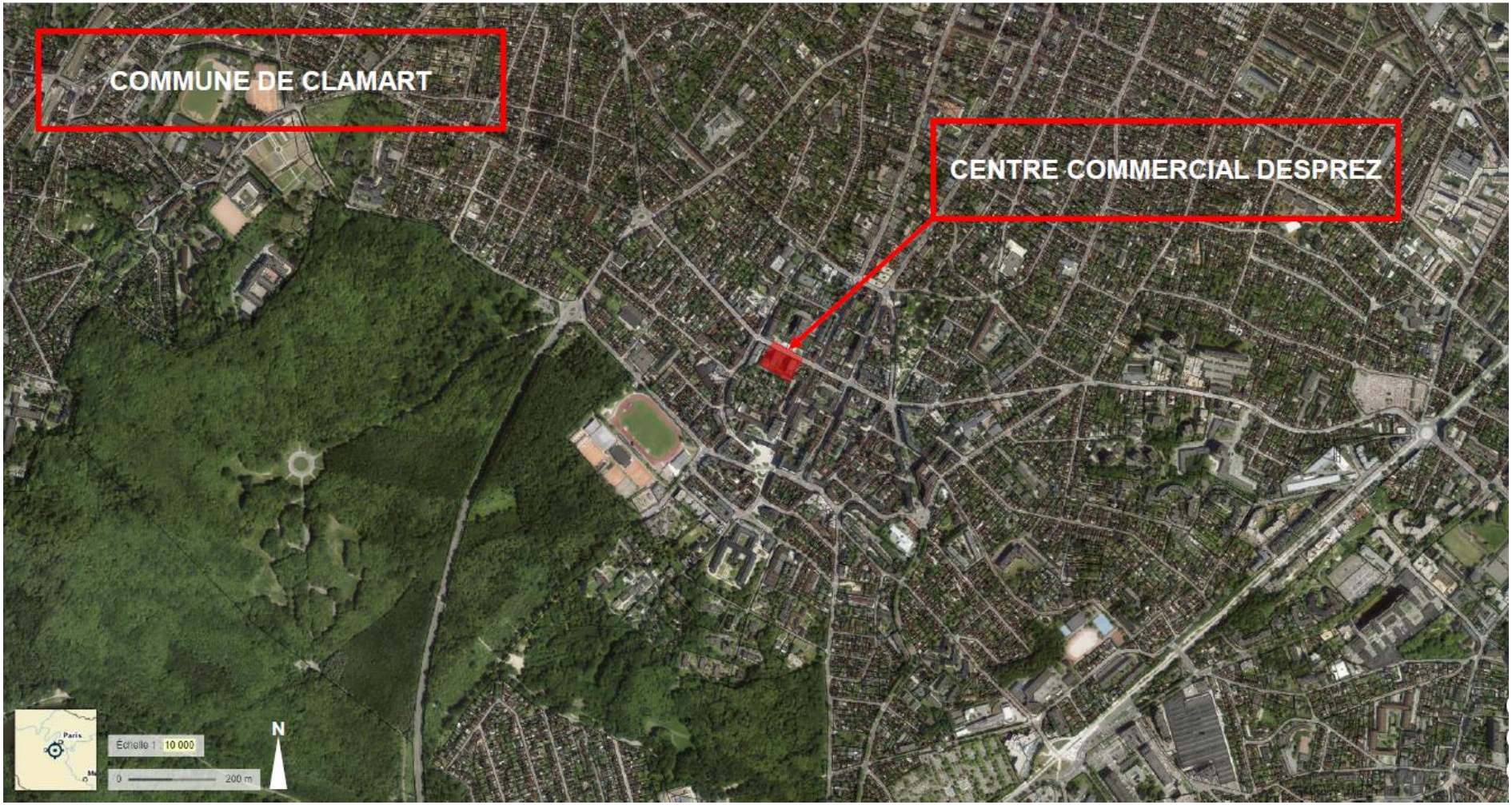
### 3.1. LE CALENDRIER PREVISIONNEL

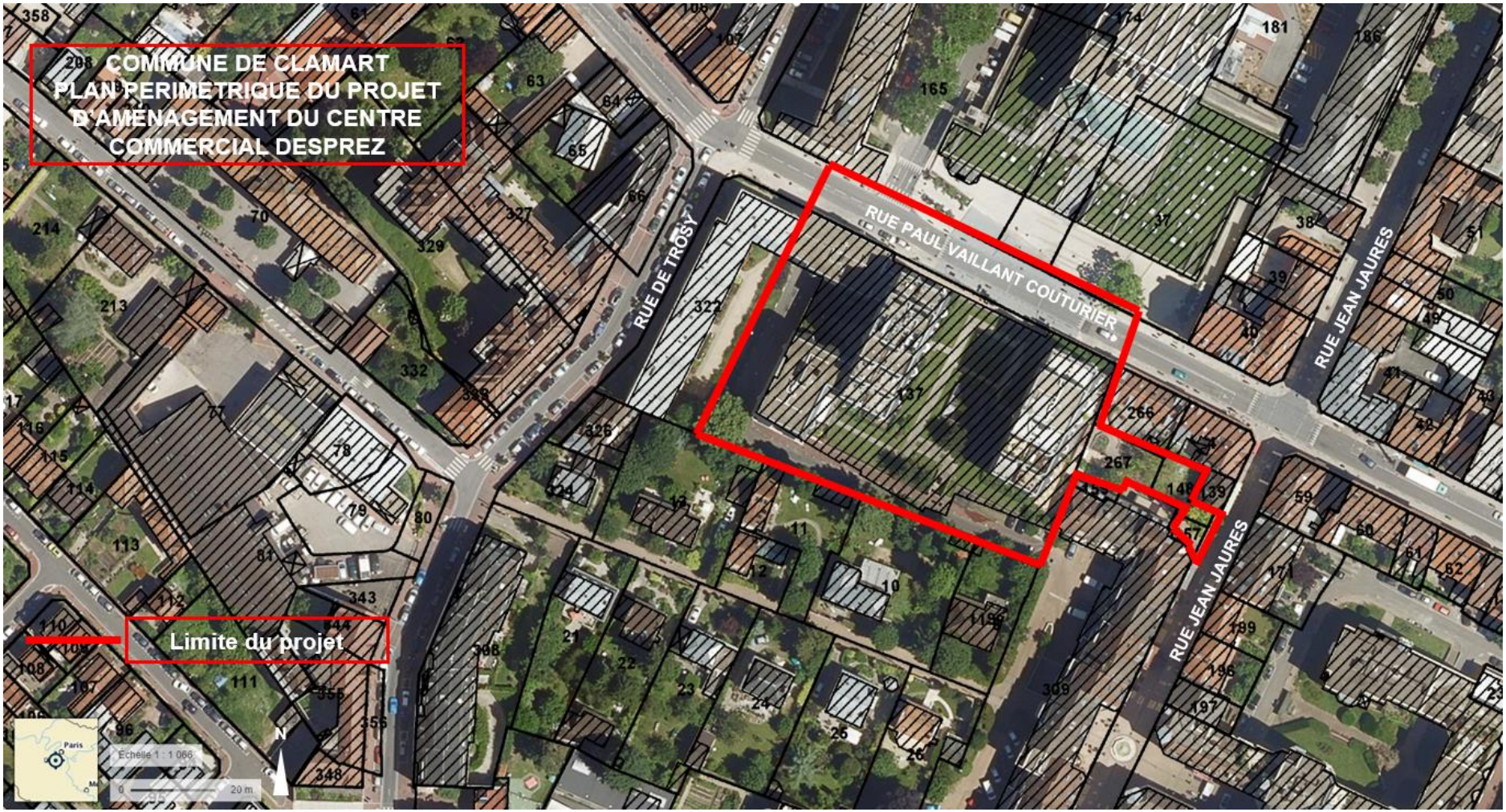


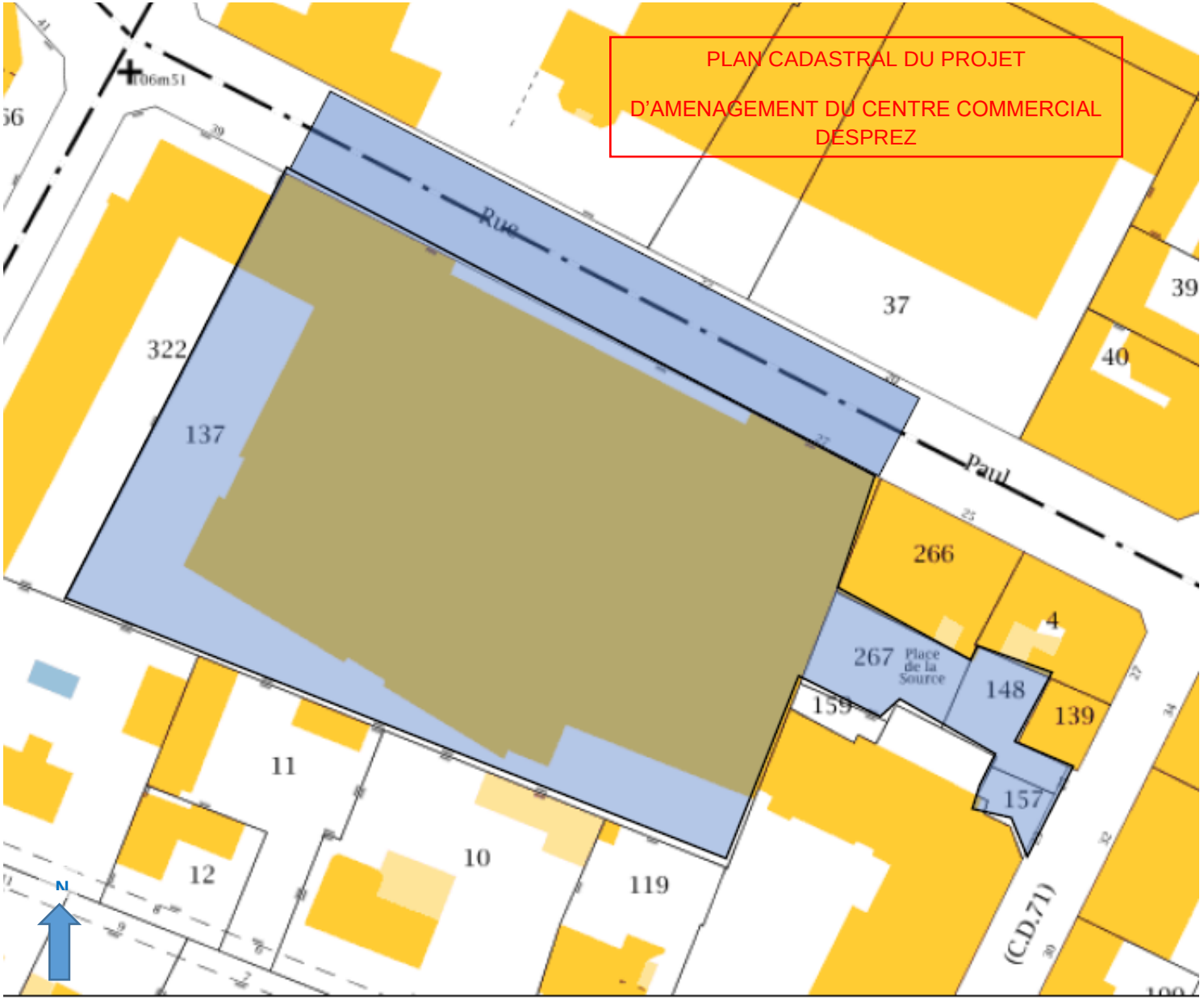

Le temps global du projet est donc estimé à 44 mois.

### 3.2 LE PERIMETRE

Le périmètre de la présente déclaration d'utilité publique est donc :




COMMUNE DE CLAMART
PLAN PERIMETRIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ
RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
RUE DE TROSY
RUE JEAN JAURES
RUE JEAN JAURES
Limite du projet
N
Echelle 1 : 1 066
0
20 m
Paris


PLAN CADASTRAL DU PROJET
D'AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ
Rue
Paul
322
137
37
39
40
266
4
267
Place de la Source
148
139
159
157
11
12
10
119
(C.D.71)
N

## 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

### 4.1 COMPATIBILITE AVEC LE PLU DE LA COMMUNE

La présente opération s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD du PLU de Clamart.

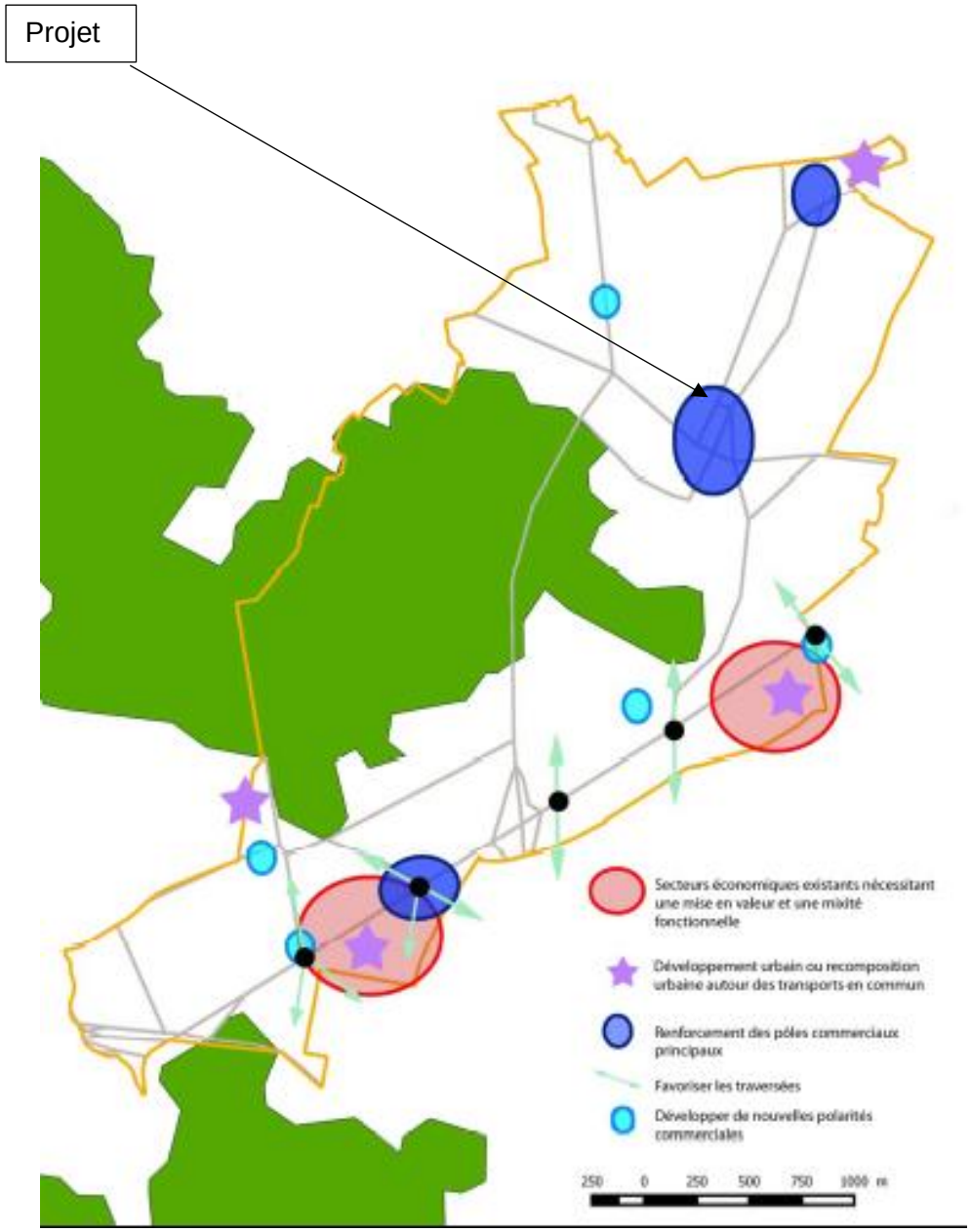
Ainsi, il ressort du PADD du PLU approuvé le 12 juillet 2016 que le projet permet de conforter plusieurs objectifs et orientations fixés par la Commune de Clamart.

A titre d'illustration, l'une des trois ambitions de la Commune de Clamart est d'améliorer son attractivité. Deux objectifs ont été définis, il s'agit, d'une part, d'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 (secteur Gare, Centre-ville et place Aimé Césaire) doivent être confortés dans leur fonction tandis que les pôles secondaires (axe Henri Barbusse, Pavé Blanc, RD 906) doivent maintenir une offre de proximité dans les quartiers ou la développer* » (PADD, p. 12).

Afin d'illustrer cette ambition, les auteurs du PLU ont joint une carte qui confirme l'insertion du projet dans une politique de rénovation urbaine du centre-ville :

## Une ville plus attractive



Elle est également compatible avec le règlement du PLU de la Commune

L'opération est située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par le Conseil du Territoire de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, le 12 juillet 2016. Cette zone correspond au centre-ville historique de Clamart.

Cette zone a 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.



Le programme projeté respecte les dispositions du règlement de la zone UA du PLU révisé et approuvé le 12 juillet 2016.

### 4.2 - AVEC LE SDRIF

Le nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF Ile de France en 2030) a été approuvé par décret en Conseil d'État du 27 décembre 2013 à la suite de la mise en révision de celui de 1994 par le décret du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris.

Les grands objectifs du SDRIF 2013 relatifs aux déplacements sont les suivants :

- créer 28.000 emplois par an en favorisant la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage habitat/emploi à l'échelle régionale notamment par la structuration de pôles de centralité et par le maintien des sites d'activités existants à proximité de l'A86,

- mieux articuler le réseau de transports en commun notamment avec le réseau du Grand Paris Express afin de favoriser l'accessibilité aux services et équipements et de diminuer la dépendance à l'automobile.

Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes dont un concerne directement l'organisation des déplacements. Le projet spatial propose un modèle urbain multipolaire, compact et structuré autour d'un réseau de transport renforcé.

À ce titre, le cœur d'agglomération dont fait partie le département des Hauts-de-Seine doit affirmer ses centralités par une production de logements renforcée à proximité des gares et par une amélioration du fonctionnement des pôles d'activité.

# JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA NOTION D'UTILITE PUBLIQUE

Le centre commercial souffre d'un vieillissement et de dysfonctionnement dans son organisation urbaine, commerciale et juridique, notamment :

- Une desserte et une organisation enclavée,
- Une image dépassée,
- Un aménagement et un bâti globalement obsolète,
- Une offre commerciale de moins en moins diversifiée,
- Un statut de copropriété très contraignant.

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

La présente notice présente l'utilité publique du projet :

- **Le foncier :** le projet d'aménagement du centre commercial Desprez nécessite l'acquisition de murs, biens privés.
  Pour mener à bien son projet, la Ville s'est engagée dans une approche amiable en vue d'acquérir le maximum de murs possibles. Malheureusement après trois années de discussions, force est de constater que le projet d'aménagement ne pourra pas être menée par simple démarche amiable.
  Ces acquisitions seront donc réalisées soit par négociation amiable, soit par exercice du droit de préemption urbain renforcé de la commune, soit par voie d'expropriation.
  S'agissant des fonds de commerce, les évictions seront réalisées par négociations amiables soit par voie d'expropriation.
  Pour éviter de se retrouver dans la même configuration qu'actuellement, la Ville souhaite que le futur centre commercial appartienne à un investisseur unique et pérenne avec un engagement de conservation de la propriété pendant une longue durée permettant ainsi d'éviter de retomber dans le régime de la copropriété.

- **La redynamisation du centre-ville**
  L'image du centre ville pâtit fortement de l'état du centre commercial. Sa vétusté liée à sa conception introvertie ne peut pas être maintenue en l'état. Aucun travaux n'a été réalisé depuis sa création alors que le centre commercial se situe au cœur du centre ville.
  La mise en valeur et la réorganisation des commerces amélioreront fortement l'image du secteur et feront de ce site une zone attractive et fonctionnelle véritablement intégrée à son environnement.
  Ainsi la réalisation de ce projet va permettre de redynamiser le centre-ville en apportant un accroissement de son attrait et une meilleure insertion architecturale et urbaine. Cette insertion urbaine trouve toute sa signification dans la valorisation sociale, patrimoniale et urbanistique qu'elle apporte. Le projet d'aménagement permet d'assurer le lien entre le marché de Trosy et la rue Jean Jaurès. Il permet de renforcer l'attractivité de la rue Paul Vaillant Couturier. Il permet de redonner au centre commercial sa place centrale dans Clamart.

- **Le développement de l'offre commerciale**
  Le centre commercial actuel ne fait l'objet d'aucune mise en valeur des commerces qui le compose. Certains commerces sont cachés.

Les locaux commerciaux appartiendront à un investisseur unique et pérenne afin de limiter la réapparition des effets négatifs de la copropriété. Cet investisseur agira comme un directeur de centre commercial et en organisera le fonctionnement par :

- Le respect du plan de marchandisage qui garantira au centre d'être doté de commerces diversifiés et de qualité ;
- La mise en place d'un règlement intérieur unique qui assurera un fonctionnement homogène ;
- L'élaboration et le suivi d'un cahier des charges commun à tous les commerces qui encadrera les enseignes, vitrines…
- Une animation commerciale commune qui valorisera le centre.

Durant la phase travaux,l'offre commerciale du secteur sera maintenue jusqu'aux transferts dans les nouveaux locaux (pour les commerces transférés).

- **La redéfinition des espaces publics**

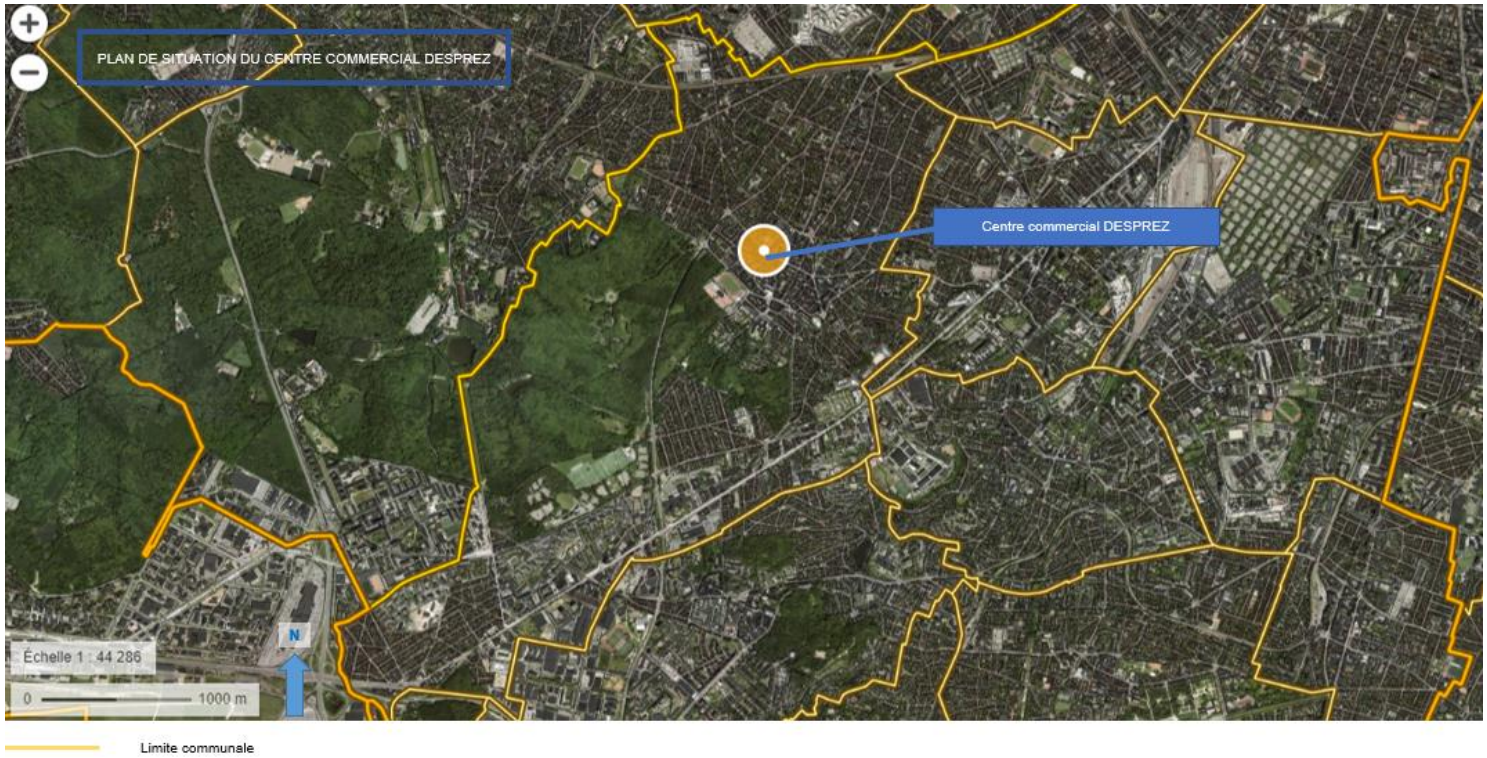
Le centre commercial actuel n'assure pas le lien entre les espaces alors qu'il est situé au cœur du centre ville.
Le projet permet de redéfinir en centre-ville des espaces publics mieux aménagés, avec des matériaux et du mobilier qualitatifs. Ces espaces publics seront par ailleurs mieux partagés, plus animés, confortables et praticables par le plus grand nombre.
Cet aménagement va rendre le centre plus attractif donc plus fréquenté.
Pendant la phase travaux, une attention sera portée au respect des normes phoniques des engins de chantier. Les travaux seront réalisés pendant les jours ouvrables et pendant la journée n'occasionnant aucune gêne la nuit, le week end et les jours fériés.

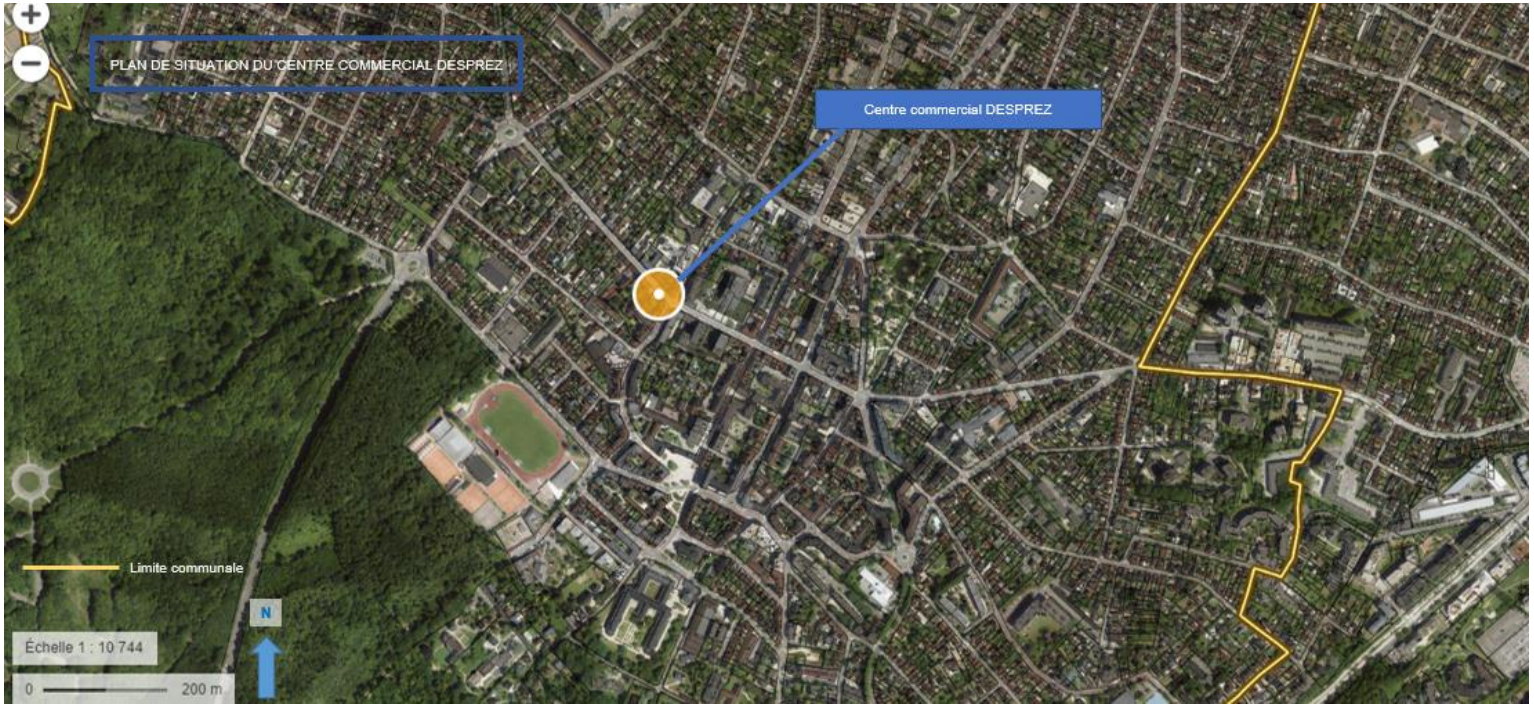
L'opération de restructuration du centre commercial Desprez aura des impacts positifs sur l'environnement. Elle va permettre de restructurer le centre commercial aujourd'hui obsolète et ainsi donner une nouvelle image au centre ville à travers la reconfiguration du centre mais également des espaces publics qui l'environnent.

# PLAN DE SITUATION

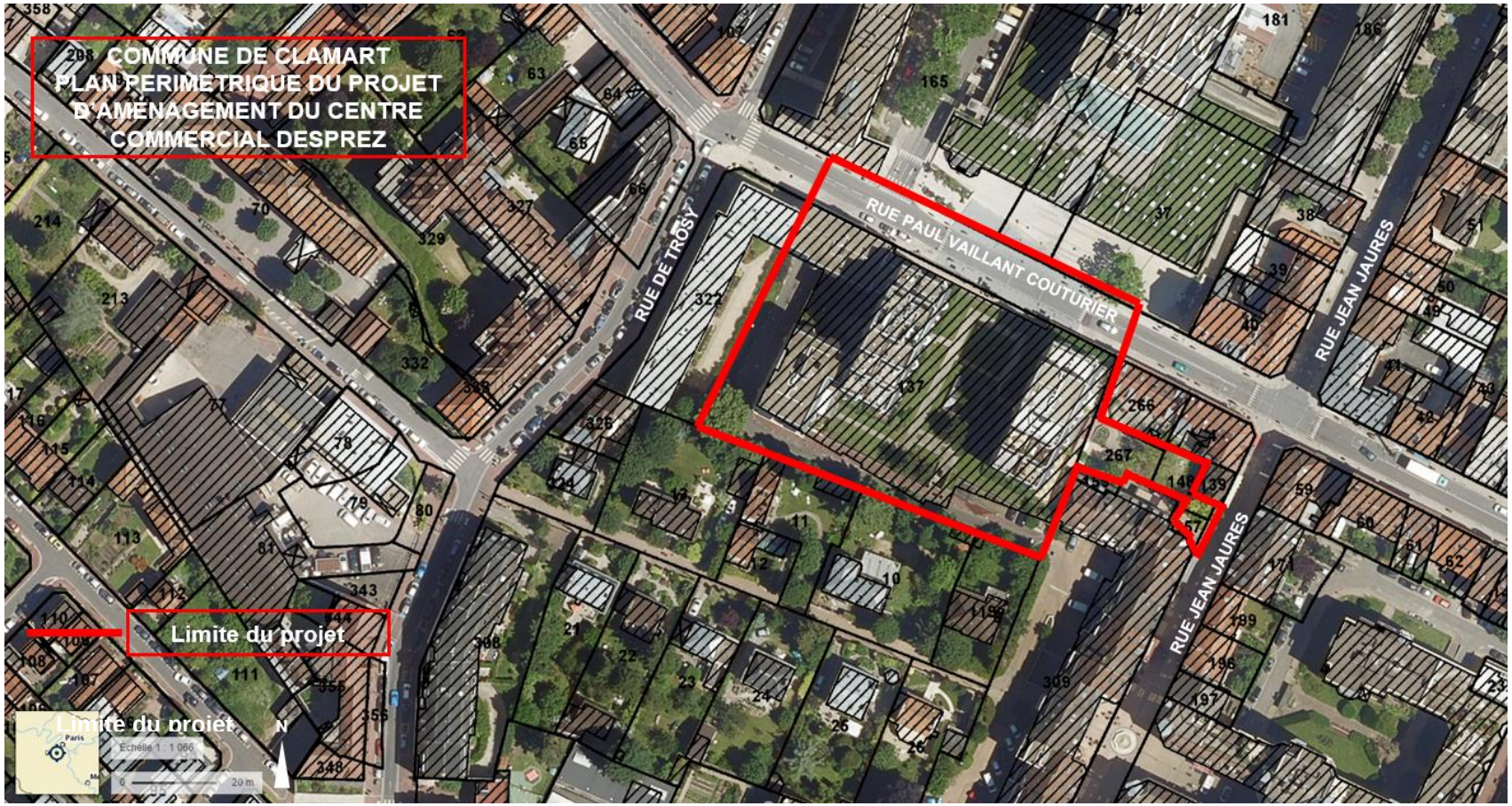
**Localisation du site par rapport au territoire communal**

Le centre de Clamart fut le bourg ancien qui a donné naissance à la commune. Le quartier, initialement pavillonaire, s'est densifié au cours des années.

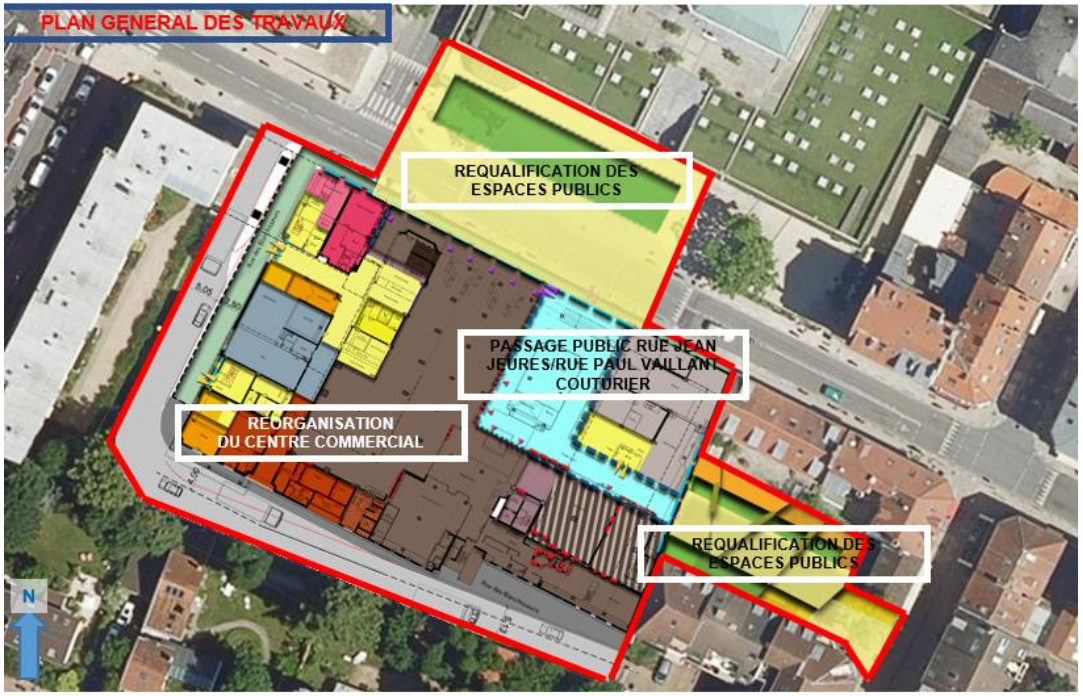



PLAN DE SITUATION DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ
Centre commercial DESPREZ
Limite communale
N
Échelle 1 : 10 744
0
200 m

# PLAN PERIMETRIQUE – projet CENTRE COMMERCIAL DESPREZ A CLAMART



# PLAN GENERAL DES TRAVAUX



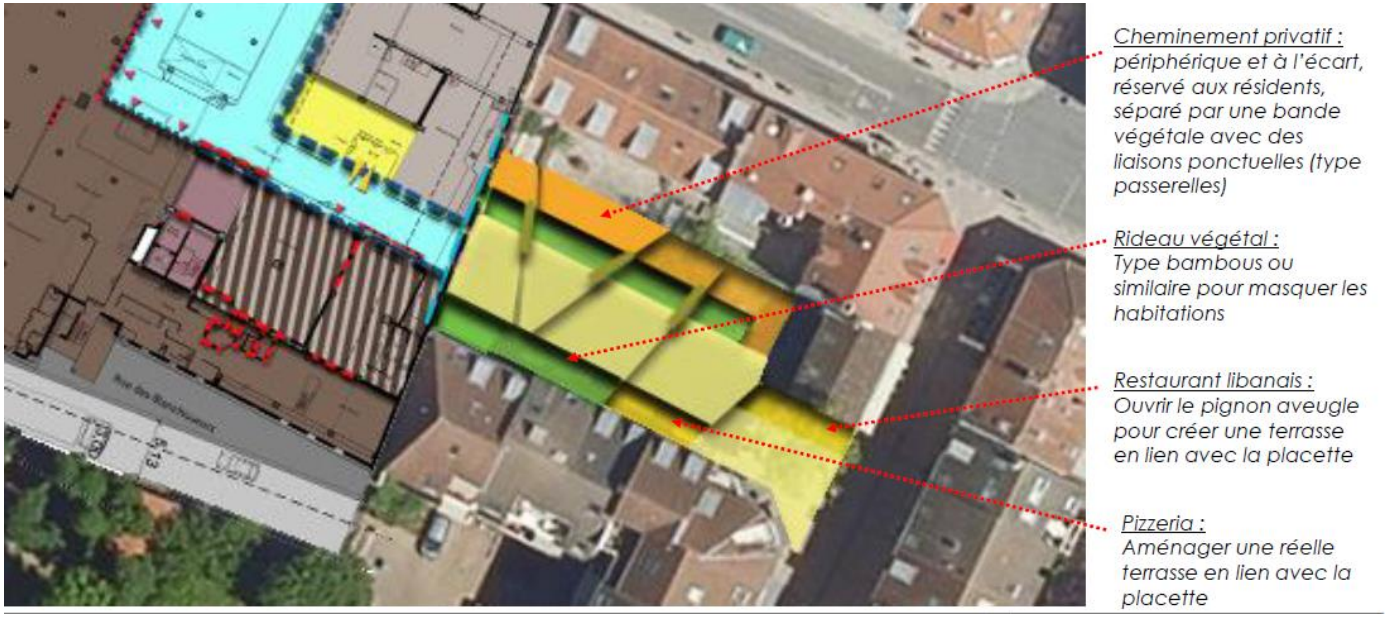

- **LA RECONFIGURATION DU CENTRE COMMERCIAL :**

Il s'agit de la reconfiguration des surfaces en créant :

- une surface de vente à destination de la locomotive d'environ 1 550 m2 et d'environ 500 m2 de réserves au rez de chaussée et au premier sous-sol,
- une surface d'environ 400 m2 à destination des autres commerces,
- Des nouveaux cheminements plus adaptés à la circulation,
- Monte charge spécialisé pour l'accès aux personnes à mobilité réduite,
- d'une façade vitrée intérieure et extérieure,
- la mise en place d'un rideau métallique intérieur,
- la couverture de la rue des blanchisseurs et création d'une entrée permettant l'accès au hall de l'immeuble et aux locaux sociaux,
- une ouverture afin de permettre l'accès au parking.

- **LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS :**

  - La liaison entre le centre commercial et la rue Jean Jaurès



- La liaison entre le centre commercial et la halle de Trosy



# CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont les suivantes :

Surface d'environ 2 660 m2 comprenant les commerces, les réserves et la galerie commerciale :

- **Une locomotive commerciale** d'une surface de vente d'environ 1 550 m² et de 500 m2 de réserves ; positionnée moyen-haut de gamme cette enseigne proposera de l'alimentation, des produits d'hygiène, de l'épicerie, des vêtements et de la décoration.

- **Un Corner santé - beauté** proposant une pharmacie et un institut de beauté, d'une superficie d'environ 300 m². Ces deux commerces sont préexistants dans le centre commercial, placés actuellement dans des situations peu attractives et en forte demande et capacité de développement.

- **La reconfiguration de la galerie commerciale** d'une superficie d'environ 400 m2

Des aménagements extérieurs permettant de faire le lien avec la halle de Trosy et la rue Jean Jaurès

# APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

| | MONTANT EUROS HT |
|---|---|
| COUT ACQUISITION FONCIERE | 7 863 750 € |
| COUT TRANSFERTS, EVICTIONS ET INDEMNITES DIVERSES | 2 387 502 € |
| COUT DES TRAVAUX | 2 102 000 € |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 473 700 € |
| FRAIS DE GESTION, FRAIS FINANCIERS, IMPOTS, ASSURANCES | 3 615 808 € |
| **TOTAL** | **16 442 760 €** |

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Vallée Sud
Grand Paris

**DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

# PROJET D'AMENAGEMENT
# du centre-commercial DESPREZ

**MAI 2018 mis à jour avril 2019**

# SOMMAIRE

SOMMAIRE ..... 2
PREAMBULE ..... 3
PLAN PARCELLAIRE ..... 4
LISTE DES PROPRIETAIRES ..... 7

# PREAMBULE

Le présent dossier a été élaboré en vue de l'enquête parcellaire préalable à un arrêté préfectoral de cessibilité relatif au projet du centre-commercial « Desprez » à Clamart.

Le présent dossier est constitué conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique selon lequel :

*« I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

*1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*

*2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.*

*II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »*

# PLAN PARCELLAIRE

*PLAN PARCELLAIRE*

*Ville de CLAMART*

*Centre Desprez*

*Sans Echelle*

*Avril 2019*

*921-48119_5*

# Rez-de-Chaussée

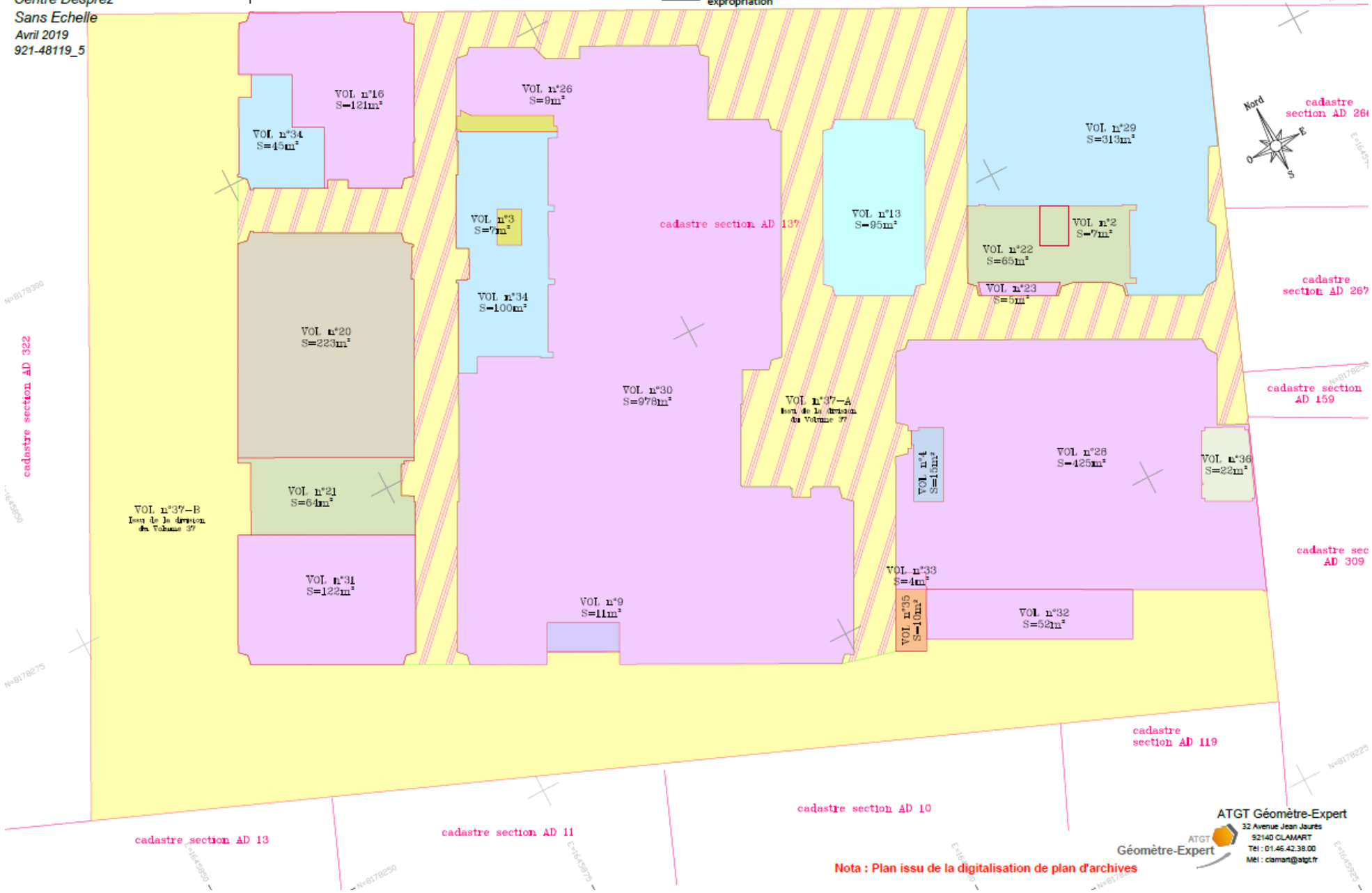
**Rue Paul Vaillant Couturier**

Volume 37-A = 792 m² env.
Partie du Volume 37 à exproprier

Volume 37-B
Partie du Volume 37 Hors expropriation

Volumes à exproprier

Volumes non concernés




ATGT Géomètre-Expert
32 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART
Tél : 01.46.42.38.00
Mél : clamart@atgt.fr

**Nota : Plan issu de la digitalisation de plan d'archives**

*PLAN PARCELLAIRE*

*Ville de CLAMART*

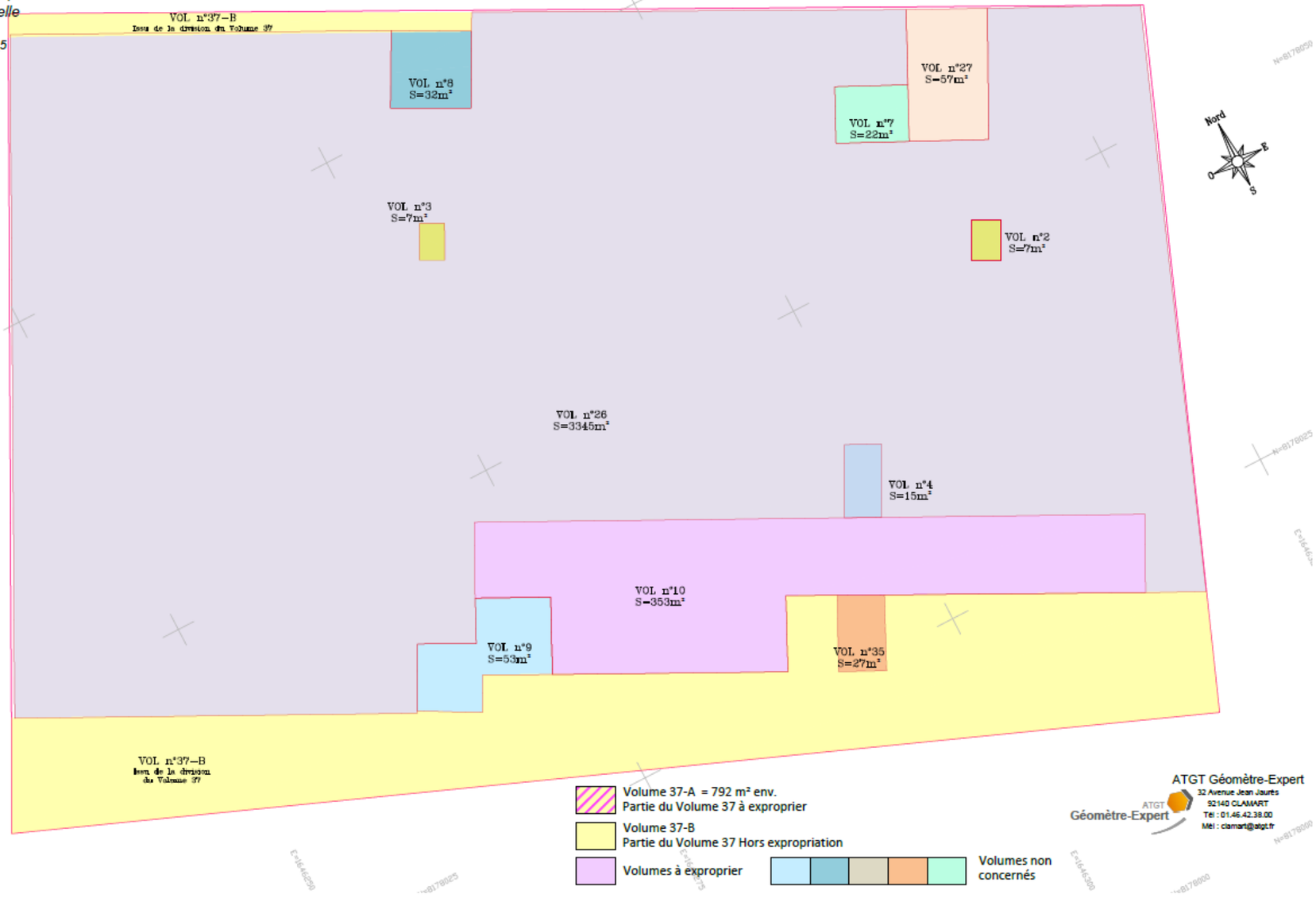
*Centre Desprez*

*Sans Echelle*

*Avril 2019*

*921-48119_5*

# 1er sous-Sol





ATGT Géomètre-Expert
32 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART
Tél : 01.46.42.38.00
Mél : clamart@atgt.fr

# LISTE DES PROPRIETAIRES

**COMMUNE DE CLAMART**

| CADASTRE | | NUMERO VOLUME | SURFACE en m2 / ALTI HAUTE en m / ALTI BASSE en m | IDENTITE DES PROPRIETAIRES | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Inscrits à la matrice cadastrale | | | d'après états hypothécaires | | | | | | | | |
| SECTION | N° | | | LOTS | Identité des propriétaires | nature des lots | LOTS | Identité des propriétaires | adresse | date naissance | profession | situation familiale | n°immatribulation | Représentant | adresse du représentant |
| AD | 137 | *10* | *353* | *10001* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | | *10001* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* | | | | *821443215 RCS Nanterre* | *Christine QUILLERY, Présidente* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* |
| | | | 104,43 | 10002 | FONCIERE MASSENA | réserve | 10002 | FONCIERE MASSENA SOCIETE ANONYME | 42 rue des Mathurins - 75 008 PARIS | | | | 632019261 RCS Paris | Catherine BARTHE, Président du Conseil d'Administration née le 18/01/1955 à Strasbourg | 42 rue des Mathurins - 75 008 PARIS |
| | | | 101,63 | | | | | | | | | | | | |

**Effet relatif :**

*L'ensemble immobilier « Centre Désprez » à fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*
L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus.
*Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*
Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.
Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.
Il est précisé ici :

- *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*

Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*

Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005.

**COMMUNE DE CLAMART**

| CADASTRE | | NUMERO VOLUME | SURFACE en m2 | IDENTITE DES PROPRIETAIRES | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ALTI HAUTE en m | Inscrits à la matrice cadastrale | | | d'après états hypothécaires | | | | | | | | |
| SECTION | N° | | ALTI BASSE en m | LOTS | Identité des propriétaires | nature des lots | LOTS | Identité des propriétaires | adresse | date naissance | profession | situation familiale | n°immatribulation | Représentant | adresse du représentant |
| AD | 137 | 16 | 121 | 16001 | SOCIE Evelyne Anne Marie Bernadette | emp. commercial | 16001 | SOCIE Evelyne Anne Marie Bernadette | 64/66 rue de l'égalité - Rodin 24-03 - 92130 ISSY LES MOULINEAUX | 17/11/1952 | commerçante | divorcée | | | |
| | | | 108,92 | *16002* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | | *10001* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* | | | | *821443215 RCS Nanterre* | *Christine QUILLERY, Présidente* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* |
| | | | 104,43 | | | | | | | | | | | | |

**Effet relatif :**
*L'ensemble immobilier « Centre Desprez » a fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*
L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus.
*Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*
Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.
Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.
Il est précisé ici :

- *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*

Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*

Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005.

**COMMUNE DE CLAMART**

| CADASTRE | | NUMERO VOLUME | SURFACE en m2 | IDENTITE DES PROPRIETAIRES | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ALTI HAUTE en m | Inscrits à la matrice cadastrale | | | d'après états hypothécaires | | | | | | | | |
| SECTION | N° | | ALTI BASSE en m | LOTS | Identité des propriétaires | nature des lots | LOTS | Identité des propriétaires | adresse | date naissance | profession | situation familiale | n°immatribulation | Représentant | adresse du représentant |
| AD | 137 | 28 | 425 | 28001 | ERGE | emp. commercial | 28001 | SCI ERGE | 42 rue Ampère - 75017 PARIS | | | | 351567201 RCS PARIS | Gerard LEVY FASSINA, gérant né le 06/11/1949 à Alger (Algérie) | 42 rue Ampère - 75017 PARIS |
| | | | 108,92 | *28002* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | | *10001* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* | | | | *821443215 RCS Nanterre* | *Christine QUILLERY, Présidente* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* |
| | | | 104,43 | 28003 | KRYSTALE | emp. Commercial | 28003 | SCI KRiSTALE | 5 rue des Grands Champs - 78 300 POISSY | | | | 450098140 RCS VERSAILLES | Christian COURAULT, gérant né le 29/10/1949 à Carrières sous Poissy | 5 rue des Grands Champs - 78 300 POISSY |
| | | | | 28004 | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | | *10001* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* | | | | *821443215 RCS Nanterre* | *Christine QUILLERY, Présidente* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* |

**Effet relatif :**
*L'ensemble immobilier « Centre Desprez » a fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*
L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus.
*Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*
Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.
Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.
Il est précisé ici :

- *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*

Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*

Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005.

**COMMUNE DE CLAMART**

| CADASTRE | | NUMERO VOLUME | SURFACE en m2 / ALTI HAUTE en m / ALTI BASSE en m | IDENTITE DES PROPRIETAIRES | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Inscrits à la matrice cadastrale | | | d'après états hypothécaires | | | | | | | | |
| SECTION | N° | | | LOTS | Identité des propriétaires | nature des lots | LOTS | Identité des propriétaires | adresse | date naissance | profession | situation familiale | n°immatribulation | Représentant | adresse du représentant |
| AD | 137 | 30 | 978 | 30001 | FONCIERE MASSENA | emp. Commercial | 10002 | FONCIERE MASSENA | 42 rue des Mathurins - 75 008 PARIS | | | | 632019261 RCS Paris | Catherine BARTHE, Président du Conseil d'Administration née le 18/01/1955 à Strasbourg | 42 rue des Mathurins - 75 008 PARIS |
| | | | 108,92 | *30002* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | | *10001* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* | | | | *821443215 RCS Nanterre* | *Christine QUILLERY, Présidente* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* |
| | | | 104,88 | *30003* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | | *10001* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* | | | | *821443215 RCS Nanterre* | *Christine QUILLERY, Présidente* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* |
| | | | | 30004 | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | | *10001* | *SPLA PANORAMA Vallée Sud Grand Paris* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* | | | | *821443215 RCS Nanterre* | *Christine QUILLERY, Présidente* | *28 rue de la Redoute – 92 260 FONTENAY AUX ROSES* |

**Effet relatif :**
*L'ensemble immobilier « Centre Désprez » à fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*
L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus.
*Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*
Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.
Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.
Il est précisé ici :

- *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*

Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*

Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005.

**COMMUNE DE CLAMART**

| CADASTRE | | NUMERO VOLUME | SURFACE en m2<br>ALTI HAUTE en m<br>ALTI BASSE en m | IDENTITE DES PROPRIETAIRES | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Inscrits à la matrice cadastrale | | | d'après états hypothécaires | | | | | | | | |
| SECTION | N° | | | LOTS | Identité des propriétaires | nature des lots | LOTS | Identité des propriétaires | adresse | date naissance | profession | situation familiale | n°immatribulation | Représentant | adresse du représentant |
| AD | 137 | 31 | 122 | 31001 | 2T et M | réserve | 31001 | SCI 2T et M | 19 sentier du chemin de fer sud - 92 140 CLAMART | | | | 518012612 RCS NANTERRE | Thibault TROEL, gérant né le 25/03/1972 à Chartres. | 19 sentier du chemin de fer sud - 92 140 CLAMART |
| | | | 108,92 | | | | | | | | | | | | |
| | | | 104,43 | | | | | | | | | | | | |

**Effet relatif :**
*L'ensemble immobilier « Centre Désprez » à fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*
L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus.
*Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*
Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.
Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.
Il est précisé ici :

- *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*

Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*

Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005.

**COMMUNE DE CLAMART**

| CADASTRE | | NUMERO VOLUME | SURFACE en m2 / ALTI HAUTE en m / ALTI BASSE en m | IDENTITE DES PROPRIETAIRES | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Inscrits à la matrice cadastrale | | | d'après états hypothécaires | | | | | | | |
| SECTION | N° | | | LOTS | Identité des propriétaires | nature des lots | LOTS | Identité des propriétaires | adresse | date naissance | profession | situation familiale | n°immatribulation | Représentant | adresse du représentant |
| AD | 137 | 32 | 52 | | Copropriété 27 rue Paul Vaillant Courturier | partie commune | | Syndicat des copropriétaires | 27 rue Paul Vaillant Couturier - 92140 CLAMART | | | | U08260291 | Syndic GESTUDE M. HEFTER | 24 rue Sarette - 75014 PARIS |
| | | | INFINI | | | | | | | | | | | | |
| | | | 103,33 | | | | | | | | | | | | |

**Effet relatif :**
*L'ensemble immobilier « Centre Désprez » à fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*
L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus.
*Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*
Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.
Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.
Il est précisé ici :

- *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*

Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*

Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005.

**COMMUNE DE CLAMART**

| CADASTRE | | NUMERO VOLUME | SURFACE en m2 | IDENTITE DES PROPRIETAIRES | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ALTI HAUTE en m | Inscrits à la matrice cadastrale | | | d'après états hypothécaires | | | | | | | | |
| SECTION | N° | | ALTI BASSE en m | LOTS | Identité des propriétaires | nature des lots | LOTS | Identité des propriétaires | adresse | date naissance | profession | situation familiale | n°immatribulation | Représentant | adresse du représentant |
| AD | 137 | 33 | 4 | | Copropriété 27 rue Paul Vaillant Courturier | partie commune | | Syndicat des copropriétaires | 27 rue Paul Vaillant Couturier - 92140 CLAMART | | | | U08260291 | Syndic GESTUDE M. HEFTER | 24 rue Sarette - 75014 PARIS |
| | | | 108,92 | | | | | | | | | | | | |
| | | | 104,43 | | | | | | | | | | | | |

**Effet relatif :**

*L'ensemble immobilier « Centre Desprez » a fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*

L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus.

*Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*

Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.

Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.

Il est précisé ici :

- *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*

Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*

Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005.

**COMMUNE DE CLAMART**

| CADASTRE | | NUMERO VOLUME | SURFACE en m2 | IDENTITE DES PROPRIETAIRES | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ALTI HAUTE en m | Inscrits à la matrice cadastrale | | | d'après états hypothécaires | | | | | | | | |
| SECTION | N° | | ALTI BASSE en m | LOTS | Identité des propriétaires | nature des lots | LOTS | Identité des propriétaires | adresse | date naissance | profession | situation familiale | n°immatribulation | Représentant | adresse du représentant |
| AD | 137 | 37A Futur volume 38 | 792 | | Copropriété 27 rue Paul Vaillant Courturier | | | Associaltion Syndicale Libre | 27 à 37 rue Paul Vaillant Couturier - 92140 CLAMART | | | | | Président CLAMART HABITAT, représenté par M. Christophe ROY, directeur | 27 rue Paul Vaillant Couturier - 92140 CLAMART |
| | | | 108,92 | | | | | | | | | | | | |
| | | | 104,43 | | | | | | | | | | | | |

**Le lot 37 étant partiellement concerné par la présente procédure, un projet de modification de l'état descriptif de division en volumes est joint en annexe. Le volume 37 sera supprimé et deviendra les volumes 38 et 39. Seul le volume 38 fait l'objet de la présente procédure.**

**Effet relatif :**
*L'ensemble immobilier « Centre Désprez » à fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*
L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus.
*Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*
Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.
Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.
Il est précisé ici :

- *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*

Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*

Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005.

Est joint en annexe le règlement de copropriété des commerces.

ANNEXE 1

**PROJET DE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES – DIVISION DES VOLUMES 37**

# CLAMART

***- HAUTS DE SEINE -***

27-37 rue Paul Vaillant Couturier
Centre commercial Desprez

**Cadastre : section AD numéro 137**

## ***MODIFICATIF***
## ***DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES***
## ***DIVISION DU VOLUME 37***

Dossier 921-48119 indice 5

Avril 2019

BUREAU CLAMART
Ordre des Géomètres Experts n° d'inscription 1988D100001
32 avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART
☎ 01-46-42-38-00
clamart@groupe-atgt.com

# PREAMBULE

- *L'ensemble immobilier « Centre Désprez » à fait l'objet d'un État Descriptif de Division en Volumes constaté suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 31 juillet 1979 et publié au service de la publicité foncière le 06 septembre 1979 volume 3585 n°9.*

  **L'immeuble est divisé en 25 lots volumes numérotés de 1 à 25 inclus**.

- *Cet État Descriptif de Division en Volumes à fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART les 10 et 16 juillet 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4039 n°4.*

  **Les lots 5, 6, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24 et 25 sont supprimés.**
  **Les lots 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37 sont créés.**

- *Il est précisé ici :*
  *Les lots volumes 10, 13, 16, 23, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 constituent l'assiette d'un État Descriptif de Division en copropriété suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 1er août 1980 et publié au service de la publicité foncière le 16 septembre 1980 volume 4079 n°5.*
  **Création des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.**

- *Suivant acte reçu par Maitre Paul ZENATI, notaire à CLAMART le 3 août 1984 et publié au service de la publicité foncière le 28 septembre 1984 volume 5783 n°8,*
  **Suppression du lot 29001divisé en lots 29004 et 29005**.

# MISE EN ŒUVRE

*Dans le cadre de la vente de lots de copropriété dits « lots commerces » la ville sera propriétaire de l'ensemble des lots de copropriété n° 10001, 10002, 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 25002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003, 30004, 31001.*
*La ville envisage donc d'acquérir une partie du volume 37 propriété de l'ASL située autour des volumes « commerces » pour créer un ensemble cohérent.*

# DIVISION DU VOLUME 37

## Situation avant division : (selon acte du 10 juillet 1980)

« Lot volume n°37 : Lot volume ayant pour section l'unité cadastrale AD n°37, non limité en profondeur et en hauteur et évidé des volumes constitués par les lots un (1) à quatre (4), sept (7), à dix (10), treize (13), seize (16), vingt (20), à vingt trois (23) et vingt six (26) à trente six (36).
Observation étant faite que ledit lot 37 provient de l'ancien lot vingt cinq (25), d'une partie de l'ancien lot onze (11), d'une partie de l'ancien lot dix sept (17). »

## Situation après division :

- *LOT VOLUME Numéro trente huit (**38**)*
  *Un volume dont la surface de base de sept cent quatre vingt douze mètres carrés (792m²) environ est située à la cote NGF 104.43m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 108.92m.*

  *Le dit volume est représenté sous teinte verte aux plans et coupe ci-annexés.*

- *LOT VOLUME Numéro trente neuf (**39**)*
  *Un volume ayant pour section l'unité cadastrale AD n°37, non limité en profondeur et en hauteur et évidé des volumes constitués par les lots un (1) à quatre (4), sept (7), à dix (10), treize (13), seize (16), vingt (20), à vingt trois (23) et vingt six (26) à trente six (36) **et trente huit (38).***

  *Le dit volume est représenté sous teinte jaune aux plans et coupe ci-annexés.*

## Servitudes :

*Il n'existe aucune partie commune objet d'une propriété indivise entre les volumes créés, ni entre les volumes créés et les autres volumes existants.*

*Les lots créés profitent et sont grevés des servitudes générales mentionnées en IIème partie du l'État Descriptif de Division en Volume de juillet 1979.*

## Plans joint aux présentes :

*Plan des Volumes, niveau Rez de Chaussée.*
*Plan des Volumes, niveau Sous-Sol.*
*Coupe type sur les volumes.*

## TABLEAU RECAPITULATIF DESTINE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

| N° de Volume | Description du volume | | | Observations |
|---|---|---|---|---|
| | Base (m²) | Cotes Altimétriques (NGF) | | |
| | | Inférieure | Supérieure | |
| *1* | *3689* | *96,68m* | *98,33m* | |
| | *3673* | *98,33m* | *99,13m* | |
| *2* | *7* | *95,65m* | *Infini* | |
| *3* | *7* | *95,65m* | *Infini* | |
| *4* | *15* | *98,33m* | *110,60m* | |
| *7* | *22* | *101,63m* | *104,43m* | |
| *8* | *32* | *101,63m* | *104,43m* | |
| *9* | *13* | *96,68m* | *101,63m* | |
| | *53* | *101,63m* | *104,43m* | |
| | *11* | *104,43m* | *109,80m* | |
| *10* | *353* | *101,63m* | *104,43m* | |
| *13* | *95* | *104,43m* | *108,92m* | |
| *16* | *121* | *104,43m* | *108,92m* | |
| *20* | *223* | *104,43m* | *108,92m* | |
| *21* | *64* | *104,43m* | *108,92m* | |
| | *440* | *108,92m* | *Infini* | |
| *22* | *65* | *104,43m* | *108,92m* | |
| | *640* | *104,43m* | *Infini* | |
| *23* | *5* | *104,43m* | *108,92m* | |
| *26* | *3674* | *99,13* | *100,65m* | |
| | *3640* | *100,65m* | *101,63m* | |
| | *3345* | *101,63m* | *104,43m* | |
| | *108* | *104,43m* | *105,00m* | |
| | *9* | *104,43m* | *108,92m* | |
| | *5* | *104,43m* | *104,88m* | |
| *27* | *57* | *100,65m* | *104,75m* | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***28*** | *425* | *104,43m* | *108,92m* | |
| ***29*** | *147* | *104,43m* | *104,75m* | |
| | *204* | *104,75m* | *105,00m* | |
| | *312* | *105,00m* | *108,92m* | |
| ***30*** | *972* | *104,43m* | *104,88m* | |
| | *978* | *104,88* | *10892m* | |
| ***31*** | *122* | *104,43m* | *108,92m* | |
| ***32*** | *52* | *103,33m* | *Infini* | |
| ***33*** | *4* | *104,43m* | *108,92m* | |
| ***34*** | *100* | *104,43m* | *108,92m* | |
| | *45* | *104,43m* | *108,92* | |
| | *836* | *108,92m* | *Infini* | |
| ***35*** | *14* | *96,68m* | *101,63m* | |
| | *27* | *101,63m* | *103,33m* | |
| | *10* | *103,33m* | *109,80m* | |
| ***36*** | *22* | *104,43m* | *108,92m* | |
| ~~***37***~~ | *Parcelle AD n°137 pour 4669m²*<br>*Évidé des lots 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 13, 16, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36* | *Infini* | *Infini* | *Supprimé Divisé en Volumes n° 38 et 39* |
| ***38*** | *792* | *104,43m* | *108,92* | *Issu du Volume 37* |
| ***39*** | *Parcelle AD n°137 pour 4669m²*<br>*Évidé des lots 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 13, 16, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36* | *Infini* | *Infini* | *Issu du Volume 37* |

# PLAN PARCELLAIRE

*Ville de CLAMART*
*Centre Desprez*
*Sans Echelle*
*Avril 2019*
*921-48119_5*

# Rez-de-Chaussée

Rue Paul Vaillant Couturier

Volume 37-A = 792 m² env.
Partie du Volume 37 à exproprier

Volume 37-B
Partie du Volume 37 Hors expropriation

Volumes à exproprier

Volumes non concernés

VOL n°16
S=121m²

VOL n°34
S=45m²

VOL n°26
S=9m²

VOL n°3
S=7m²

VOL n°34
S=100m²

cadastre section AD 137

VOL n°13
S=95m²

VOL n°29
S=313m²

VOL n°2
S=7m²

VOL n°22
S=65m²

VOL n°23
S=5m²

Nord

cadastre section AD 266

cadastre section AD 267

cadastre section AD 322

VOL n°20
S=223m²

VOL n°30
S=978m²

VOL n°37-A
Issu de la division du Volume 37

VOL n°4
S=15m²

VOL n°28
S=425m²

VOL n°36
S=22m²

cadastre section AD 159

VOL n°21
S=64m²

VOL n°37-B
Issu de la division du Volume 37

VOL n°31
S=122m²

VOL n°33
S=4m²

VOL n°35
S=10m²

VOL n°9
S=11m²

VOL n°32
S=52m²

cadastre section AD 309

cadastre section AD 119

cadastre section AD 10

cadastre section AD 11

cadastre section AD 13

ATGT Géomètre-Expert
32 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART
Tél : 01.46.42.38.00
Mèl : clamart@atgt.fr

**Nota : Plan issu de la digitalisation de plan d'archives**

11/04/2019

*PLAN PARCELLAIRE*

*Ville de CLAMART*

*Centre Desprez*

*Sans Echelle*

*Avril 2019*

*921-48119_5*

# Rez-de-dalle et Etages





ATGT Géomètre-Expert

32 Avenue Jean Jaurès

92140 CLAMART

Tél : 01.46.42.38.00

Mèl : clamart@atgt.fr


*20/11/2017*

# PLAN PARCELLAIRE

*Ville de CLAMART*
*Centre Desprez*
*Sans Echelle*
*Avril 2019*
*921-48119_5*

## 1er sous-Sol

VOL n°37-B
Issu de la division du Volume 37

VOL n°8
S=32m²

VOL n°27
S=57m²

VOL n°7
S=22m²

VOL n°3
S=7m²

VOL n°2
S=7m²

VOL n°26
S=3345m²

VOL n°4
S=15m²

VOL n°10
S=353m²

VOL n°9
S=53m²

VOL n°35
S=27m²

VOL n°37-B
Issu de la division
du Volume 37

Nord
E
O
S

Volume 37-A = 792 m² env.
Partie du Volume 37 à exproprier

Volume 37-B
Partie du Volume 37 Hors expropriation

Volumes à exproprier

Volumes non concernés

ATGT Géomètre-Expert
32 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART
Tél : 01.46.42.38.00
Mèl : clamart@atgt.fr

*20/11/2017*

*PLAN PARCELLAIRE*

*Ville de CLAMART*

*Centre Desprez*

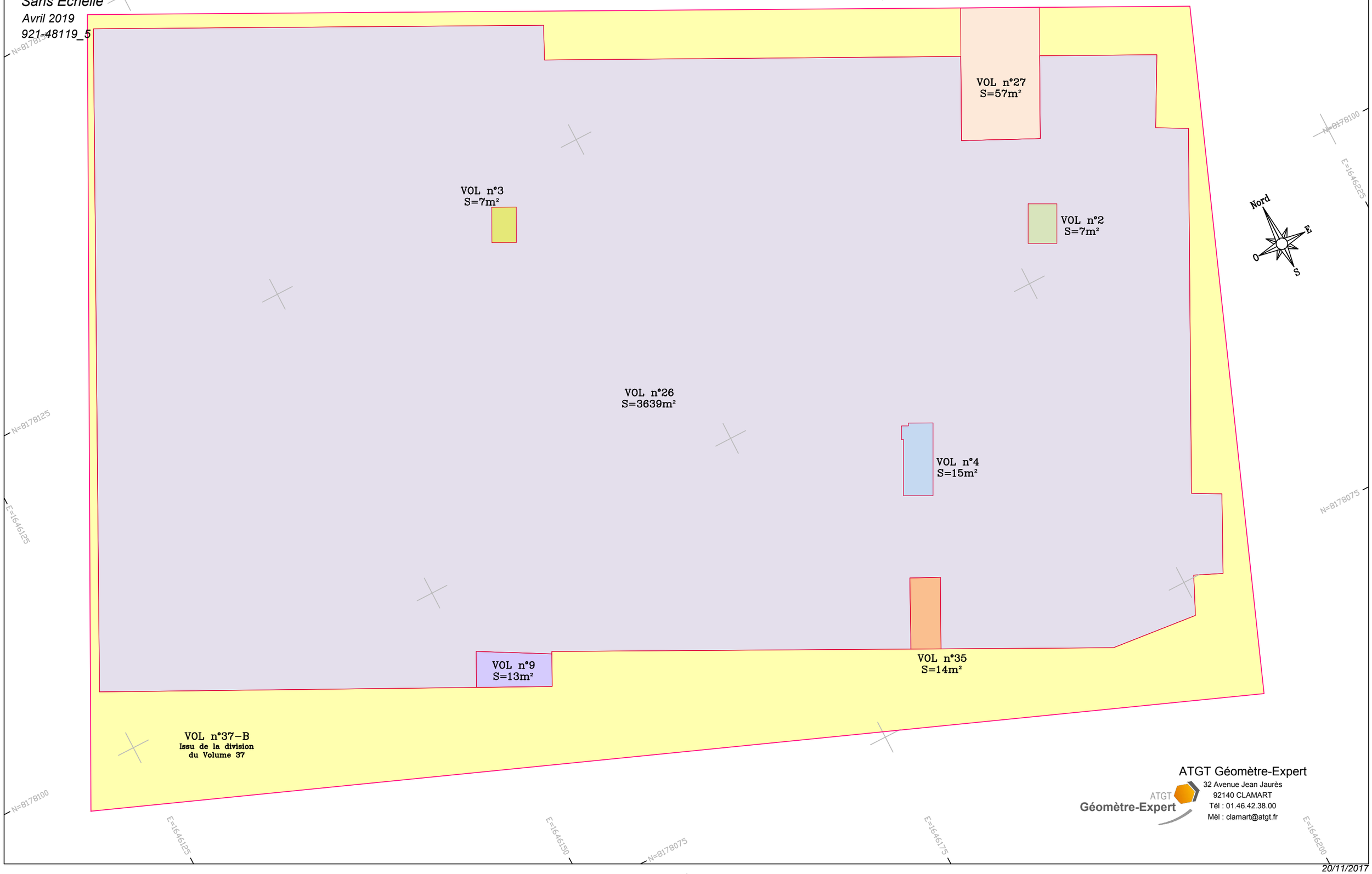
*Sans Echelle*

*Avril 2019*

*921-48119_5*

# 2ème Sous-Sol






ATGT Géomètre-Expert
32 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART
Tél : 01.46.42.38.00
Mèl : clamart@atgt.fr

*20/11/2017*

*PLAN PARCELLAIRE*

*Ville de CLAMART*

*Centre Desprez*

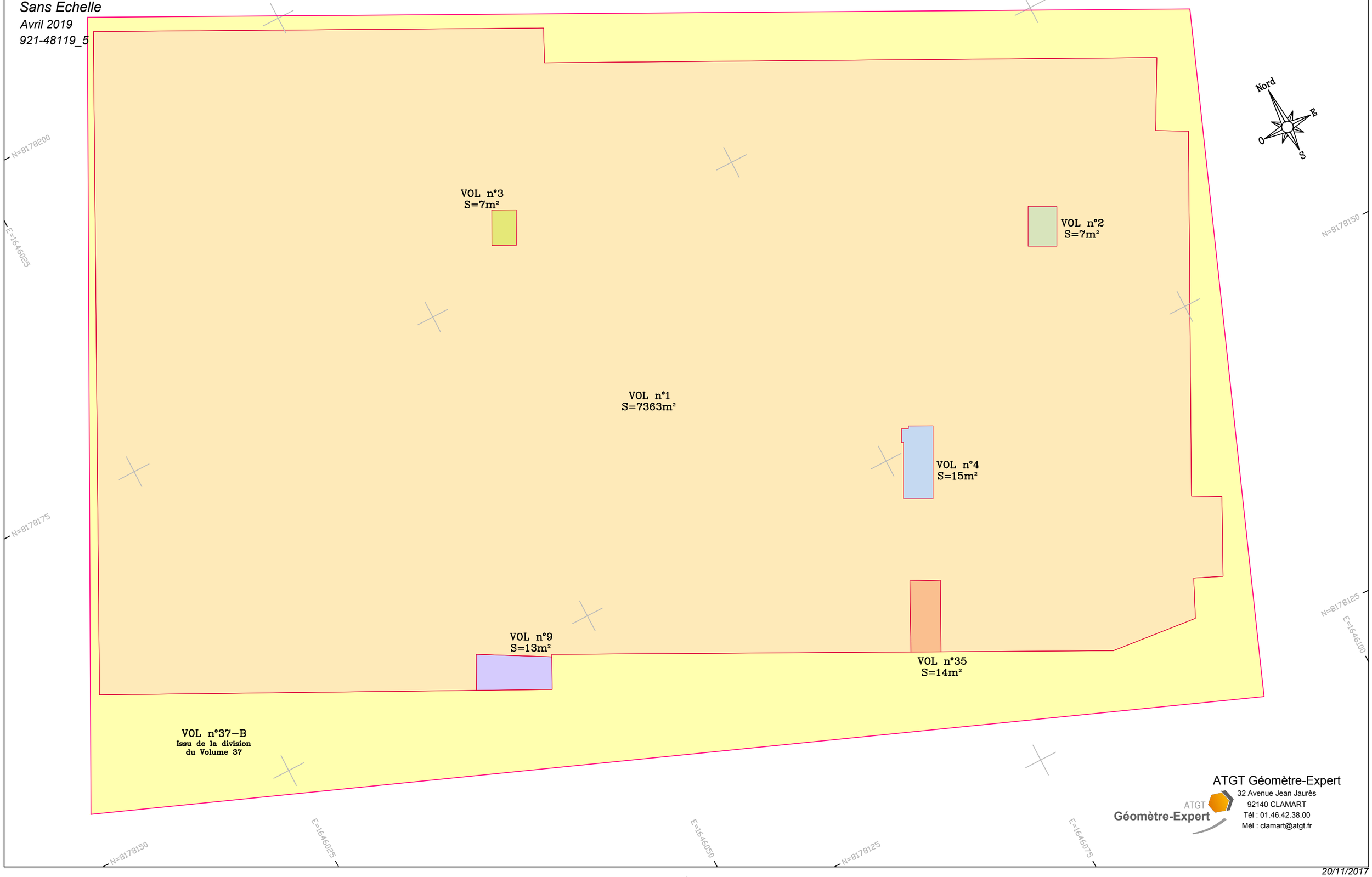
*Sans Echelle*

*Avril 2019*

*921-48119_5*

# 3ème sous-Sol






ATGT Géomètre-Expert
32 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART
Tél : 01.46.42.38.00
Mèl : clamart@atgt.fr

*20/11/2017*

*PLAN PARCELLAIRE*

*Ville de CLAMART*

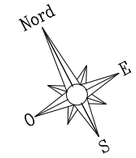
*Centre Desprez*

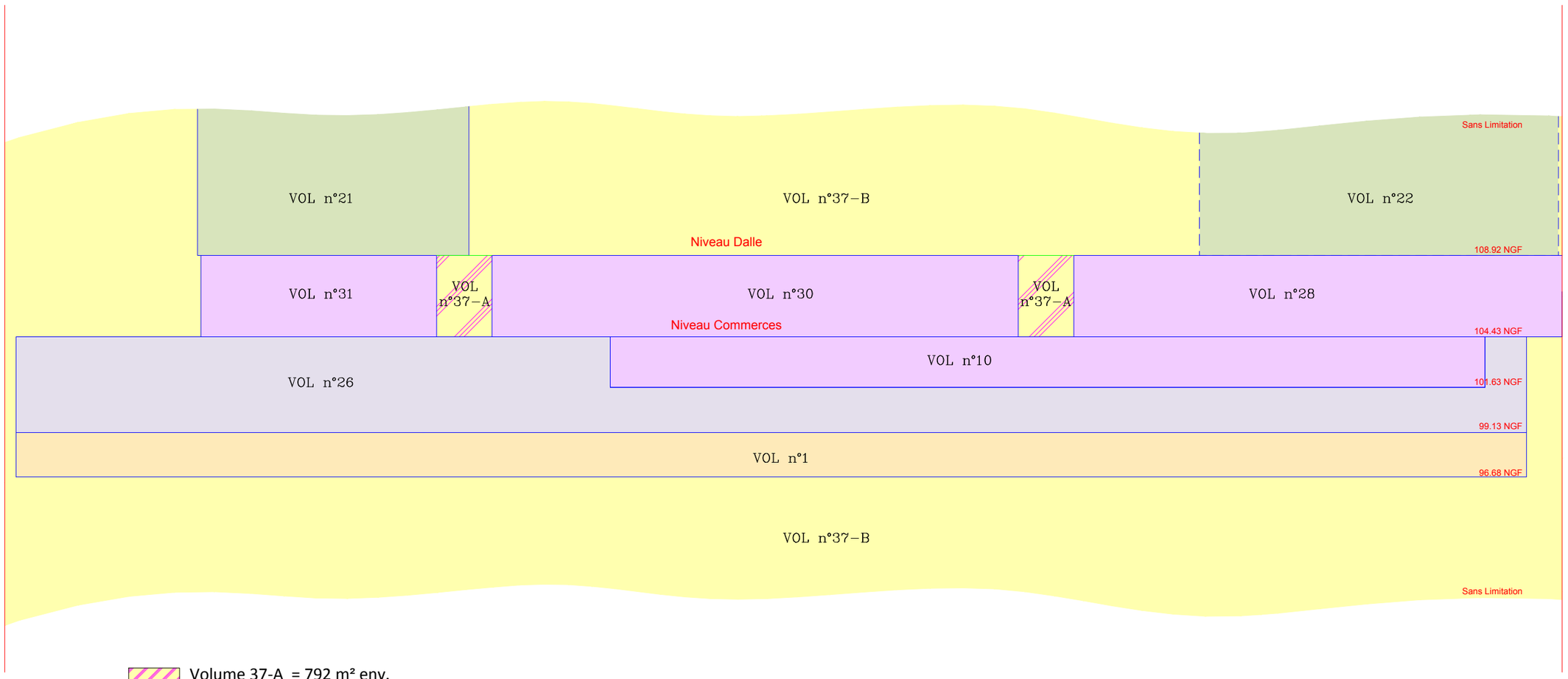
*Sans Echelle*

*Avril 2019*

*921-48119_5*

# COUPE TYPE




Volume 37-A = 792 m² env.
Partie du Volume 37 à exproprier

Volume 37-B
Partie du Volume 37 Hors expropriation

Volumes à exproprier

ATGT Géomètre-Expert
32 Avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART
Tél : 01.46.42.38.00
Mèl : clamart@atgt.fr

*11/04/2019*

ANNEXE 2

**ETAT DESCRIPTIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE – PARTIE COMMERCIALE**

**01ER AOUT 1980**

N°

1er août 1980

# Etat descriptif du règlement de copropriété

## CLAMART Centre des Prez - Partie Commerciale

**Etude de Me Paul ZENATI, Notaire**

225, Avenue Jean-Jaurès - 92140 CLAMART

Téléphone 645.36-80

Le 1er août 1980

Etat descriptif du
règlement de
copropriété CLAMART
Centre des Prez -
Partie Commerciale.

L'AN 1980,
Le 1er Août

Maître Paul ZENATI, Notaire à CLAMART (Hauts-de-Seine) soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la personne suivante :

## IDENTIFICATION DU REQUERANT

La SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE RENOVATION DE CLAMART, en abrégé S.E.M.A.R.C.,

Société anonyme d'économie mixte d'aménagement urbain au capital de six cent mille francs, ayant son siège en l'Hotel de Ville de CLAMART, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro RCS NANTERRE B 309 231 934 et ayant pour objet l'étude et la réalisation à la demande de la Ville de CLAMART d'opérations d'aménagements urbains de toutes natures selon les législations en vigueur à entreprendre sur le territoire de la Ville de CLAMART.

## PRESENCE OU REPRESENTATION

La S.E.M.A.R.C. est représentée par :

Monsieur HERDUIN Jean-Marie, directeur, demeurant à PARIS (8 ème arrondissement) Boulevard Malesherbes numéros 57 et 59,

Agissant en sa qualité de représentant permanent au conseil d'administration de la S.E.M.A.R.C. de l'OFFICE CENTRAL INTERPROFESSIONNEL DE LOGEMENT (O.C.I.L.), organisme collecteur agréé, enregistré sous le numéro 7, Journal officiel du 25 décembre 1953, ayant son siége à PARIS (8 ème arrondissement) Boulevard Malesherbes numéros 57 et 59,

Ledit OFFICE CENTRAL INTERPROFESSIONNEL DU LOGEMENT ayant lui-même les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation, avec faculté de substituer, qui lui a été consentie par Monsieur FONTENEAU Jean, Chevalier de la Légion d'Honneur, député-maire, demeurant à CLAMART en l'Hotel de Ville, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 10 juillet 1980.

Dans lequel acte, Monsieur FONTENEAU, sus-nom-

mé, a agi en sa qualité de maire de la commune de CLAMART, ladite commune exerçant les fonctions de président du conseil d'administration de la S.E.M.A.R.C. et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration de ladite société tenue le 2 mars 1977 et dont un extrait certifié conforme du proces-verbal est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu le 12 juillet 1979 par le notaire soussigné.

## EXPOSE

Préalablement à l'établissement de l'état descriptif de division, et de règlement de copropriété des volumes immobiliers dépendant d'un immeuble sis à CLAMART (Hauts-de-Seine) rue Paul Vaillant Couturier numéros 27 à 37, Monsieur HERDUIN, es-qualités, a exposé ce qui suit :

### - I -
### Constitution d'une zone d'aménagement concerté

Aux termes d'un arrêté interministériel en date du 22 décembre 1975, il a été délimité sur le territoire de la Commune de CLAMART et à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement différé instaurée par arrêté préfectoral du 9 août 1975 une zone d'aménagement concerté de rénovation urbaine dénommée "Jean Jaurès".

### - II -
### Concession de l'opération de rénovation

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 4 septembre 1977 approuvé par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine le 7 septembre 1978, la Commune de CLAMART a concédé, conformément aux dispositions des articles L 321-1 et R 321-1 à R 321-24 du code de l'urbanisme, à la S.E.M.A.R.C. qui l'a acceptée, la réalisation de l'opération de rénovation urbaine du centre de ladite Commune.

Cette mission consiste à :

- acquérir les terrains et immeubles compris dans le périmètre de la zone à rénover,
- reloger les habitants dans les conditions règlementaires selon l'article L 14-3 du code de l'expropriation,
- effectuer les démolitions nécessaires,
- réaliser les équipements de voirie et d'éclairage public, les réseaux d'assainissement, d'eau, de gaz, d'électricité et téléphone, les plantations publiques, les parkings,
- céder les terrains libérés aux divers constructeurs et utilisateurs

désignés en accord avec la Commune,
- contrôler la conformité des réalisations aux projets.

Il est notamment prévu sous l'article 5 du cahier des charges des prescriptions générales établi par la S.E.M.A.R.C. le 9 novembre 1977 et modifié le 24 avril 1978 et destiné à fixer pour les constructeurs et utilisateurs des terrains cédés par ladite société les règles et servitudes d'intérêt général instituées pour l'opération de rénovation, que "l'ensemble desterrains sera divisé en lots distincts pour faire l'objet de propriétés divises(...) Cependant certains lots pourront être placés sous le régime de la copropriété pour permettre la réalisation d'équipements publics collectifs incorporés aux immeubles d'habitation. Un état descriptif de division identifiera les volumes à prendre dans la propriété du dessus et du dessous du sol naturel du lot du terrain concerné."

- III -

Acquisition par la S.E.M.A.R.C.

Aux termes d'un acte administratif en date à CLAMART du 31 janvier 1979, dont une expédition a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de NANTERRE le 13 février 1979 volume 3322 numéro 18, la Commune de CLAMART a vendu à la S.E.M.A.R.C. un terrain, compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté "Jean Jaurès" sis à CLAMART rue Paul Vaillant Couturier numéros 27 à 37, compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté, et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

Section AD numéro 137 "Rue Paul Vaillant Couturier numéros 27, 29 à 37" pour quarante six ares soixante neuf centiares.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal déterminé suivant avis des domaines de deux millions six cent soixante dix mille francs payable par la remise à la Commune de CLAMART de places de stationnement à construire en sous-sol dudit terrain.

A la garantie de l'exécution de cet engagement, il n'a pas été pris de garantie hypothécaire.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE, ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.

### Chapitre 1er

### DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi 65 557 du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi 66-1066 du 28 Décembre 1966 et du décret 67 223 du 17 Mars 1967 dans le

but :

1°.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi 66-557 du 10 Juillet 1965.

2°.- De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi 66 557 du 10 Juillet 1965 et de l'article 1er du décret 67 223 du 17 Mars 1967, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3°.- De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4°.- D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.

5°.- Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26-b de la loi 65 557 du 10 Juillet 1965 seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Tout ce qui n'a pas été prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, a défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale.

## - I -
## DESIGNATION

Article 2 : Le présent règlement de copropriété s'applique aux volumes immobiliers ci-après désignés dépendant de l'immeuble suivant :

## Désignation générale de l'immeuble

Un terrain sis sur le territoire de la Commune de CLAMART (Hauts-de-Seine) rue Paul Vaillant Couturier numéros 27 à 37 et figurant au cadastre rénové de ladite Commune sous les références suivantes :

Section AD numéro 137 "Rue Paul Vaillant Couturier numéros 27, 29 à 37" pour quarante six ares soixante neuf centiares.

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division en vingt cinq (25) volumes aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 31 juillet 1979 dont une expédition a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 septembre 1979, volume 3585 numéro 9.

Ledit acte a été modifié par suppression de lots et création de nouveaux lots suivant acte reçu par le notaire soussigné les 10 et 16 juillet 1980 dont une expédition sera publiée avant ou en même temps que les présentes.

## Désignation des volumes objet du présent état descriptif et règlement de copropriété

Lesdits volumes constituent les lots numéros DIX (10), TREIZE (13), SEIZE (16), VINGT TROIS (23), VINGT HUIT (28), VINGT NEUF (29), TRENTE (30), TRENTE ET UN (31), TRENTE DEUX (32) et TRENTE TROIS (33) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif sus-visés.

Il y sont désignés de la manière suivante :

Le lot numéro DIX (10) :

Un volume dont la base de trois cent cinquante trois mètres carrés et vingt centièmes environ est située à la cote NGF 101,63 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 104,43 m.

La projection dudit volume est représentée sous teinte violette au plan numéro 1 annexé à la minute de l'acte du 31 juillet 1979 sus-visé.

Le lot numéro TREIZE (13) :

Un volume dont la base de quatre vingt quatorze mètres carrés et quatre vingt dix centièmes environ est située à la cote NGF 104,43 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 108,92 m.

La projection dudit volume est représentée sous teinte beige au plan numéro 4 bis annexé à la minute de l'acte des 10 et 16 juillet 1980 sus-visé,

Le lot numéro SEIZE (16) :

Un volume dont la base de cent vingt et un mètres carrés et trente centièmes environ est situé à la cote NGF 104,43 m et dont la hauteur est limitée à la côte NGF 108,92 m.

la projection dudit volume est représentée sous teinte verte au plan numéro 4 bis annexé à la minute de l'acte des 10 et 16 juillet 1980, sus-visé,

Le lot numéro VINGT TROIS (23) :

Un volume dont la base de quatre mètres carrés cinquante centièmes environ est située à la cote NGF 104,43 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 108,92 m.

La projection dudit volume est représentée sous teinte rose indien au plan numéro 4 bis annexé à la minute de l'acte des 10 et 16 juillet 1980, sus-visé,

Le lot numéro VINGT HUIT (28) :

Un volume dont la base de quatre cent vingt quatre mètres carrés quatre vingt centièmes environ est située à la cote NGF 104,43 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 108,92 m.

La projection dudit volume est représentée sous teinte violette au plan numéro 3 bis annexé à la minute de l'acte des 10 et 16 juillet 1980, sus-visé,

Le lot numéro VINGT NEUF (29) :

Un volume de forme irrégulière comprenant trois fractions superposées communiquant entre elles, savoir :

- une partie dont la base de cent quarante six mètres carrés quatre vingt centièmes environ est située à la cote NGF 104,43 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 104,75 m,
- une partie dont la base de deux cent quatre mètres carrés dix centièmes environ est située à la cote NGF 104,75 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 105,00 m,
- une partie dont la base de trois cent douze mètres carrés cinquante centièmes environ est située à la cote NGF 105,00 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 108,92 m.

La projection dudit volume est représentée sous teinte grise au plan numéro 4 bis annexé à la minute de l'acte des 10 et 16 juillet1980, sus-visé,

Le lot numéro TRENTE (30) :

Un volume de forme irrégulière comprenant deux fractions superposées communiquant entre elles, savoir :

- une partie dont la base de neuf cent soixante douze mètres carrés vingt centièmes environ est située à la cote NGF 104,43 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 104,88 m,
- une partie dont la base de neuf cent soixante dix sept mètres carrés soixante centièmes environ est située à la cote NGF 104,88 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 108,92 m.

La projection dudit volume est représentée sous teinte saumon au plan numéro 4 bis annexé à la minute de l'acte du

Le lot numéro TRENTE ET UN (31) :

Un volume dont la base de cent vingt deux mètres trente centièmes environ est située à la cote NGF 104,43 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 108,92 m.

La projection dudit volume est représentée sous teinte rose au plan numéro 4 bis annexé à la minute de l'acte du

Le lot numéro TRENTE DEUX (32) :

Un volume dont la base de cinquante deux mètres carrés quarante centièmes environ est située à la cote NGF 103,33 m et dont la hauteur n'est pas limitée.

La projection dudit volume est représentée sous teinte vieux rose au plan numéro 4 bis annexé à la minute de l'acte du

Le lot numéro TRENTE TROIS (33) :

Un volume dont la base de quatre mètres carrés dix centièmes environ est située à la cote NGF 104,43 m et dont la hauteur est limitée à la cote NGF 108,92 m.

La projection dudit volume est représentée sous teinte orangée au plan numéro 4 bis annexé à la minute de l'acte du

Tels et ainsi que lesdits lots s'étendent, se poursuivent et comportent avec tous droits et facultés y attachés et notamment toutes servitudes actives et passives et obligations définies à l'acte sus-visé d'état descriptif de division en volumes.

II
PLANS

Article 3 : est demeuré ci-annexé après mention un jeu de deux plans dressés par Monsieur GIRAUD, géomètre expert à CLAMART, représentant les dix huit (18) lots déterminés à l'intérieur des lots DIX (10), TREIZE (13), SEIZE (16), VINGT TROIS (23), VINGT HUIT (28), VINGT NEUF (29), TRENTE (30), TRENTE ET UN (31), TRENTE DEUX (32) et TRENTE TROIS (33) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif, sus-visés.

- III -
Permis de construire

Article 4 : Les ouvrages à édifier à l'intérieur des lots DIX (10), TREIZE (13), SEIZE (16), VINGT TROIS (23), VINGT HUIT (28), VINGT NEUF (29), TRENTE (30), TRENTE ET UN (31), TRENTE DEUX (32) et TRENTE TROIS (33) de l'état descriptif de division en volumes ont fait l'objet d'un permis de construire

- IV -
Etat descriptif de division

Article 5 : Les lots DIX (10), TREIZE (13), SEIZE (16), VINGT TROIS (23), VINGT HUIT (28), VINGT NEUF (29), TRENTE (30), TRENTE ET UN (31), TRENTE DEUX (32) et TRENTE TROIS (33) sont divisés de la manière suivante :

1 ent.- Le lot numéro DIX MILLE UN (10 001) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
Au premier sous-sol à la cote NGF 101,63 m,
Un emplacement à usage de réserve .

b.- Et la copropriété à concurrence des cinquante/millièmes (50/1 000èmes) des parties communes générales.

2 ent.- Le lot numéro DIX MILLE DEUX (10 002) :

a/- La propriété exclusive et particulière,
Au premier sous-sol à la cote NGF 101,63 m,
Un emplacement à usage de réserve auquel on accède par un escalier situé dans le lot 30 001.

b.- Et la copropriété à concurrence des soixante et onze/millièmes (71/1 000èmes) des parties communes générales.

3 ent.- Le lot numéro TREIZE MILLE UN (13 001) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m,
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des quarante trois/millièmes (43/1 000èmes) des parties communes générales.

4 ent.- Le lot numéro SEIZE MILLE UN (16 001) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des dix huit/millièmes (18/1 000èmes) des parties communes générales.

5 ent.- Le lot numéro SEIZE MILLE DEUX (16 002) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des trente neuf/millièmes (39/1 000èmes) des parties communes générales.

6 ent.- Le lot numéro VINGT TROIS MILLE UN (23 001) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m
Un emplacement à usage de vitrine,

b.- Et la copropriété à concurrence des deux/millièmes (2/1 000èmes) des parties communes générales.

7 ent.- Le lot numéro VINGT HUIT MILLE UN (28 001) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des trente deux/millièmes (32/1 000èmes) des parties communes générales.

8 ent.- Le lot numéro VINGT HUIT MILLE DEUX (28 002) :

a.- La propriété exclusive et particulière
A la cote NGF 104,43 m
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des cent vingt huit/millièmes (128/1 000èmes) des parties communes générales.

9 ent.- Le lot numéro VINGT HUIT MILLE TROIS (28 003) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des dix huit/millièmes (18/1 000èmes) des parties communes générales.

10 ent.- Le lot numéro VINGT HUIT MILLE QUATRE (28 004) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m
Un emplacement à usage de vitrine,

b.- Et la copropriété à concurrence des deux/millièmes (2/1 000èmes) des parties communes générales.

11 ent.- Le lot numéro VINGT NEUF MILLE UN (29 001) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
Partie à la cote NGF 104,43 m, partie à la cote NGF 104,75 m et partie à la cote NGF 105,00 m,
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des quarante quatre/millièmes (44/1 000èmes) des parties communes générales.

12 ent.- Le lot numéro VINGT NEUF MILLE DEUX (29 002) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
Partie à la cote NGF 104,43 m, partie à la cote NGF 104,75 m et partie à la cote NGF 105,00 m
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des trente huit/millièmes (38/1 000èmes) des parties communes générales.

13 ent.- Le lot numéro VINGT NEUF MILLE TROIS (29 003) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
Partie à la cote NGF 104,43 m et partie à la cote NGF 105,00 m,
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des soixante quatre/millièmes (64/1 000èmes) des parties communes générales.

14 ent.- Le lot numéro TRENTE MILLE UN (30 001) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m,
Un emplacement commercial

b.- Et la copropriété à concurrence des deux cent quatre vingt treize/millièmes (293/1 000èmes) des parties communes générales.

15 ent.- Le lot numéro TRENTE MILLE DEUX (30 002) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m,
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des trente/millièmes (30/1 000èmes) des parties communes générales.

16 ent.- Le lot numéro TRENTE MILLE TROIS (30 003) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m,
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des trente sept/millièmes (37/1 000èmes) des parties communes générales.

17 ent.- Le lot numéro TRENTE MILLE QUATRE (30 004) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m,
Un emplacement commercial,

b.- Et la copropriété à concurrence des cinquante et un/millièmes (51/1 000èmes) des parties communes générales.

18 ent.- Le lot numéro TRENTE ET UN MILLE UN (31 001) :

a.- La propriété exclusive et particulière,
A la cote NGF 104,43 m,
Un emplacement à usage de réserve,

b.- Et la copropriété à concurrence des quarante/millièmes (40/1 000èmes) des parties communes générales.

## V
## TABLEAU RECAPITULATIF

Article 6 : L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le décret 59 90 du 7 Janvier 1959.

| N° du lot | Nature du lot | tantièmes de copropriété | EDF |
|---|---|---|---|
| 10 001 | réserve | 50/1 000e | |
| 10 002 | réserve | 71/1 000e | |
| 13 001 | emplacement commercial | 43/1 000e | 43 |
| 16 001 | emplacement commercial | 18/1 000e | 18 |
| 16 002 | emplacement commercial | 39/1 000e | 39 |
| 23 001 | vitrine | 2/1 000e | 2 |
| 28 001 | emplacement commercial | 32/1 000e | 32 |
| 28 002 | emplacement commercial | 128/1 000e | 128 |
| 28 003 | emplacement commercial | 18/1 000e | 18 |
| 28 004 | vitrine | 2/1 000e | 2 |
| 29 001 | emplacement commercial | 44/1 000e | 44 |
| 29 002 | emplacement commercial | 38/1 000e | 38 |
| 29 003 | emplacement commercial | 64/1 000e | 64 |
| 30 001 | emplacement commercial | 293/1 000e | 293 |
| 30 002 | emplacement commercial | 30/1 000e | 30 |
| 30 003 | emplacement commercial | 37/1 000e | 37 |
| 30 004 | emplacement commercial | 51/1 000e | 51 |
| 31 001 | réservé | 40/1 000e | |

839

## CHAPITRE II
## REGLEMENT DE COPROPRIETE

### - I -
### DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

#### A.- Parties communes

Article 7 : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

- la partie de la dalle plancher située à la cote NGF 101,63 m et séparative des lots dix (10) et vingt six (26) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la partie de la dalle plancher située à la cote NGF 103,33 m et séparative des lots trente deux (32) et trente sept (37) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif,
- la partie de la dalle plancher située à la cote NGF 104,43 m et séparative d'une part des lots treize (13), seize (16), vingt trois (23), vingt huit (28), vingt neuf (29), trente (30), trente et un (31) et trente trois (33) et d'autre part des lots sept (7), huit (8), neuf (9), dix (10), vingt six (26) et trente sept (37) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la partie de la dalle plancher située à la cote NGF 104,75 m et séparative des lots vingt neuf (29) et vingt sept (27) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la partie de la dalle plancher située à la cote NGF 105,00 m et séparative des lots vingt neuf (29) et vingt six (26) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif,
- la totalité du mur vertical séparatif des lots dix (10) et trente sept (37) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la totalité des mitoyennetés des murs verticaux séparatifs des lots dix (10) d'une part, quatre (4), neuf (9) et vingt six (26) d'autre part de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la totalité des mitoyennetés des murs verticaux séparatifs des lots vingt huit (28) et quatre (4) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la totalité des mitoyennetés des murs verticaux séparatifs des lots vingt trois (23) et vingt neuf (29) d'une part et vingt deux (22)

d'autre part de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.

- la totalité des mitoyennetés des murs verticaux séparatifs du lot trente (30) d'une part et des lots neuf (9), vingt six (26) et trente quatre (34) d'autre part de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la totalité des mitoyennetés des murs verticaux séparatifs des lots trente et un (31) et vingt et un (21) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la totalité des mitoyennetés des murs verticaux séparatifs des lots seize (16) et trente quatre (34) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- la totalité des mitoyennetés des murs verticaux séparatifs des lots trente deux (32) et trente trois (33) d'une part et le lot trente cinq (35) d'autre part de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.
- tous les ouvrages traversant les lots dix (10), treize (13), seize (16), vingt trois (23), vingt huit (28), vingt neuf (29), trente (30), trente et un (31), trente deux (32) et trente trois (33) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif, que ces ouvrages soient à l'usage de ces seuls lots ou qu'ils servent également ou exclusivement à d'autres lots dudit état descriptif de division et de son modificatif.
- la totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs situés à l'intérieur des lots dix (10), treize (13), seize (16), vingt trois (23), vingt huit (28), vingt neuf (29), trente (30), trente et un (31), trente deux (32) et trente trois (33) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif, que ces équipements desservent ou non lesdits lots, et sauf les compteurs et installations privatifs ci-après visés.
- le quai de déchargement et sa voie d'accès édifiés à l'intérieur du lot trente deux (32) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif ainsi que le couloir de circulation délimité à l'intérieur du lot trente trois (33) desdits état descriptif et modificatif.
- et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires et situés dans lesdits lots dix (10), treize (13), seize (16), vingt trois (23), vingt huit (28), vingt neuf (29), trente (30), trente et un (31), trente deux (32) et trente trois (33) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif.

Sont également réputés accessoires aux parties communes tous les droits, facultés et obligations attachés auxdits lots dix (10), treize (13),

seize (16), vingt trois (23), vingt huit (28), vingt neuf (29), trente (30), trente et un (31), trente deux (32) et trente trois (33) de l'état descriptif de division en volumes et de son modificatif et notamment les servitudes d'appui, de passage, d'ancrage et d'accrochage profitant auxdits lots ou les grevant en vertu de l'acte reçu par le notaire soussigné le 31 juillet 1979 et contenant ledit état descriptif de division en volumes.

Les parties communes ci-dessus définies sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots constitués à l'intérieur des lots dix (10), treize (13), seize (16), vingt trois (23), vingt huit (28), vingt neuf (29), trente (30), trente et un (31), trente deux (32) et trente trois (33) de l'état descriptif de division en volumes et sont considérées comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

Les parties communes et les droits qui leurs sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

B.- Parties privatives

Article 8 : Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire c'est-à-dire les emplacements commerciaux, ceux de réserve et les vitrines ci-dessus décrits.

Elles comprennent également tous ouvrages ou la mitoyenneté de tous ouvrages que les copropriétaires réaliseront ou feront réaliser pour clore lesdits emplacements commerciaux, de réserve ou de vitrine, ainsi que les installations, réseaux et compteurs à l'usage exclusif d'un lot du présent état descriptif de division.

## Chapitre III

## DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 9 : Lesdits volumes immobiliers, objet du présent règlement de copropriété, sont destinés à l'usage commercial ou artisanal.

Il ne pourra y être exercé aucune activité industrielle.

En outre, les locaux à usage de réserve ou de vitrines ne pourront recevoir aucune autre destination que celle prévue. L'exploitation de toute activité même commerciale y est interdite.

Il sera interdit d'entreposer dans les locaux, objet du présent règlement de copropriété, et notamment dans ceux souterrains aucuns matériaux, substances ou produits toxiques ou susceptibles d'entrainer

une majoration des primes d'assurance desdits volumes immobiliers ou de l'ensemble des ouvrages édifiés sur l'unité foncière AD 137.

Article 10 : Utilisation des parties privatives

Les copropriétaires auront l'obligation de se clore et d'obtenir avant le commencement de tous travaux de cette nature l'accord des architectes de l'ensemble de l'ouvrage "CLAMART CENTRE DES PREZ" et le permis de construire prévu par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination des volumes immobiliers telle que définie à l'article 9 ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement à peine de résiliation de leur contrat.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Les parties communes ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit, chaque copropriétaire ou usager aura le droit de s'en servir.

## Chapitre IV

## CONDITIONS DE JOUISSANCE

Article 11 : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'ensemble immobilier.

Chacun des copropriétaires sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, plus généralement, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait ou par celui de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui ou chez ses locataires.

Article 12 : Les copropriétaires seront tenus de respecter les clauses et conditions de l'état descriptif de division en volumes sus-visé et notamment toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever les volumes immobiliers, objet du présent règlement de copropriété.

4

Les copropriétaires seront également tenus de respecter les statuts, dont les termes sont ci-aprés littéralement reproduits, de l'association syndicale libre constituée pour assurer la gestion , l'entretien et la reconstruction des équipements communs du "CENTRE DES PREZ" et qui regroupe tous les propriétaires et copropriétaires des lots compris dans l'état descriptif de division en volumes sus-visé.

## Article 1

Les propriétaires et futurs propriétaires ou copropriétaires des lots décrits dans l'état descriptif de division sus-établi, ainsi que leurs ayants-droit seront membres, avec la Commune de CLAMART, d'une Association Syndicale Libre, constituée dans les termes de la Loi du 21 juin 1865 et de celles qui l'ont modifiée ou complétée.

## Article 2

1°- Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, pour adhérer à la présente Association, résultera exclusivement du consentement donné par tout propriétaire, pour acquérir son droit de propriété sur les lots sus-désignés.

2°- Tous les propriétaires de ces lots seront obligatoirement membres de la présente Association.

3°- Si une Société ou une collectivité publique est propriétaire, c'est cette Société ou cette collectivité publique qui fait partie du Syndicat et se fait représenter par ses organes de direction et de contrôle.

4°- Si l'un des lots décrits ci-dessus se trouve approprié sous le régime de la copropriété générale prévu par la loi du 10 juillet 1965, c'est le syndic de la copropriété ou le représentant du Conseil Syndical prévu à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 qui représentera la copropriété au sein de la présente association.

5°- Tous propriétaires ou copropriétaires successifs devront, s'ils viennent à attribuer ou aliéner tout ou partie de leurs immeubles, imposer à leurs successeurs les obligations résultant pour eux des présents statuts.

## Article 3

1°- L'Association Syndicale a pour objet la propriété de lots du présent état descriptif de division et la garde et l'entretien, la reconstruction des équipements communs, la jouissance, la réglementation, l'administration, l'organisation et la mise en œuvre des servitudes, charges et conditions résultant des règles ci-dessus établies.

2°- En particulier, elle décide et exécute tous travaux qu'elle juge

utiles pour une jouissance aussi complète que possible desdits droits, et facilite par tous les moyens la vie en commun.

3°- L'Association Syndicale répartit les dépenses entre ses membres et assure le recouvrement des cotisations mises à la charge de ceux-ci.

## Article 4
### Dénomination - Siège - Durée

1°- L'Association Syndicale prend pour titre : ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "CLAMART CENTRE DES PREZ".

2°- Son siège est fixé à CLAMART (Hauts-de-Seine) Rue Paul Vaillant Couturier numéros 27 à 37.

3°- Il pourra être transféré en tout endroit de la ville de CLAMART par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

4°- La durée de l'Association Syndicale est illimitée, elle prendra fin si elle se trouve déchargée des obligations pour lesquelles elle a été constituée.

## Article 5
### Assemblée Générale - Composition - Quorum

1°- L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale.

2°- Elle peut également modifier les présents statuts.

3°- Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote. Si une telle modification ne concerne que certains membres, celle-ci peut intervenir s'ils sont consentants et que l'Assemblée Générale approuve cette modification à la majorité simple.

4°- L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants et du Représentant de la Ville de CLAMART.

5°- L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire. En cas de subdivision de l'un quelconque des lots les propriétaires des lots issus de cette subdivision devront se faire représenter par un seul d'entre eux.

6°- L'Assemblée Générale se réunit dans le cours du premier semestre de chaque année au lieu indiqué par son Président dans la lettre de convocation.

7°- L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire.

8°- Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par l'un des membres.

9°- Les convocations sont adressées huit jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

10°-Les convocations sont adressées aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée au domicile qu'elles ont fait connaître.

11°-Tout membre de l'Assemblée peut se faire représenter par un autre membre. Toutefois, chaque membre ne pourra être porteur de plus de deux pouvoirs. Les mandats se donnent par écrit.

12°-L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié et lorsque le nombre des membres effectivement présents est au moins égal à deux. Cependant, les voix attachées aux lots appartenant à l'Association syndicale ne sont pas pris en considération pour le calcul ni du quorum ni de la majorité.

13°-Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation, à huit jours au moins d'intervalle, est adressée par le Président.

14°-La deuxième Assemblée délibère valablement quelque soit le nombre des voix présentes ou représentées, mais à condition toujours que le nombre des membres effectivement présents soit égal à deux et sans tenir compte des voix attachées aux lots appartenant à l'Association syndicale..

## Article 6
## Assemblée Générale - Voix

1°- Les membres de l'Association Syndicale, disposent chacun du nombre de voix suivant :

- Le propriétaire du lot numéro un (1) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro deux (2) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro trois (3) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro quatre (4) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro cinq (5) disposera de dix (10) voix,
- Le propriétaire du lot numéro six (6) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro sept (7) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro huit (8) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro neuf (9) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro dix (10) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro onze (11) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro douze (12) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro treize (13) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro quatorze (14) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro quinze (15) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro seize (16) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro dix sept (17) disposera d'une (1) voix,

- Le propriétaire du lot numéro dix huit (18) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro dix neuf (19) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro vingt (20) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro vingt et un (21) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro vingt deux (22) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro vingt trois (23) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro vingt quatre (24) disposera d'une (1) voix,
- Le propriétaire du lot numéro vingt cinq (25) disposera d'une (1) voix,
- Et la Commune de CLAMART disposera d'une (1) voix.

2°- Les dépenses de fonctionnement de l'Association Syndicale sont réparties entre les membres au prorata du nombre des voix dont ils disposent et ci-dessus fixé.

3°- Les dépenses afférentes à l'entretien et aux réparations sont réparties entre les membres comme il est dit ci-dessus sous le titre "III" REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REFECTION.

Observation est ici faite qu'à raison des modifications apportées à l'état descriptif de division en volumes, ainsi qu'il est indiqué en l'exposé qui précède, de la suppression et de la création de plusieurs lots , ces attributions de voix feront l'objet d'une mise en harmonie lors de la plus prochaine assemblée générale de l'association syndicale.

## Article 7
## Assemblée Générale - Délibération

1°- L'Assemblée Générale est présidée par tout représentant d'un des membres de l'Association désigné par l'Assemblée en entrant en séance. Il assume également les fonctions de trésorier.

2°- Le vote a lieu à mains levées ou à bulletins secrets sur proposition d'un membre effectivement présent.

3°- Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

4°- Les délibérations sont prises à la majorité des suffrages exprimés.

5°- L'Assemblée Générale délibère notamment :

a) sur les propositions de dissolution de l'Association Syndicale ou de modification des statuts.

Toutefois, la dissolution de l'Association Syndicale après avoir été votée par l'Assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet au plus tôt deux mois après la première délibération statuant à l'unanimité et après accomplissement, par tous les intéressés, des obligations prises en charge.

b) sur la gestion du Président, qui doit, à la réunion annuelle, rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière.

c) sur tous travaux extraordinaires à exécuter.

d) sur la rémunération à allouer à titre d'indemnité de fonction au Président de l'Association.

6°- Exceptionnellement les délibérations de l'Assemblée Générale sur les emprunts à contracter et les dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de vingt mille francs devront être votées à la majorité des deux/tiers des membres ; ce chiffre de vingt mille francs pourra être révisé par l'Assemblée Générale également à la majorité des deux/tiers des membres.

7°- L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui sont mentionnées expréssement dans l'ordre du jour.

8°- Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président.

## Article 8
## Le Président

1°- L'Association syndicale est administrée par le Président qui est élu pour un an par l'Assemblée générale.

2°- Le président de l'Association Syndicale doit être choisi parmi les syndicataires.

3°- Il a la faculté de se démettre de ses fonctions, il doit en avertir les membres trois mois à l'avance.

4°- Le Président est rééligible.

5°- Il ne cesse ses fonctions que lors de l'installation de son successeur.

6°- Le Président de l'Association syndicale est le représentant officiel de celle-ci.

7°- Il fait assurer l'exécution des travaux décidés, la fourniture des services entrant dans l'objet de l'Association, l'administration courante ; il représente l'Association en justice et à tous les actes juridiques en général.

8°- Il peut faire exécuter, sans en référer aux membres, les travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel de vingt mille francs. ce montant pourra être modifié par l'Assemblée

générale.

9°- Le président peut également faire exécuter sans en référer aux membres les travaux conservatoires urgents si les dépenses que ces travaux doivent entrainer sont inférieures à une somme de vingt mille francs, laquelle somme pourra être modifiée chaque année par l'Assemblée Générale.

10°-En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entrainer une dépense supérieure à la somme ci-dessus, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à la charge par lui de convoquer dans les dix jours qui suivent le commencement des travaux, une Assemblée Générale. Faute par le Président d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci.

11°-Cette Assemblée Générale décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur. Au cas ou l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés celui-ci a droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui est octroyée par l'Assemblée Générale.

12°-Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par une Assemblée Générale préalable.

13°-Le Président représente l'Association Syndicale Libre vis-à-vis des tiers et de toute Administration.

14°-Il peut notamment :

- nommer et révoquer tous employés et fixer leurs rémunérations.
- acquérir tous immeubles et en faire tous échanges dans la limite de l'objet social.
- réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet social, dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir autorisations et attributions de primes.
- procéder à la réception des travaux.
- acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes, passer tous baux.
- établir toute origine de propriété, faire toute formalité.
- consentir tous désistements et mainlevées, avec ou sans paiement de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.
- exercer toute action judiciaire, soit en demandant soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.
- représenter l'Association vis-à-vis des tiers et de toutes Administrations publiques ou privées, dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.

- arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association.
- délivrer tous extraits ou copies destinés à faire foi en justice des statuts et de toutes Assemblées.
- statuer sur tous les intérêts qui rentrent dans l'Administration de l'Association.
- adhérer à toute Association, faire toutes conventions avec tous organismes pouvant aider le Président, tant sur le plan juridique, technique, que matériel.
- dans le cas où un membre de l'Association Syndicale Libre ne paierait pas sa qûote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui et tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues.

15°-Il détient l'encaisse, il effectue les encaissements et les paiements.

16°-Il peut faire ouvrir, tous comptes en banque ou comptes chèques postaux au nom de l'Association Syndicale Libre.

17°-Il peut déposer ou retirer les fonds, émettre et endosser les chèques.

18°-Il tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale Libre dont il assure la conservation.

## Article 9
## Frais et charges

1°- Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entrainées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le président, soit par l'Assemblée Générale ainsi que les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

2°- Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entrainées par le fait ou par la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

3°- Les frais et charges se répartissent entre les membres de l'Association Syndicale, comme il est dit à l'article 6 ci-dessus.

4°- Les sommes dues par les membres de l'Association Syndicale sont recouvrées par le président.

5°- Huit jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre de l'Association qui n'est pas à jour dans ses cotisations, cesse jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale ; les intérêts courent sur les sommes dues par lui, au taux légal.

6°- En outre, et dans le même cas, l'Association Syndicale est

habilitée à exercer les actions dont les Sociétés ou Syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres adhérents et, en particulier elle se trouve aux droits de tout syndicat de co-propriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

7°- En outre, au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs co-propriétaires, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci, à l'égard de l'Association Syndicale, pour toute somme due et non réglée dans le mois de son échéance par un co-propriétaire, de telle sorte que celle-ci peut à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question (sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires) soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

8°- Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation, que de celle de ceux de qui il tient son droit de propriété, et peut donc être poursuivi directement pour le paiement des cotisations arriérées dues par ceux-ci par le seul fait de son acquisition.

## Article 10
## Point de départ

1°- L'Association Syndicale prendra naissance dès que la S.E.M.A.R.C. aura vendu un seul des lots décrits à l'état descriptif.

2°- La première Assemblée Générale aura lieu dès que l'Association Syndicale sera née, sur l'initiative du propriétaire le plus diligent qui notifiera aux autres les date, heure et lieu de la réunion, ainsi que son ordre du jour qui comprendra obligatoirement la désignation du Président.

3°- Un extrait des présents statuts sera publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de CLAMART et une expédition des statuts sera transmise à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine aux fins d'insertion dans le recueil des Actes de la Préfecture des Hauts-de-Seine et dans le Bulletin Officiel selon qu'il y aura lieu, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juillet 1865.

4°- Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait.

5°- Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux de l'Arrondissement de SCEAUX (Hauts-de-Seine).

Article 13 : Il ne devra être jeté dans les parties communes ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Article 14 : D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grévent ou qui gréveront la copropriété ainsi que toutes sujetions pesant sur ses occupants.

article 15 :- Réparations de l'ensemble immobilier. Accès des ouvriers - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

article 16 : - Responsabilité - Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable.

## Chapitre V

## ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

### I
### ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

article 17 : Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

article 18 : - Assemblées générales - La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

La première assemblée se tiendra au plus tard le 31 décembre 1981.

Cette première réunion nommera le syndic, fixera le montant

éventuel de sa rémunération et arrêtera le budget provisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

- Convocations - Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé ou non au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

- Représentation - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

- Tenue des assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président et, le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération.
Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

- Quorum. Majorité - Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée.

Votes particuliers - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

article 19 : Syndic - Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

- II -

## CHARGES

Article 21 : Les charges communes comprennent :

- les impots, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujettis toutes les parties communes des volumes immobiliers, objet du présent règlement de copropriété.
- la contribution à concurrence des surfaces de plancher développées hors œuvre de chaque lot de l'état descriptif en volumes des dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement du réseau d'assainissement desservant plusieurs lots dudit état descriptif de division en volumes.
- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat de copropriétaires et les honoraires du syndic.
- la contribution aux frais de fonctionnement et aux charges et dépenses entrainées par l'exécution des décisions de l'association

syndicale libre "CLAMART CENTRE DES PREZ".

- les salaires du ou des gardiens et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien et du nettoyage des ouvrages communs ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
- les frais d'entretien, réparation et de réfection de tous ouvrages communs, tels qu'ils sont définis sous l'article 7 ci-dessus.
- les dépenses de consommation, de fonctionnement, d'entretien, de réparation de réfection et de remplacement du réseau d'éclairage secondaire des circulations piétonnières du centre commercial.
- les frais de pose et de location des compteurs d'eau à usage collectif, (la Commune de CLAMART assurant, conformément à l'article 40 du cahier des prescriptions générales, les frais de nettoyage, d'entretien des revêtements des ouvrages ouverts à la circulation publique à l'exclusion de tous travaux de réparation ou de reconstruction des dalles supportant cette circulation ainsi que les frais d'entretien et de réparation du réseau de lavage des chaussées et d'arrosage des plantations réalisées sur les ouvrages ouverts à la circulation publique).
- et d'une manière générale, toutes les charges relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration et à la refection des parties communes.

La présente énonciation est purement énonciative et non limitative.

Article 22.: Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des qûotes parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, sauf les exceptions ci-après.

1°. Les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

2°. Les charges afférentes à la consommation électrique seront réparties entre les seuls lots 13001, 16001, 16002, 23001, 28001, 28002, 28003, 28004, 29001, 29002, 29003, 30001, 30002, 30003 et 30004 au prorata des quotes parts de copropriété.

article 23 : - Règlement des charges - 1 - Un budget provisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

- 2 - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivants l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte ;

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée :

a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-cessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

- 3 - Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu-propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

- 4 - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile, à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

- 5 - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

- 6 - Tous les frais et honoraires quelconques exposés par le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

- 7 - En cas d'aliénation d'un ou de plusieurs lots du présent état descriptif de division, le précédent propriétaire sera tenu envers le syndicat des copropriétaires d'acquitter la totalité des appels de fonds pour charges courantes ou exceptionnelles faits pour la période au cours de laquelle la mutation aura lieu, à charge pour lui d'obtenir du nouveau propriétaire tout remboursement convenu entre eux desdites créances du syndicat des copropriétaires.

article 25 : Le Syndicat des co-propriétaires par l'intermédiaire du syndic de co-propriété fera souscrire auprès d'une Compagnie d'Assurance notoirement solvable, une police d'assurances garantissant en valeur de reconstruction à neuf, l'immeuble en co-propriété les parties communes et le matériel commun y installé contre les risques :

- d'incendie,
- d'explosions,
- de foudre,
- d'électricité,
- de dégâts des eaux,
- de chute d'appareils de navigation aérienne.

Ce contrat devra prévoir également la couverture de la responsabilité civile propriétaire d'immeuble et du recours des voisins et des tiers.

Cette police d'assurances devra prévoir une clause indiquant que la Compagnie renonce à tous recours à l'encontre :

- du Syndicat des co-propriétaires,
- des co-propriétaires à titre individuel,
- du syndic de la copropriété,
- des occupants à un titre quelconque des locaux compris dans le présent état descriptif de division.

La prime de ce contrat sera répartie entre chaque co-propriétaire à la proportion des millièmes de copropriété affectés à son lot.

D'autre part, il est stipulé de chacun des co-propriétaires la renonciation personnelle à tous recours à l'encontre :

- du syndicat des co-propriétaires,

- du syndic de co-propriété,
- des occupants à un titre quelconque des locaux compris dans le présent état descriptif de division,

et s'engage à obtenir dans les contrats d'assurance qu'il souscrira, une renonciation à recours de la part de sa ou ses Compagnies d'Assurances à l'encontre des personnes désignées ci-dessus.

En cas de location chaque co-propriétaire s'engage à obtenir de son locataire, comme clause du bail, une renonciation à recours à l'encontre :

- du syndicat des copropriétaires,
- du syndic de copropriété,
- des occupants à un titre quelconque des locaux compris dans le présent état descriptif de division.

De même les contrats d'assurances que souscrira ledit locataire devront prévoir une renonciation à recours à l'encontre des personnes indiquées ci-dessus.

Le choix de la ou des compagnies sera débattu et tranché par les copropriétaires réunis en assemblée générale.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités afférentes au sinistre de parties communes ou d'élements d'équipement commun seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divises et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit

versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci- dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par le CREDIT FONCIER.

## Chapitre VII

## MUTATIONS - DOMICILE

article 27 : - Mutations - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 sus-visé.

Ainsi qu'il a été indiqué sous l'article 23 ci-dessus, tout copropriétaire sera tenu envers le syndicat des copropriétaires toutes les sommes appelées pour la période au cours de laquelle interviendra la mutation de son lot, à charge par lui d'obtenir de son successeur le remboursement de la quote-part convenue dans lesdites sommes.

## DECLARATIONS FISCALES

### - I -

### Concernant la formalité fusionnée

La S.E.M.A.R.C. déclare que le présent acte est établi pour l'exécution de l'opération de rénovation urbaine du centre de CLAMART déclarée d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine en date du 30 novembre 1978.

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article 1045 du code général des Impôts, le présent acte est exonéré de toute perception au profit du Trésor Public.

### - II -

### Concernant le droit de timbre de dimension

Par application des dispositions de l'article 1045 du code général

des Impôts, le présent acte est dispensé du droit de timbre.

DONT ACTE établi sur trente quatre pages

Fait et passé à CLAMART,,
En l'étude du notaire soussigné,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT,
Le premier août
Et lecture faite, les parties ont signé avec le notaire qui a signé le même jour