

DEPARTEMENT DES **HAUTS-DE-SEINE** (92)

Préfecture des **HAUTS-DE-SEINE**

1

ENQUETE PUBLIQUE
préalable à la DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
et conjointe à une ENQUETE PARCELLAIRE
relatives au projet d'une
RESERVE FONCIERE
sur le site artisanal et commercial **LEON BLUM** à Clichy-la-Garenne-
Au profit de la ville de **CLICHY-LA-GARENNE**

ARRETE PREFECTORAL DCL/BEICEP/N°2025-130 du 8 avril 2025

COMMISSAIRE-ENQUETEUR
Hélène GIOUSE



La clôture du centre commercial Leon Blum-Au fond, la médiathèque/cinéma en construction

Le présent document comprend

- Partie 1 et ses annexes** : le rapport de l'enquête préalable à la DUP et le Procès-Verbal du déroulement de l'enquête parcellaire,
- Partie 2** : les conclusions motivées et mon avis sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Partie 3** : mon avis sur l'emprise des ouvrages projetés pour l'enquête parcellaire.

1. PARTIE 1 : RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP ET PROCES VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	5
1.1 GENERALITES.....	5
<i>OBJET DES ENQUETES PUBLIQUES</i>	5
<i>LE PROJET SOUMIS A ENQUETES PUBLIQUES</i>	5
<i>Présentation du site artisanal et commercial LEON BLUM à Clichy-la-Garenne</i>	5
<i>L'historique du site et des projets visant ce site</i>	12
<i>La Déclaration d'Utilité Publique</i>	14
<i>L'enquête parcellaire</i>	15
<i>COMPOSITION ET CONTENU DES DOSSIERS D'ENQUETE</i>	15
<i>Le dossier préalable à une DUP</i>	15
<i>Le dossier de l'enquête parcellaire</i>	16
<i>Les annexes</i>	16
1.2 AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE.....	17
<i>OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLU DE CLICHY LA GARENNE</i>	17
<i>OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLU DE BOUCLE NORD DE SEINE</i>	18
<i>RECHERCHES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AU SUJET D'UNE INSTITUTION D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR</i>	18
<i>Contact téléphonique du 10 avril 2025 avec EM Normandie</i>	18
<i>Recherche de contact avec l'Ecole White Rabbit</i>	18
1.3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	19
<i>DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</i>	19
<i>ARRETE D'OUVERTURE</i>	19
<i>PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE</i>	19
<i>PUBLICITE DE L'ENQUETE</i>	20
<i>Publicité légale</i>	20
<i>Publicité supplémentaire</i>	20
1.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	20
<i>MISE A DISPOSITION DES DOSSIERS, PERMANENCES</i>	20
<i>Mise à disposition des dossiers</i>	21
<i>Permanence du 28/04/2025</i>	22
<i>Permanence du 10/05/2025</i>	22
<i>Permanence du 16/05/2025</i>	23
<i>PARTICIPATION DU PUBLIC</i>	23
<i>DEROULE ET CLIMAT DE L'ENQUETE</i>	24
<i>CLOTURE DE L'ENQUETE</i>	24
<i>ECHANGES AVEC LA VILLE DE CLICHY SUR LES OBSERVATIONS</i>	25
<i>REMISE DES RAPPORTS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</i>	25
1.5 ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES.....	25
<i>LES BATIMENTS EXISTANTS SUR LE SITE LEON BLUM</i>	25
<i>AMENAGEMENTS DU QUARTIER AUTOUR DU SITE LEON BLUM</i>	26
<i>PROJET POUR LA RESERVE FONCIERE</i>	28
<i>EXPROPRIATION</i>	30
1.6 INFORMATION DU PUBLIC SUR LE PROJET	32
2. PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	34
2.1 CONCLUSIONS MOTIVEES PAR THEMES.....	34
<i>SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC</i>	34
<i>SUR LES THEMES ALLANT DANS LE SENS DE L'UTILITE PUBLIQUE</i>	35
<i>Thème 1 : Destruction du Centre Leon Blum</i>	35
<i>Thème 2 : Amélioration de l'attractivité, du développement économique et de la qualité de vie du quartier</i>	35
<i>Thème 3 : Accueil d'une institution d'enseignement supérieur</i>	36
<i>Thème 4 Construction d'une centre culturel pour les activités associatives</i>	36
<i>SUR LES INCONVENIENTS A METTRE EN REGARD DE L'UTILITE PUBLIQUE</i>	36
<i>Thème 6 : Renoncer au projet URBAN OSMOSE</i>	36

	<i>Thème 6 : Exproprier la société CLICHY URBAN OSMOSE.....</i>	<i>37</i>
	<i>Thème 8 : Construire et Exploiter un futur projet.....</i>	<i>38</i>
2.2	AVIS SUR L'UTILITE PUBLIQUE	39
3.	PARTIE : AVIS SUR L'EMPRISE DES « OUVRAGES PROJETES » DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	41
4.	ANNEXES	43
4.1	ANNEXE A : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR,	43
4.2	ANNEXES B1 ET B2 ; ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, AVIS D'ENQUETE	43
4.3	ANNEXE C : ATTESTATIONS D'AFFICHAGE PAR LA MAIRIE DE CLICHY	43
4.4	ANNEXES D1 ET D2 : COURRIER AU PROPRIETAIRE DEVANT ETRE EXPROPRIE ET PREUVE DE REMISE DU COURRIER. 43	
4.5	ANNEXES E 1, E2 , E3 , E4: INSERTIONS LEGALES DANS LES JOURNAUX.....	43
4.6	ANNEXE F : CONSTAT D'AFFICHAGE SUR SITE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	43
4.7	ANNEXES G1 ET G2 : PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET SON ANNEXE.....	43
4.8	ANNEXE H : MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE DE CLICHY.....	43

1. PARTIE 1 : RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP ET PROCES VERBAL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

1.1 GENERALITES

OBJET DES ENQUETES PUBLIQUES

La ville de Clichy-la-Garenne, en tant que porteur du projet (ou Maitre d'Ouvrage) a sollicité la Préfecture des Hauts de Seine pour organiser une enquête préalable à l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'Utilité Publique de la constitution d'une réserve foncière destinée à l'implantation d'activités à vocation culturelle, éducative et économique sur le site Léon Blum situé sur le territoire de la commune de CLICHY-LA-GARENNE dans le Département des HAUTS-DE-SEINE (92).

L'enquête parcellaire doit permettre de définir les biens à exproprier, d'entendre les propriétaires concernés et les autres acteurs ayant des droits. A l'issue de cette enquête, le Préfet pourra prendre un arrêté de cessibilité qui définit les biens (et les propriétaires correspondants) à acquérir par la ville de Clichy, à l'amiable puis si ce n'est pas possible par expropriation. Par application de l'Article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette enquête est conjointe à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

LE PROJET SOUMIS A ENQUETES PUBLIQUES

Présentation du site artisanal et commercial LEON BLUM à Clichy-la-Garenne

Environnement de l'îlot Leon Blum

Clichy la Garenne est une commune du département des Hauts de Seine (92). Elle fait partie de l'EPT (Etablissement Public Territorial) : Boucle Nord de Seine (BNS) de la métropole du Grand Paris (MGP). L'îlot Leon Blum est situé sur le territoire de la ville de Clichy la Garenne, en arrière du Pont de Clichy, qui constitue l'entrée nord de la ville, et du front de Seine, quartier à dominante d'habitations à forte proportion de logement social.

La zone est en relative déshérence et manque d'activité et d'attractivité.

Le site se situe entre les rues Leon Blum, la rue Gabriel Péri et la rue Martre. Il est peu éloigné du centre-ville (10 mn à pied).



Figure 5 : Plan de localisation du site Léon Blum (source : Géofoncier)

Extrait de la notice explicative de la DUP

L'îlot Leon Blum

L'îlot comprend à l'est deux immeubles de logement sociaux qui ne sont pas concernés par la procédure. La zone concernée est celle d'un centre artisanal et commercial actuellement non occupé, sur deux niveaux de sous-sol et d'une construction à 2 étages. Pour le sécuriser, il a été gardienné puis muré en 2024. Il est par ailleurs entouré d'une palissade.



Palissade entourant le site Leon Blum

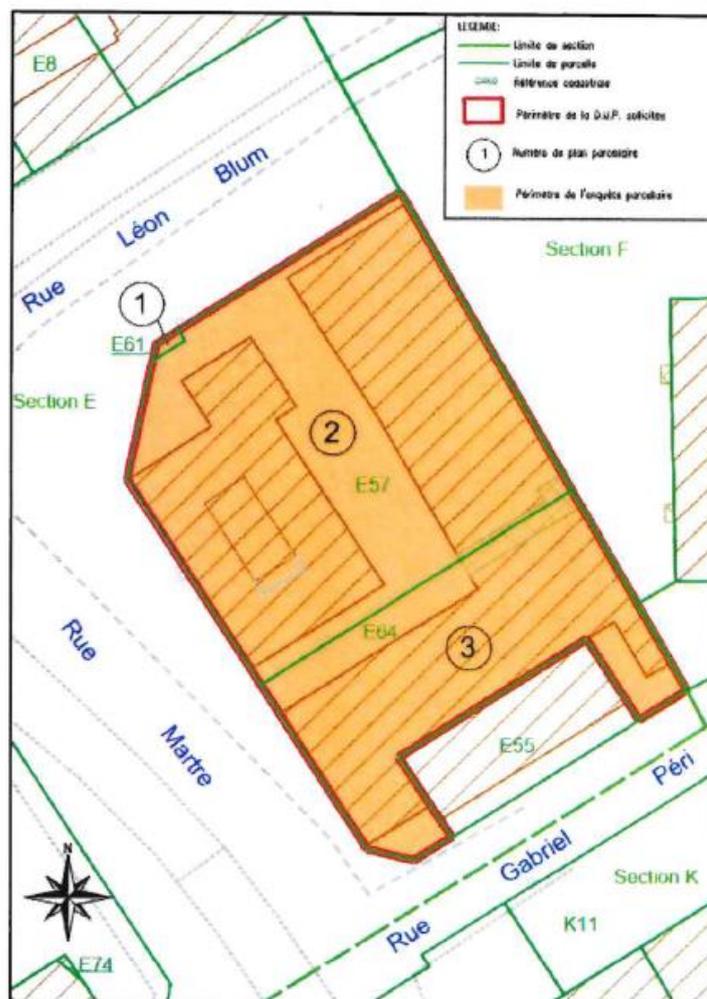
Il est mitoyen au chantier en cours de finalisation de la médiathèque-cinéma l'Odyssee, dont la livraison est attendue pour fin 2025.

Les parcelles concernées sont :

Référence cadastrale				
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface
E	0057	Sol	Rue Martre	2534
E	0061	Sol	12 rue Leon Blum	10
E	0064	Sol	Rue Gabriel Péri	1247

7

Ces parcelles sont représentées sur la figure ci-dessous



Extrait de la notice explicative du dossier d'enquête parcellaire

Cet ilot a fait l'objet d'une division en volumes par un acte du 6 février 1998 comme suit

Lot de volume 1000 : tréfonds de l'ensemble immobilier

Lot de volume 2000 : centre commercial et parc de stationnement soumis au régime de la copropriété et divisé en 217 lots de copropriété, constituant l'assise du bail à construction du 31 mars 1971

Lots de volume 3000, 4000 et 5000 : zones de circulation publique

Lot de volume 6000 : colonne d'air

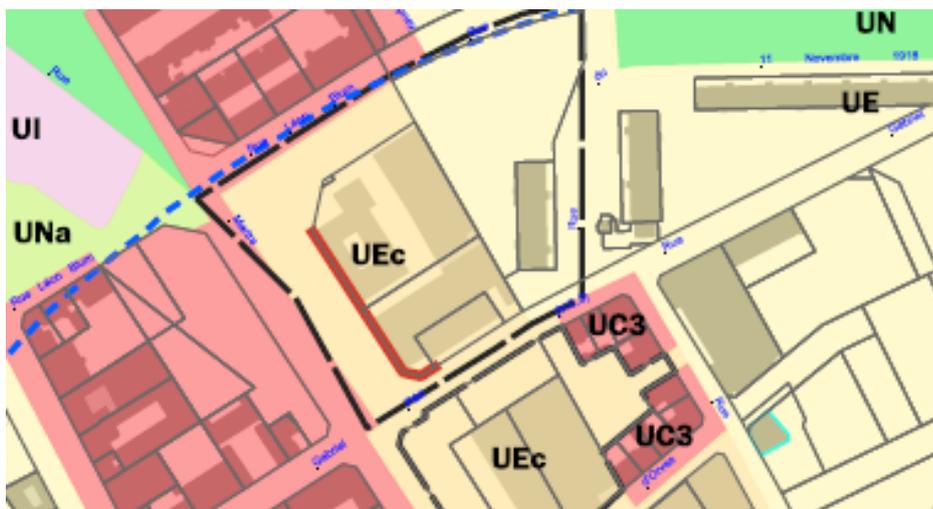
Le volume 2000 « appartient » à la ville de Clichy (propriété et bail à construction) à l'exception des 8 lots décrits ci-dessous, qui font l'objet de l'enquête parcellaire :

Lot N°	Surface (SDP)	Usage	Tantième (sur 10 000) des parties communes
118	3791	Garage	15
21	2534	Local	194
30	2534	Local	199
31		Local	68
43		Réserve	60
33	2534	Local	134
45		Reserve	82
46		Réserve	82

Tableau établi par le commissaire enquêteur sur la base de l'état parcellaire présenté dans le dossier

L'ilot Léon Blum dans les documents d'urbanisme de la ville de Clichy

Le PLU de la ville de Clichy-la-Garenne, modification N° 9, datant de septembre 2024, en vigueur de l'enquête place le site en zone UEc, (correspondant aux secteurs de renouvellement urbain Léon Blum et Porte Pouchet/rue Floréal).



Extrait du plan de zonage du PLU de Clichy

Le Règlement du PLU précise entre autres que la hauteur maximale des constructions est limitée à 37 mètres et 63 m le long du « filet de hauteur » (en rouge sur le plan)

Le secteur Leon Blum fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dont les orientations graphiques sont présentées ci-dessous :



Principales affectation à conforter ou à créer

-  Implantation préférentielle de bâti à vocation mixte (commerces, activités tertiaires, résidentiel)
-  Création d'un espace végétal intégrant la présence de l'eau
-  Traitement paysager (avec éléments végétaux)

Espaces publics à conforter ou à créer

-  Voie à requalifier à terme
-  Espace à dominante piéton
-  Principes de cheminement pour les modes actifs
-  Principe d'accès unique pour les véhicules motorisés

Equipements particuliers à créer / requalifier

-  Implantation d'un équipement d'intérêt collectif de type médiathèque-cinéma

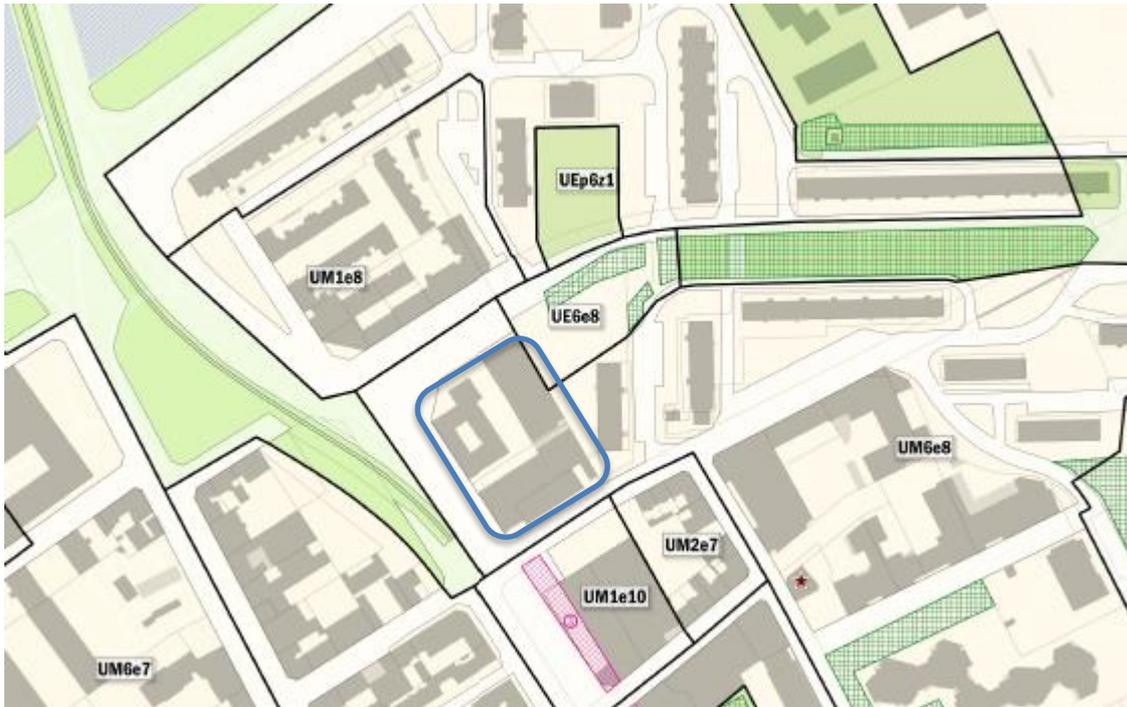
Principes d'ordonnancement

-  Bâtiment repère
-  Immeubles conservés, éventuellement à requalifier/réhabiliter
-  Alignement végétal à conserver (sauf ponctuellement pour des contraintes exceptionnelles et d'accès et de sécurité)
-  Ouvertures visuelles à créer/conserver

Orientations graphiques de l'OAP Leon Blum dans le PLU de Clichy la Garenne

La DRIEAT, dans un document annexe du dossier du 25 octobre 2024 indique que le projet de création d'une réserve foncière est conforme au PLU de Clichy (zonage et OAP).

Le PLU de Clichy-la-Garenne va être remplacé par le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de l'EPT (Etablissement Public Territorial) Boucle Nord de Seine (BNS). Le projet de PLUi a été arrêté en juin 2024 pour être mis à l'enquête publique. Cette enquête publique s'est déroulée du 18 novembre 2024 au 11 janvier 2025. Le PLUi devrait être approuvé au printemps 2025. A la date de rédaction de ce rapport, il n'est pas approuvé. Le contenu du PLUi mis à l'enquête est disponible et on peut noter que l'OAP Leon Blum n'existe plus et que l'îlot est dans la zone UM6e8.



Extrait du plan de zonage du PLUi Boucle Nord de Seine de juin 2024 avec l'îlot Leon Blum encadré

La notation UM6e8 signifie, selon le Règlement :

U : urbaine

M : destination « mixte »

6 pour les formes urbaines (par exemple possibilité de construire en limite de voirie ou séparative)

e: pour emprise au sol de 60% maximum et une surface de pleine terre de 30% minimum

8 : pour un régime de hauteur de 28 m maximum avec R7+couronnement

Il est à noter que le projet URBAN OSMOSE est néanmoins présenté en page 191 dans la pièce « diagnostic urbain qui fait partie du dossier avec une vue d'artiste du projet envisagé (voir extrait ci-dessous), mais il doit vraisemblablement s'agir d'une erreur matérielle.

« Urban Osmose »

Sur le site de l'ancien centre commercial Léon-Blum, le projet lauréat « Urban Osmose » de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », porté par un groupement emmené par Pichet, a franchi une nouvelle étape avec l'organisation d'une participation public. Le programme prévoit, la démolition de l'ancien centre commercial et la réalisation d'un un complexe « multifonctionnel » mêlant bureaux, résidence de « coliving » et un équipement public à vocation culturelle et associative.



Image du projet « Urban Osmose »- *lesechos.fr*

Extrait du diagnostic urbain du dossier de PLUi Boucle Nord de Seine (p 191°)

On peut noter que cette vue d'artiste, très fréquemment utilisée dans les documents de communication du projet Urban Osmose , montre les deux côtés du triangle du projet (rue Martre et rue Leon Blum) en avant plan et laisse deviner un troisième coté neuf en arrière-plan qui compte approximativement 9 ou 10 étages. Ce bâtiment ne figure pas sur les orientations graphiques de l'OAP et ne peut être identifié au projet de la Médiathèque / Cinéma Odysée en cours de finalisation ni à l'état actuel de l'immeuble de la rue du 11 novembre.

Pour se rendre compte des volumétries des bâtiments autour de la zone du centre commercial Leon Blum, la maquette de la ville qui est présentée dans la salle de la maquette est utile. (voir ci-dessous). Elle illustre également la vision portée par la municipalité. La médiathèque/cinéma est représentée terminée et l'ilot Leon Blum est vide, anticipant la destruction du centre commercial.



Vue du Nord sur l'îlot Leon Blum tel que représenté sur la maquette de la ville.

L'historique du site et des projets visant ce site

Au travers des différents documents du dossier auxquels s'ajoutent des informations publiques, et la déposition @ 8 du registre électronique (pour servir les intérêts de la société URBAN OSMOSE, du moins ceux qui semblent indubitables), j'ai reconstitué l'historique de l'îlot Leon Blum et des projets qui s'y sont appliqués.

26 mars 1970 : obtention du permis de construire du centre commercial Leon Blum

31 mars 1971 : Règlement de copropriété du futur bâtiment du centre commercial Leon Blum

1^{er} avril 1971 : la Ville de Clichy, propriétaire des parcelles de l'îlot Leon Blum conclut un bail à construction jusqu'au 31 mars 2031 avec la SCI du Centre commercial de Clichy la Garenne

1975-2000 (dates indicatives que je n'ai pu vérifier) : le centre commercial est édifié et exploité.

6 février 1998 : division en volumes (1000,2000,3000,4000,5000,6000) des parcelles de l'îlot.

28 février 1998 : le bail à construction est résilié sur les volumes 3000, 5000, 6000.

10 août 1998 : dernière modification de l'état descriptif de division en lots

01/07/2003 : dissolution de la SCI du centre commercial de Clichy la Garenne

Aout 2019 : l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris #2 » attribue le concours sur l'îlot Léon Blum à une équipe dont le promoteur est Financière Pichet et l'architecte Elisabeth de Portzamparc.

16 décembre 2019 : le Conseil municipal vote le déclassement du domaine public du volume 2000 et la désaffectation des volumes 1000,3000,4000,5000,6000 ainsi que la vente au groupe Pichet ou un de ses substitués des volumes 1000, 3000,4000,5000,6000 de l'îlot Leon Blum ainsi que les lots détenus par la ville dans le volume 2000 pour un montant de 21 380 000 €, sous réserve de certaines conditions dont l'exécution des travaux du programme du projet présentés au concours de la MGP. La promesse de vente est signée le **20 décembre 2019**.

16 juin 2020 : création de la SCI CLICHY URBAN OSMOSE, filiale de Promotion Pichet

27 juillet 2020 : prolongation de la promesse de vente

2021 : première instruction du permis de construire du projet URBAN OSMOSE avec une analyse environnementale (pour donner suite à une décision « au cas par cas ») et un avis de la MRAE sur cette analyse émis le **6 mai 2021**

23 septembre 2021 : approbation de la modification N°7 du PLU de Clichy-la-Garenne qui place l'îlot Leon Blum en UEc et crée l'OAP correspondante.

27 juillet 2022 : prolongation de la promesse de vente

14 décembre 2021 : délibération du conseil municipal de Clichy autorisant d'engager une procédure d'expropriation. Cette procédure ne sera pas mise en œuvre car les achats des lots se réaliseront par d'autres voies.

2022 : l'analyse environnementale est mise à jour et un nouvel avis de la MRAE est émis le **5 mai 2022**. La mise à jour du dossier comporte une diminution des surfaces commerciales et mentionne un centre culturel mais sans qu'il soit inclus dans le projet et l'analyse environnementale associée.

Entre mi-2020 et mi-2022 : la société Clichy URBAN OSMOSE acquiert les droits du bail à construction de 8 lots

21 juillet 2022 : le permis de construire correspondant au projet URBAN OSMOSE est accordé à la suite d'une instruction comprenant, du **14 juin 2022 au 13 juillet 2022**, la participation du public par voie électronique

4 octobre 2022 : délibération du conseil municipal de la ville de Clichy confirmant l'engagement de la ville sur le projet d'URBAN OSMOSE (d'« intérêt général ») aux côtés de la société CLICHY URBAN OSMOSE et la vente des terrains (*le CR du conseil municipal, non disponible en ligne, est annexé au courrier de la contribution @8*)

12 décembre 2022 : Dépôt par la Société URBAN OSMOSE d'un permis de construire rectificatif, remplaçant les locaux de bureaux en hébergement (co-living -2/3 des surfaces).

2001-2023 : La ville de Clichy acquiert les droits du bail à construction un certain nombre de lots du volume 2000 par voie amiable ou autre pour une somme totale de 1,922 M€

29 mars 2023 : refus du permis de construire rectificatif

27 juillet 2023 : Un permis de démolir du 12, rue Leon Blum déposé par la Ville de Clichy est délivré

Novembre 2023 : évaluation par France Domaine des lots détenus par la SCI URBAN OSMOSE.

Décembre 2023- : Date de la notice explicative du dossier DUP

14 décembre 2023 : Délibération du conseil municipal de Clichy pour autoriser le lancement d'une nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre d'une « réserve foncière », qui remplace la procédure d'expropriation de 2021.

29 avril 2024 : assignation de la ville de Clichy par la SCI URBAN OSMOSE pour être indemnisée

Juin 2024 : l'EPT BSN approuve le projet de PLUi à mettre à l'enquête sans OAP Leon Blum (mais en mentionnant, sans doute par erreur, le projet URBAN OSMOSE dans les documents mis à l'enquête)

11 juin-11 juillet 2024 : enquête sur la modification N°9 du PLU de Clichy la Garenne avec l'OAP Leon Blum voir ci-dessus)

septembre 2024 : approbation de la modification N°9 du PLU de Clichy la Garenne avec l'OAP Leon Blum voir ci-dessus)

25 octobre 2024 : date du courrier de la DRIEAT indiquant comme conforme au PLU de Clichy, le projet de réserve foncière Leon Blum

18 novembre 2024-11 janvier 2025 : enquête publique sur le PLUi Seine Nord sans OAP Leon Blum (mais en mentionnant le projet URBAN OSMOSE dans les documents mis à l'enquête) : pas d'observation sur le quartier Leon Blum.

.....

31 mars 2031 : échéance du bail à construction de la SCI du centre commercial de Clichy résiduel

La Déclaration d'Utilité Publique

Dans la note justificative de la DUP, les objectifs de la demande de Déclaration d'Utilité publique sont présentés comme suit :

- Endiguer les difficultés du site Léon Blum en matière d'insécurité ;
- Améliorer l'image du site dont l'architecture est actuellement tournée vers l'intérieur du quartier en veillant à ce que le futur projet s'insère de manière cohérente dans l'environnement bâti et non bâti ;
- Proposer aux habitants une offre culturelle de proximité de qualité ;
- Diversifier l'offre éducative pour les étudiants à travers des choix plus larges en matière de programmes d'études et de spécialisations ;
- Participer au développement économique de la Ville (création d'emplois locaux, impact économique positif sur les commerces de proximité) ;
- Assurer une attractivité et une redynamisation à l'échelle du site comme à l'échelle du quartier ;
- Améliorer la qualité de vie et le bien être des habitants à travers des équipements de proximité.

On peut les classer en quatre axes principaux :

- Détruire les constructions désaffectées qui dévalorisent le quartier et présentent des problèmes de sécurité.

A noter que les frais de sécurisation consentis par la ville de Clichy pour minimiser les risques de troubles sont de

- **2021** : 160.000 € de murage ;

- **2022** : 19 000 € de gardiennage et 38.000 € de travaux de sécurité ;
- **2023** : 47 000 € de frais de gardiennage
- Améliorer l'attractivité du quartier et sa qualité de vie
- Attirer sur le site un établissement d'enseignement supérieur
- Construire un centre culturel

Comme il est logique dans le cadre de la constitution d'une réserve foncière (article L221-1 du code de l'urbanisme) et non d'un projet précis le programme est peu défini, comme indiqué ci-dessous :

→ A ce stade, les caractéristiques techniques du projet ne sont pas encore connues. Cependant, les études qui seront menées permettront de s'assurer que le projet d'aménagement envisagé sur la réserve foncière s'insèrera de manière cohérente dans l'environnement bâti et non bâti et sera compatible avec les orientations et le règlement du PLU. Les aménagements devront également être imaginés en lien avec les projets communaux connexes en cours notamment la construction du cinéma/médiathèque en face du projet.

Cette préprogrammation, bien que peu précise est compatible avec le PLU de Clichy (comme analysé par la DRIEAT dans son courrier d'octobre 2024) et le futur PLUi de Boucle Nord. De Seine.

L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire précise les inconvénients correspondant aux bénéfices visés de la Déclaration d'Utilité Publique, à savoir

- Expropriation de ses droits réels (bail à construction courant jusqu'à mars 2031) de la société URBAN OSMOSE des 8 lots présentés ci-dessus
- Paiement par la ville de Clichy d'une indemnité estimée à fin 2023 par les Domaines de 503 062 € (y compris les indemnités et les frais d'acquisition)

A noter que les baux à construction constituent un droit réel immobilier et peut faire l'objet d'une expropriation (article L1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

COMPOSITION ET CONTENU DES DOSSIERS D'ENQUETE

Deux dossiers ont été mis à l'enquête simultanément : le dossier de l'enquête DUP et le dossier de l'enquête parcellaire. Un troisième volume comprend les annexes.

Le dossier préalable à une DUP

Son sommaire est le suivant :

Piece A Informations juridiques et administratives DUP simplifiée Vfinale 2
Piece B Notice Explicative DUP simplifiée Vfinale 2
Pièce C.a Plan de situation (vue aeriene)
Piece C.b Plan perimetral de la D.U.P. (situation parcellaire) Vfinale 2
Piece D Estimation sommaire du cout des acquisitions Vfinale 2
Piece E Annexes

La composition du dossier semble conforme à l'article R112-5 du Code de l'expropriation pour raisons d'utilité publique qui demande : une notice explicative, un plan de situation, le périmètre des immeubles à exproprier, estimation des couts des acquisitions.

Le dossier de l'enquête parcellaire

Son sommaire est le suivant :

Piece A.1 notice explicative dossier parcellaire
pièce A.2 Etat parcellaire
Piece B.1 Plan parcellaire
Piece B.2 Extrait de plan

La composition du dossier semble conforme à l'article R131-3 du Code de l'expropriation pour raisons d'utilité publique qui demande : un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments, la liste des propriétaires.

Les annexes

Les documents de ce sous-dossier sont les suivants :

note explicative de synthèse délibération 19122023
Délibération Conseil Municipal 19122023
délibération exécutoire EPT 23.09.2021
Etat descriptif de division 31 03 1971
Règlement de copropriété 31 03 1971
Avis de l'unité départementale

A noter que la pièce 2 annoncée dans le sommaire des annexes du dossier DUP, à savoir

Pièce 2 :

Le document attestant de la modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme datée du 23 septembre 2021 et qui, notamment, classe le site Léon Blum dans la Zone UEc, zone adaptée aux opérations de renouvellement de renouvellement urbain.

ne figure pas dans les annexes. Ce point n'a pas vraiment de conséquences car l'analyse de la DRIEAT (noté « avis de l'unité départementale ») indique bien que l'îlot Leon Blum est en zone UEc dans la version en vigueur du PLU et que le PLU en vigueur peut être consulté par ailleurs

17

1.2 AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLU DE CLICHY LA GARENNE

Comme il est indiqué dans le § sur l'historique de l'îlot Leon Blum, une enquête publique s'est déroulée du **11 juin 2024 au 11 juillet 2024** sur le PLU de Clichy la Garenne. Le rapport d'enquête est toujours accessible et j'y ai recherché des observations concernant l'îlot Leon Blum et l'utilité publique du projet présenté dans le cadre de la présente enquête.

D'après le rapport d'enquête, plusieurs contributions déplorent la fermeture du centre culturel Henry Miller (@103 @179, @201, @229, R09, R13, R16, R22). En effet ce centre qui accueillait les activités des associations clicheuses et des salles de spectacles réservables est actuellement occupé par la base vie du projet de rénovation du siège de l'Oréal et donc fermé. Les activités des associations ont été relogées dans le centre administratif de la Ville et dans d'autres lieux.

La ville de Clichy dans son mémoire en réponse évoque les solutions temporaires pour accueillir les activités des associations :

« Dans ce cadre, il était prioritaire de garantir la continuité de l'offre culturelle, qui pourra être maintenue grâce à la répartition de la programmation associative et artistique au sein des différentes salles et équipements communaux avec la mise à disposition d'un régisseur technique de la Ville. La programmation associative sera répartie dans les différentes salles communales y compris au sein de l'auditorium du conservatoire à savoir dans les salles du marché, les salles de l'église, la salle au sein de la Fondation Roguet, l'auditorium du Lycée R. Auffray, l'auditorium de l'EM Normandie, le centre de loisirs Victor Hugo et l'espace théâtral du centre de Loisirs Villeneuve. »

et un remplacement définitif basé sur une salle de spectacle rue Martissot et le théâtre Rutebeuf :

« Par ailleurs, une nouvelle offre « spectacle vivant » est prévue par la création d'une salle de spectacle rue Martissot de 330 m2 en rez-de-chaussée, à minima identique à la salle de l'Espace Henry Miller, pensée comme un lieu de vie, en complément du théâtre Rutebeuf permettant de proposer un nouvel espace en faveur de la vie associative. La Ville a lancé une programmation sur des locaux neufs existants au rez-de-chaussée dont la livraison est prévue en 2025. Enfin, pour continuer à étoffer les possibilités d'accueil de la vie associative et culturelle, le Théâtre Rutebeuf est en études pour une totale réhabilitation et extension. Suite à une étude programmation, le concours d'architecte a été lancé. Le lauréat sera choisi en fin d'année 2024. Il est prévu 2 ans de travaux à partir de juillet 2026. »

Le projet de salle de spectacle rue Martissot évoqué fait sans doute référence à la rénovation de la Maison du Peuple. En effet, le projet ayant été retenu en octobre 2017 dans le cadre du concours « Inventons la

Métropole de demain » comportait « 1 500 m² au 1er étage avec mezzanine de 500 m² composé [...] d'une salle de diffusion culturelle hybride et modulable ». Ce projet, qui comportait une tour de 99 m de haut adossée à la Maison du Peuple n'a finalement pas été retenu.

Le Théâtre Rutebeuf accueille actuellement un cinéma dans l'attente de son transfert à la Médiathèque/Cinéma Odyssée et sa programmation de spectacle vivant est externalisée « hors les murs » ([Théâtre Rutebeuf](#))

OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLUI DE BOUCLE NORD DE SEINE

18

Comme il est indiqué dans le § sur l'historique de l'ilot Leon Blum, une enquête publique s'est déroulée du **18 novembre 2024 au 11 janvier 2025** sur le PLUI de BNS. De nombreuses contributions ont concernées la ville de Clichy et notamment sa densification. Le rapport d'enquête est toujours accessible et j'y ai recherché des observations concernant l'ilot Leon Blum et l'utilité publique du projet présenté dans le cadre de la présente enquête.

J'ai relevé la contribution n°193 d'un riverain qui demande la destruction de l'ancien centre commercial Leon Blum et note le manque de commerces de proximité dans le quartier.

J'ai également noté l'observation n°501 qui note « la disparition d'équipements publics comme Centre Henri Miller n'est pas compensée ».

RECHERCHES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AU SUJET D'UNE INSTITUTION D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

A mon initiative, pour mieux comprendre cet enjeu du dossier, j'ai cherché à rencontrer des interlocuteurs pouvant représenter une entité de formation supérieure évoquée dans le dossier de déclaration d'utilité publique. Le dossier mentionnant l'installation d'un établissement d'enseignement supérieur sur le site, j'ai posé la question à la ville de Clichy lors de ma rencontre de présentation du projet (voir ci-dessous). Il m'a été indiqué que cette installation n'était plus d'actualité mais l'EM Normandie (Ecole de Management Normandie) a été citée.

Contact téléphonique du 10 avril 2025 avec EM Normandie

J'ai pris contact avec l'EM Normandie par mail et j'ai eu un appel téléphonique du responsable immobilier le 10 avril 2025. Il m'a indiqué que :

- l'EM Normandie s'est installée dans son « Campus Paris » rue Henri Barbusse à Clichy le 01/01/2022 ou elle dispose de 14 000 m² de locaux
- l'EM Normandie n'a actuellement aucune visée d'extension à Clichy par exemple sur le site Leon Blum

Recherche de contact avec l'Ecole White Rabbit

Cette école de la 2ème chance a pour ambition de former des développeurs informatiques sur le modèle de l'Ecole 42. Elle a été inaugurée le 2 juillet 2019, labellisée « Grande Ecole du Numérique ». Les articles de presse mentionnaient à l'époque une possible installation sur le site Leon Blum.

J'ai cherché à contacter cette structure mais en vain. Le site www.white-rabbit.dev n'existe plus. Sa cofondatrice et directrice a quitté la structure en 2021.

1.3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision N° E25000020/95 en date du 05/03/2025, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Mme Hélène GIOUSE, commissaire enquêteur pour conduire les enquêtes publiques conjointe et M Michel MORIN en tant que suppléant. (Voir annexe A1)

Mon rôle a été détaillé dans le courrier de la Préfecture daté du 8 avril 2025 (voir annexe A2).

Rappel sur le rôle du commissaire enquêteur :

La désignation par une autorité juridictionnelle garantit l'indépendance totale du commissaire enquêteur.

Pour mener à bien sa mission, après désignation, le commissaire enquêteur exerce un pouvoir d'investigation qui lui permet de consulter tous les éléments relatifs au dossier : étudier les lieux, demander des documents ou interroger l'administration, les pouvoirs publics ou les acteurs du projet, des experts.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du dossier et de présenter ses appréciations, ses suggestions et contrepropositions.

Il se tient à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus.

Dans ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres. Il lui appartient d'exprimer dans les conditions de son rapport son avis personnel. Mais il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête.

ARRETE D'OUVERTURE

Par arrêté ARRETE PREFECTORAL DCL/BEICEP/N°2025-130 du 8 avril 2025, la Préfecture des Hauts de Seine a prescrit une enquête publique du vendredi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 16 mai 2025 à 18h00, soit pendant 19 jours consécutifs. (Voir annexe B1). L'avis d'enquête servant à l'affichage est en annexe B2.

PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

En tant qu'autorité organisatrice la Préfecture a défini les dates et les dates et lieu des permanences en lien avec le Commissaire Enquêteur et le porteur du projet, la ville de Clichy-la-Garenne.

Une **présentation du projet** s'est déroulée le 07/04/2025 à la mairie de Clichy-la-Garenne.

M. Le maire de Châtillon (M. MUZEAU) accompagné du Directeur Général Aménagement et Développement Clichy (M. ROCHETEAU) a présenté l'historique du projet et les intentions actuelles de

la ville de Clichy. Il présente la nécessité de démolir l'îlot insalubre pour permettre de construire un centre culturel, en face de la médiathèque-cinéma qui doit être achevée fin 2025

J'ai réalisé une **visite des lieux** le 27 avril. Il s'agit d'une visite des environs et d'une partie du périmètre de l'îlot Leon Blum puisqu'il est inaccessible et qu'une partie de la clôture est dans l'enceinte du chantier de la Médiathèque/Cinéma.

J'ai demandé à mon interlocutrice de la mairie de Clichy s'il était possible de visiter l'intérieur du centre commercial et en particulier de visualiser les lots à exproprier mais cette visite n'a pas pu être organisée.

PUBLICITE DE L'ENQUETE

20

Publicité légale

L'affichage sur les panneaux municipaux a été réalisé par la mairie de Clichy sur la base de l'avis d'enquête (annexe B2). Voir attestations en annexe C1

Une affiche figure à l'entrée de la salle de la maquette où se tient les permanences.

Des insertions légales dans les Echos et dans le Parisien ont été faites le 15 avril 2025 et le 29 avril (voir annexes E1 à E4)

J'ai moi-même constaté certains affichages et ces constats figurent dans l'annexe F.

Le propriétaire identifié des lots proposés à l'expropriation a été contacté par courrier : un courrier avec accusé de réception et une remise par huissier de ce courrier (voir annexe D1). La copie de ce courrier figure en annexe D2.

Publicité supplémentaire

L'affichage sur site, réalisé à ma demande a consisté en 2 panneaux mis en place sur la clôture de l'îlot. J'ai constaté la mise en place de ces affiches lors de ma visite sur site du 27 avril. (voir annexe F)

Pour faire connaître la tenue de l'enquête publique, à ma demande la mairie de Clichy a signalé l'enquête publique sur le site internet de la ville à la rubrique actualité (<https://www.ville-clichy.fr/actualite/6140/17-avis-d-enquete-publique-centre-leon-blum.htm>) à partir du début de l'enquête. Elle figure également à la une de la page d'accueil (ce que j'ai pu vérifier).

Selon la ville de Clichy, elle a été annoncée dans la newsletter hebdomadaire de la ville, envoyée vendredi 2 mai et fait l'objet de publications sur les réseaux sociaux. (ce que je n'ai pu personnellement vérifier)

A noter que l'enquête publique n'a pas été annoncée dans les numéros d'avril et de mai de « Clichy Actus ».

1.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

MISE A DISPOSITION DES DOSSIERS, PERMANENCES

Mise à disposition des dossiers

Les dossiers étaient mis à disposition dans une salle ouverte à l'entrée de la mairie de Clichy-la-Garenne. Une tablette permettant d'accéder au dossier et à un registre numérique unique y était également disponible. A noter qu'une autre enquête se déroulait en parallèle sur le règlement local de publicité intercommunal (RPLi) de l'EPT Boucle Nord de Seine.

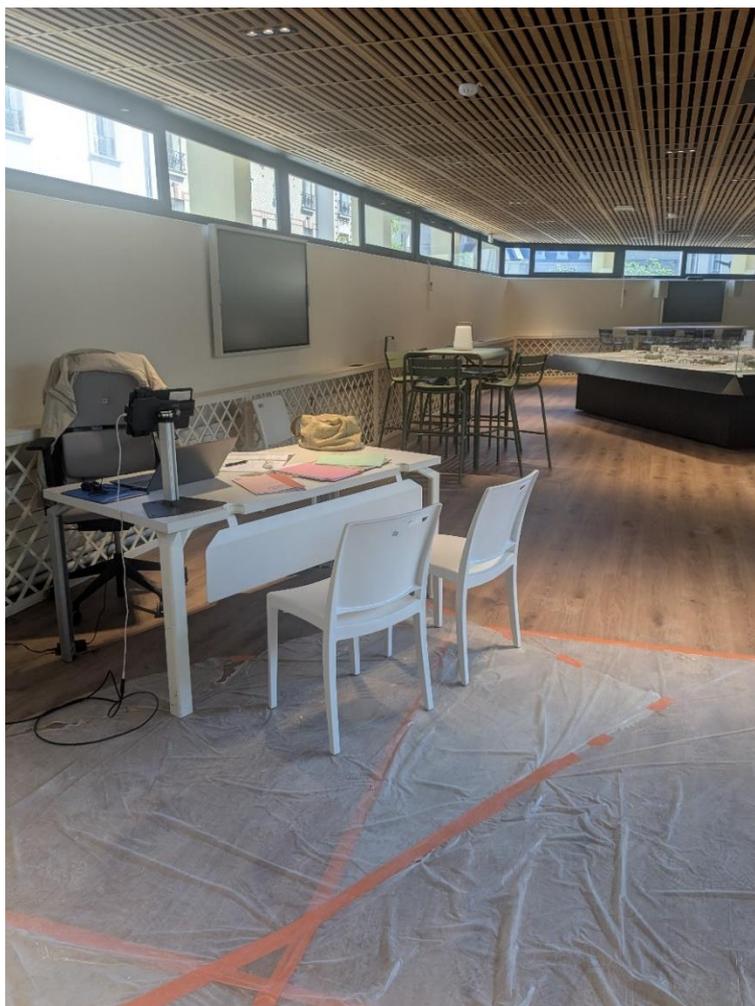


21

Vue de la salle de consultation des dossiers à l'entrée de la mairie de Clichy 'lla tablette, transportée dans la salle de permanence, n'a pas encore été remise en place

Les dossiers ont été mis en place dans cette salle l'après-midi du 28 avril (après la permanence du matin). J'ai constaté le matin du samedi 10 mai lors de la permanence, que le sous-dossier DUP avait disparu. Il a été remis en place le lundi 12 mai. Ainsi le dossier DUP n'a pas pu être consulté au lieu de l'enquête une partie (non définie) de la première semaine d'enquête.

Les permanences ont été tenues dans une autre salle, peu éloignée de la mairie (la salle de la maquette, place du marché).



Lieu des permanences (au fond la maquette de la ville, au sol une protection liés à des travaux dans une salle adjacente)

Une affiche a été apposé à l'entrée du RDC de ce local pour guider le public (voir annexe F)

Permanence du 28/04/2025

La permanence s'est déroulée de 9h00 à 12h00 dans la salle de la maquette. A l'ouverture, nous avons réglé, avec Mme Bucher, correspondante de la ville de Clichy quelques petits problèmes d'accès au dossier.

Le registre de l'enquête DUP a été ouvert et paraphé par mes soins.

Le registre de l'enquête parcellaire a été ouvert et paraphé par M. le Maire.

Je n'ai reçu, lors de cette permanence aucune visite et recueilli aucune remarque.

Les dossiers papier n'étaient pas disponibles mais ont été mis à disposition en mairie l'après-midi

Permanence du 10/05/2025

La permanence s'est déroulée de 9h à 12h00, un samedi matin, jour de marché, dans la salle de la maquette.

A mon arrivée, j'ai constaté que les dossiers papiers n'étaient pas complets : il manquait le dossier DUP. Celui-ci a été complété le lundi 12 mai, d'après ma correspondante de la mairie de Clichy.

J'ai constaté qu'aucune observation n'avait été portée et qu'aucun courrier n'avait été inséré dans les registres.

Je n'ai reçu, lors de cette permanence aucune visite et recueilli aucune remarque.

Permanence du 16/05/2025

A mon arrivée, les dossiers (complets), registres et tablette ont été transférés à la salle de la maquette. J'ai constaté qu'aucune observation n'avait été portée et qu'aucun courrier n'avait été inséré dans les registres.

Mme ROUGET (et son mari), secrétaire de l'association Gymnastique Volontaire de Clichy se sont présentés au cours de la permanence pour se renseigner sur l'abandon du projet URBAN OSMOSE et le nouveau projet Leon Blum et témoigner du besoin de salles d'activité pour son association. Elle a déposé une observation au registre de l'enquête DUP.

PARTICIPATION DU PUBLIC

La durée de l'enquête (19 jours au lieu de 15 strictement nécessaires), la publicité légale et extra-légale, la tenue des permanences à différents horaires devaient permettre une participation effective du public.

Le dossier en ligne a été largement consulté, d'après les statistiques de Publi-Legal.

*342 visites par 276 visiteurs

*261 visualisations de documents et 154 téléchargements de documents

Un sous-dossier papier du dossier DUP semble avoir été dérobé (voir ci-dessus), ce qui tendrait à montrer un certain intérêt...

Mais la participation active (par dépôt d'observations ou visites aux permanences) a été beaucoup plus limitée, comme le montre le tableau ci-dessous :

Circonstance du recueil des contributions	Nombre de contributions
Permanence	1(*)
Courrier/Courriel au CE	2
Registres papiers	1
Registre numérique	8
Total	12

Tableau établi par le commissaire enquêteur

(*) le recueil de l'observation au cours d'une permanence a donné lieu à une observation correspondante dans le registre papier de l'enquête DUP

La suite des consultations concernant ou pouvant concerner le centre commercial Leon Blum :

*14 juin 2022 au 13 juillet 2022 : permis de construire du projet URBAN OSMOSE

*11 juin-11 juillet 2024 : enquête sur la modification N°9 du PLU du Clichy la Garenne avec l'OAP Leon Blum voir ci-dessus)

*18 novembre 2024-11 janvier 2025 : enquête publique sur le PLUi Seine Nord sans OAP Leon Blum est riche et évolutive, le préprogramme de la réserve foncière présenté dans le dossier n'est pas précis. Ces éléments pouvaient décourager ou désorienter le public.

DEROULE ET CLIMAT DE L'ENQUETE

24

Aucun incident n'a eu lieu au cours de l'enquête.

J'ai noté néanmoins avec déplaisir, une information du média local ICI datant du 9 mai, qui présente l'utilité publique du projet comme déjà décidée par la Préfecture ! [Clichy \(92\) : le centre commercial Léon Blum remplacé...par un pôle culturel - ici](#). Cette présentation erronée a pu décourager le public de s'exprimer.

Si l'on classe les contributions **écrites** du public entre Favorables et Défavorables, on peut faire le bilan suivant :

Contributions	Nombre
Favorables au projet	9
Défavorables au projet	2
Total	11

Tableau établi par le commissaire enquêteur

Les contributions du public sont donc en général favorables au projet mais soulèvent des aspects particuliers de l'avenir du centre commercial Leon Blum et/ ou de son environnement.

Plusieurs contributions émanent de personnes participant au CESEL (comité économique et social local) de Clichy, une d'un groupe municipal d'opposition. Il s'agit donc d'un public engagé dans la vie locale.

Le représentant du propriétaire exproprié a déposé une contribution (@8) détaillée défavorable à la DUP et à l'expropriation.

CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est clôturée le 16 à 18h00 mai à l'issue de la dernière permanence. J'ai signé et clôturé le registre papier de l'enquête DUP à 18H00.

Le registre numérique a été clôturé à la même heure.

Le registre papier de l'enquête parcellaire, vide, a été clôturé par la Ville de Clichy à la même date.

ECHANGES AVEC LA VILLE DE CLICHY SUR LES OBSERVATIONS

J'ai envoyé un procès- verbal de synthèse des observations à la ville de Clichy le 19 mai (par mail avec accusé de lecture) avec des demandes de réponses de complément ou d'éclaircissement. Il figure en annexe G1 et G2.

Une réponse par message m'a été envoyée le 27/05/2025 et cela m'a permis d'élaborer mes conclusions motivées et avis. Ces documents figurent en annexe H.

REMISE DES RAPPORTS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le présent document comprend

-**Partie 1 et ses annexes** : le rapport de l'enquête préalable à la DUP et le Procès-Verbal du déroulement de l'enquête parcellaire,

-**Partie 2** : les conclusions motivées et mon avis sur la Déclaration d'Utilité Publique

-**Partie 3** : mon avis sur l'emprise des ouvrages projetés pour l'enquête parcellaire.

Il est transmis à la Préfecture des Hauts de Seine le BBB par plateforme de transfert (France Transfert) le 10 juin 2025

Il est transmis à la mairie de Clichy-la-Garenne par plateforme de transfert le 10 juin 2025

Il est transmis au Tribunal Administratif de Cergy Pontoise par plateforme de transfert (France Transfert) le 12 juin 2025.

1.5 ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

Les observations sont notées @ pour le registre numérique, E pour les mails, CE pour les questions du commissaire enquêteur. On se référera au PV de synthèse des observations (en annexe G1 et G2) pour plus de détail.

LES BATIMENTS EXISTANTS SUR LE SITE LEON BLUM

La démolition des bâtiments existants du centre commercial est saluée par plusieurs contributions mais sur la base des contributions @ 4, @6, CE4 j'ai retransmis les questions suivantes à la ville de Clichy

Q1 : Quels sont les frais de gardiennage pour 2024 et 2025 ? Quelles sont les missions et les heures de présence du gardien ?

Q2 : Est-ce que les parkings du site seront maintenus et mis à disposition du public ou des riverains ?

Q3 : Est-ce qu'une réhabilitation du Centre Commercial Leon Blum au lieu de sa démolition a été envisagée ?

Réponse de la Ville de Clichy-la Garenne

Q1 :

La ville de Clichy a engagé des frais de gardiennage en 2022 et 2023 pour un montant de 66 000 € afin d'assurer la sécurité de ce site en raison de l'absence de propriétaires identifiés de certains lots. En 2024, l'ensemble du centre artisanal a été muré pour éviter toute intrusion, le site n'est donc plus gardienné mais fait l'objet d'une surveillance accrue de la part de la police municipale assurant la sécurité (notamment par l'utilisation de la vidéoprotection) et la tranquillité des habitants du quartier.

Q2:

Une étude de faisabilité sera lancée afin de conserver et réutiliser les deux niveaux de parking existants en vue de la création d'un nouveau parking public.

Q3 :

Au regard de son état de dégradation très avancé et de son format aujourd'hui inadapté, renforcé par l'inoccupation du site depuis de nombreuses années, l'objectif de la Ville de Clichy est de démolir ce bâtiment au plus vite afin de :

- redynamiser ce site par l'accueil d'une nouvelle offre culturelle, éducative, économique et commerciale.
- créer de nouveaux espaces publics de qualité en lien avec la construction de la nouvelle médiathèque/Cinéma
- développer des espaces verts de pleine terre ou sur dalle et ainsi limiter le phénomène d'îlots de chaleur urbain.

Mon analyse :

Je prends note de l'étude de réutilisation des parkings existants, ce qui me semble une bonne chose compte-tenu des besoins en stationnement du public et des riverains.

Je n'ai pu voir les bâtiments de l'actuel centre commercial mais vu de l'extérieur, la dégradation semble importante. De plus l'intégration actuelle du bâtiment dans l'îlot Leon Blum tel que redessiné par la nouvelle médiathèque/cinéma est difficilement possible. La démolition des bâtiments de surface me semble donc une option raisonnable.

AMENAGEMENTS DU QUARTIER AUTOUR DU SITE LEON BLUM

Ce sujet n'est pas directement l'objet de l'enquête publique mais il permet de comprendre le projet d'ensemble de la ville de Clichy pour le quartier et le public a exprimé des souhaits d'avoir un parvis Leon Blum, sans contre allée, végétalisé, bien connecté au reste de la ville, bien desservi en transports et avec des commerces plus nombreux et plus attractifs.

Sur la base des contributions : @1, @2, @3, @5, @9, E10, j'ai posé les questions suivantes à la Ville de Clichy.

Q4 : la rue Leon Blum possède une sorte de contre-allée, actuellement utilisée pour l'accès au chantier de la Médiathèque/Cinéma Odyssée. Sera-t-elle remise en service ou utilisée comme un parvis ?

Q5 : Quelle végétalisation sera mise en place sur l'îlot Leon Blum et ses environs ?

Q6 : Un projet de passerelle franchissant la rue Martre rendrait plus accessible et plus attractif le quartier. Est-il d'actualité ? A quel horizon ?

Q7 : Quelle sera la connexion piétonne de l'îlot Léon Blum réhabilité avec les berges de la Seine ? A quel horizon ?

Q8 : Le dossier cite la dynamisation économique et commerciale du quartier comme un élément d'utilité publique. Or il manque actuellement de commerces. Des actions sont -elles prévues pour favoriser l'implantation de commerces dans le quartier ?

Q9 : Est-ce qu'un arrêt « Pont de Clichy » est envisagé sur la ligne 13 pour desservir le quartier ?

Réponse de la Ville de Clichy-la Garenne

Q4 :

Quand la nouvelle médiathèque/Cinéma ouvrira ses portes en 2026, la rue Léon Blum sera réaménagée et connectée au parvis du futur équipement et en phase avec les attentes des habitants en termes de mobilités douces et de végétalisation de l'espace public.

Q5 :

La végétalisation occupe une place importante dans les nouveaux projets. En effet, dans le Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUI) qui sera approuvé par l'EPT Boucle Nord de Seine fin juin 2025, il sera exigé pour chaque projet de prévoir au minimum 30% de pleine terre notamment dans les cœurs d'îlots et aux abords. Il est donc prévu sur ce site une attention particulière pour développer un nouvel espace végétalisé permettant dans la mesure du possible une désimperméabilisation des sols.

Q6 :

La création d'une passerelle franchissant la rue Martre n'est pas d'actualité. La rue Martre est actuellement repensée pour favoriser les mobilités douces et piétonnes.

Q7 :

Pour connecter le futur site aux berges de la Seine, plusieurs projets d'aménagement sont prévus dans les années à venir principalement axés sur les mobilités douces (piétons et cyclistes):

- Création d'une piste cyclable tout le long de la rue Martre
- Aménagement d'une promenade depuis le centre-ville pour améliorer l'accès piéton aux Berges de Seine et à la future Médiathèque/Cinéma. Le patrimoine végétal existant le long de la rue Martre sera préservé et prolongé.

Ces initiatives visent à désenclaver les berges de Seine et à les rendre plus accessibles aux habitants, tout en favorisant les modes de déplacement durable.

Q8 :

Ce dossier de mise sous DUP pour réserve foncière afin d'implanter des activités à vocation culturelle, éducative et économique a pour objectif d'assurer une attractivité et une redynamisation du quartier et d'améliorer la qualité de vie et le bien-être des habitants.

Par ailleurs, un projet situé à proximité immédiate (rue Martre au niveau du Franprix actuel) est prévu dans les prochaines années et permettra d'y implanter un nouveau pôle commercial.

Q9 :

Les différents acteurs compétents en matière de transport n'envisagent pas de créer une nouvelle station de métro pour desservir le quartier Pont de Clichy. La station la plus proche (Mairie de Clichy) se trouvant à 7 minutes de marche et 550 mètres.

Mon analyse :

Je prends note que la rue Leon Blum sera redessinée, pour implanter une piste cyclable et qu'en effet le % de pleine terre demandé par le PLUi Boucle Nord de la Seine, imposera une désimperméabilisation et une végétalisation des parcelles correspondant à l'actuel centre commercial Leon Blum. Cela semble répondre aux attentes du public.

En revanche pour la desserte du quartier, son accessibilité et sa connexion aux rives de la Seine, aucun projet précis n'est présenté à court terme.

Pour ce qui concerne une nouvelle ambition commerciale pour le quartier, la vocation de la réserve foncière ne l'interdira pas (activités économiques) mais ne l'impose pas. Quant au projet de nouveau pôle commercial rue Martre évoqué dans la réponse de la ville de Clichy, il concerne un îlot classé en UM1e10 (voir figure ci-dessous) dans le futur PLUi Boucle Nord de Seine et qui comporte un emplacement réservé à la voirie (afin d'élargir la rue Martre à cet endroit)



Extrait du plan de zonage du futur PLUi BNS, centré sur le Franprix de la rue Martre, proche du centre commercial Leon Blum

Les locaux commerciaux sont acceptés dans cette zone mais rien dans le PLUi de cible vraiment le maintien ou le développement d'un commerce de proximité à cet emplacement. On peut noter d'ailleurs qu'aucun linéaire de commerce (LC) n'est protégé par le futur PLUi dans le quartier autour du centre commercial Leon Blum.

PROJET POUR LA RESERVE FONCIERE

Plusieurs contributions se félicitent de l'abandon du projet URBAN OSMOSE et notamment des bâtiments de grande hauteur. Plusieurs évoquent la végétalisation pour « aérer » la ville. Un contributeur souhaite l'installation d'un « tiers lieu ». La nécessité d'une « centre culturel » pour les associations

culturelles et sportives est évoquée plusieurs fois. Le programme des usages de la réserve foncière est peu précis dans le dossier DUP mis à l'enquête. C'est pourquoi, sur la base des contributions @3, @6, @7, @9, R1, CE1, CE2, j'ai posé les questions suivantes à la ville de Clichy :

Q10 : Est-ce que le projet d'installation d'un centre culturel sur le site Leon Blum est confirmé ? Comportera-t-il une salle de spectacle ? des salles de sport ?

Q11 : Est-ce qu'un projet d'installation d'un établissement d'enseignement sur le site est toujours d'actualité ?

Q12 : Un « tiers lieu » pourrait-il être inclus dans le projet Léon Blum ?

Q13 : Quelle sera la hauteur maximum des bâtiments implantés l'îlot Leon Blum ? Est-ce que les 28 m autorisés par le futur PLUi seront utilisés ?

Réponse de la Ville de Clichy-la Garenne

Q10 :
Comme mentionné dans le dossier de déclaration d'utilité publique et conformément au plan local d'urbanisme, la constitution de cette réserve foncière a pour objectif de créer des espaces dédiés à une nouvelle offre culturelle, éducative et économique.
A savoir, le nouvel équipement Cinéma-médiathèque L'Odysée de plus de 4 000 m participera à la redynamisation du quartier Pont de Clichy et offrira un espace culturel de proximité.
Soutenu par la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France, ce nouveau grand complexe a été bâti autour d'un projet culturel, scientifique, éducatif et social qui a permis d'en nourrir et mûrir la réflexion. Aussi la construction de **trois salles de cinéma** en est l'un des axes majeurs.
Aussi, pour continuer à étoffer l'offre culturelle, le théâtre Rutebeuf est en études pour une totale réhabilitation et extension.

Q11 :
Au moment de la rédaction du dossier de DUP, un établissement d'enseignement supérieur a fait part de son intention de s'étendre sur ce site. Compte tenu des retards liés à l'élaboration du dossier de DUP, le projet d'installation de cet établissement a été suspendu. De nouvelles réflexions seront engagées quand la Ville deviendra propriétaire.

Q12 :
A ce stade du projet, le concept de « tiers-lieu » n'a pas été envisagé. L'activité étant déjà fortement représentée à Clichy.

Q13 :
Le PLUI qui sera approuvé fin juin par l'EPT Boucle Nord prévoit sur ce site une hauteur maximum de 28 m. Toutefois, à l'heure actuelle, aucun projet n'a encore été dessiné.

Mon analyse

Les réponses de la ville de Clichy ne précisent en rien le projet de destination de la réserve foncière. Elles évoquent la construction et l'ouverture prochaine de la Médiathèque /Cinéma adjacente et le théâtre Rutebeuf mais qui ne font pas partie de la réserve foncière envisagée.

Hors réponse formelle, la vidéo sur le bilan à mi-mandat de l'équipe municipale ([Bilan et perspectives 2023-2026 - Ville de Clichy](#)) évoque un autre lieu : une péniche sur la Seine achetée par la ville qui pourrait accueillir par exemple la « gymnastique volontaire ».

L'établissement d'enseignement supérieur n'est plus d'actualité, le centre culturel pour accueillir les activités des associations culturelles et sportives n'est pas confirmé et n'est même pas évoqué par la réponse de la ville de Clichy. La suggestion de « tiers lieu » n'est pas retenu. Sur ce dernier point, il est indiqué que plusieurs lieux de ce type existent. Sur la base des informations publiques (<https://francetierslieux.fr/>) j'ai pu recenser :

- Stud'Yo, le tiers-lieu des familles et des tout-petits à Clichy -7 Rue Foucault, Clichy, Hauts-de-Seine 92110 fermé en 2023
- Intencity Clichy, incubateur d'entreprises, 6 Rue d'Estienne d'Orves
- Work & Share , Coworking 6 Rue des Bateliers
- ATELIER B45 Coworking 45 boulevard Victor Hugo,
- Morning, Clichy Coworking 1-5 rue du 8 mai
- BeeoTop, Coworking , 14 Boulevard de Douaumont,

Ainsi tous les tiers lieux en fonctionnement sont des espaces de co-working et celui qui accueillait des activités associatives est fermé.

La constitution d'une réserve foncière, définie par l'article L122-1 du code de l'urbanisme renvoie à l'article L300-1 définissant les opérations d'aménagement sur une base assez large :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

Les points clefs qui peuvent être retenus dans cette liste par la ville de Clichy pour sa réserve foncière sont :

«favoriser le développement des loisirs [...] de réaliser des équipements collectifs ou des locaux d'enseignement supérieur, [...]de lutter contre l'insalubrité, [...] de permettre le renouvellement urbain »

Compte tenu des réponses de la ville de Clichy, le seul but confirmé de l'opération d'aménagement futur prenant place sur la réserve foncière proposée est la « lutte contre l'insalubrité » correspondant à la démolition du centre commercial Leon Blum. Les autres objectifs sont entièrement à définir ultérieurement, même celui d'un centre culturel destiné aux activités des associations qui a été cités à plusieurs reprise par le public lors de la présente enquête publique et des précédentes concernant le PLU de Clichy et le PLUi de Boucle Nord de Seine.

EXPROPRIATION

La contribution (@8, annexe G2) du conseil juridique de la société devant être expropriée (CLICHY URBAN OSMOSE) est résumée ci-après.

Les griefs de la SCCV CLICHY URBAN OSMOSE à l'encontre de la ville de Clichy sont :

-les droits acquis directement par la ville de Clichy ne pouvaient pas être légalement revendus à la SSCV Clichy Urban Osmose, qui a donc refusé de les racheter

-le permis de démolir qu'a délivré la ville de Clichy le 27 juillet 2023 pour l'ensemble des bâtiments portaient sur les lots qu'elle ne possédait pas

-le permis de construire rectificatif déposé le 12 décembre 2022 pour tenir compte des évolutions du marché ne différait qu'à la marge du permis de construire initial.

Elle indique qu'elle a assigné en justice la ville de Clichy en avril 2024 pour être indemnisée de l'abandon du projet URBAN OSMOSE et qu'aucune discussion amiable (avec la ville de Clichy pour le rachat des lots dont elle détient les droits) n'a eu lieu depuis avril 2023.

Selon cette contribution, les conditions d'une Déclaration d'Utilité Publique ne sont pas remplies :

-les négociations amiables n'ont pas été tentées

-le projet URBAN OSMOSE qui sera annulé par la DUP était lui-même considéré comme « d'intérêt général » par la ville de Clichy

-les droits à exproprier sont « précaires » car arrivant à échéance en 2031 (bail à construire)

Elle indique également que la procédure d'expropriation qui porte sur des parties communes d'une copropriété aurait dû être intentée auprès du syndic.

Elle redoute que la procédure en cours n'ait pour but de l'évincer au profit d'un autre opérateur immobilier et elle demande à bénéficier de l'article L422-1 du code de l'expropriation., en déclarant qu'elle a l'intention de bâtir et être ainsi prioritaire lors de la mise en vente (éventuelle) des terrains à bâtir objet de l'expropriation.

Sans entrer dans le différent juridique qui oppose la ville de Clichy-la-Garenne à la société CLICHY URBAN OSMOSE, j'ai posé les questions d'éclaircissement suivantes, qui concernent directement l'enquête parcellaire.

Q14 : Est-ce que des négociations amiables ont été engagées depuis avril 2023 avec la société Clichy URBAN OSMOSE pour rachat des lots qu'elle détient ?

Q15 : Est-ce que les parties communes du centre commercial Leon Blum sont actuellement administrées par un syndic nommé par le syndicat des copropriétaires ? Est-ce que l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires s'est tenue ? Si un tel syndic a été nommé a -t-il été notifié de l'enquête parcellaire ?

Réponse de la Ville de Clichy-la Garenne

Q14 :

La société Clichy Urban Osmose ne souhaite pas vendre ces lots, car depuis 2023, aucune négociation amiable n'a aboutie.

Q15 :

La procédure d'expropriation sollicitée ne vise que des lots de copropriété n° 21, 30, 31, 33, 43, 45, 46 et 118, auxquels sont rattachés des millièmes de parties communes mais ne les vise pas spécifiquement et ne nécessitant donc pas l'intervention d'un Syndic. En effet, l'addition de ces quotes-parts et de celles associées aux autres lots appartenant tous déjà à la Commune correspond à l'intégralité des parties communes. L'expropriation des parties communes sera ainsi indemnisée dans le cadre de l'acquisition de

chacun des 8 lots privatifs dont la commune n'est pas encore propriétaire.

L'expropriation de ces 8 lots au profit de la Commune de Clichy aura pour effet en l'espèce, d'une part, d'éteindre le bail à construction par confusion entre les mains de la Commune de Clichy de la qualité de bailleur et de preneur, et d'autre part, de réaliser la réunion de tous les lots de copropriété du volume 2000 entre les mains de la ville, entraînant ainsi de plein droit la disparition de la copropriété

Mon analyse

Concernant les négociations amiables de rachat des droits des lots à exproprier, le courrier émanant de la SCI URBAN OSMOSE et la réponse de la ville de Clichy donnent deux visions différentes

-Courrier de l'avocat de la société URBAN OSMOSE : *« En réalité, il n'y a pas de discussions en cours et il n'y en a pas vraiment eu depuis le mois d'avril 2023 »*

-Réponse de la ville de Clichy : *« La société Clichy Urban Osmose ne souhaite pas vendre ces lots, car depuis 2023, aucune négociation amiable n'a abouti. »*

Il paraît souhaitable qu'une dernière offre formalisée amiable de rachat par la ville de Clichy soit formulée même si la déclaration d'utilité publique étant approuvée et l'arrêté de cessibilité signé, une acquisition amiable est encore possible avant l'expropriation.

L'indemnité offerte par la ville de Clichy sera celle citée dans le dossier (pièce « estimation sommaire des acquisitions » à savoir : **357 k€** (toutes indemnités confondues). Il est à noter que lors de la Séance du conseil municipal de la ville de Clichy du 4 octobre 2022 (Délibération n° 2022/S03/25) annexé au courrier de l'avocat de la SCI URBAN OSMOSE, une vente des mêmes lots est estimée à **397 k€**

« ARTICLE 3 :DIT que dans le cas où la ville serait dans l'obligation de racheter pour les besoins de la publicité foncière les droits issus du bail à construction attachés aux lots numéros 21, 30, 31, 33, 43, 45, 46 et 118, compris dans l'Ensemble Immobilier, et appartenant actuellement à la société CLICHY URBAN OSMOSE, le prix de vente visé à l'article 2 serait alors augmenté de la somme de 397.900 € (trois cent quatre-vingt-dix-sept mille neuf cent euros) et porté à la somme de 23.767.900 € (vingt-trois millions sept cent soixante-sept mille neuf cent euros) »

1.6 INFORMATION DU PUBLIC SUR LE PROJET

L'avenir du centre commercial Leon Blum présenté au public a été fluctuant ces dernières années. Ceci est souligné par la contribution @7 et relève de l'historique que j'ai présenté ci-dessus.

J'ai donc posé la question suivante à la ville de Clichy

Q16 : Quelle est la prochaine étape de concertation, consultation du public ou enquête public sur l'ilot Leon Blum pour présenter un projet plus détaillé au public : modification du PLUi ? permis de construire du centre culturel ? concertation avec les associations culturelles et sportives ?

Réponse de la Ville de Clichy-la Garenne

Q16 :

Après l'obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité et l'obtention de l'ordonnance d'expropriation par le Juge, des réunions d'informations seront tenues afin de présenter le projet affiné

conformément au document d'urbanisme en vigueur.

Mon analyse :

Je note l'intention de la ville de Clichy de tenir des réunions d'information afin de présenter le projet qui sera mis en œuvre sur la réserve foncière. Très vraisemblablement, il s'agira d'une information volontaire et non réglementaire, car le permis de construire qui sera déposé n'aura probablement pas d'incidence sur l'environnement et ne donnera donc pas lieu à une enquête publique.

Cette information sera la bienvenue et il serait souhaitable que le public ou en tout cas les citoyens engagés dans la vie de leur ville et de leur quartier soient informés et même associés en amont du projet.

La ville de Clichy dispose d'un CESEL (« Conseil Economique Social et Environnemental Local), qui est d'ailleurs cité dans le Contrat d'Intérêt National de 2016 entre la ville et l'Etat au titre de la concertation. Cet organe pourrait être saisi pour émettre un avis sur l'usage futur de la réserve foncière.

2. PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2.1 CONCLUSIONS MOTIVEES PAR THEMES

34

SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La publicité légale des enquêtes publiques a été mise en œuvre et certaines actions supplémentaires de publicité supplémentaires ont été mises en place (deux affiches sur la voie publiques autour du site, information en ligne par la mairie de Clichy), l'information de la personne morale à exproprier a été effective.

Le dossier mis à disposition en trois volumes (un pour la DUP, un pour l'enquête parcellaire, un pour les annexes) est complet au sens qu'il contient les pièces réglementaires et les informations nécessaires à la compréhension des enjeux. Cependant :

-la structure et le nom des pièces auraient pu être plus clairs.

-beaucoup d'informations utiles pour compréhension de l'historique du projet sont contenus dans une annexe « notice explicative de synthèse de la délibération du 19 décembre 2023 et auraient pu être intégrées dans le dossier principal.

-le dossier papier de la DUP n'a pas été mis à disposition du public pendant quelques jours au siège de l'enquête (perdu ? dérobé ?). Pour le détail on se réfèrera à la partie 1 sur le déroulement de l'enquête.

Par ailleurs le public a pu être un peu désorienté par la succession des consultations portant directement ou indirectement sur la zone du centre commercial Leon Blum :

14 juin 2022 au 13 juillet 2022, la participation du public par voie électronique sur le permis de construire URBAN OMOSE, qui devait être construit à l'emplacement du centre commercial Leon blum

11 juin-11 juillet 2024 : enquête sur la modification N°9 du PLU du Clichy la Garenne avec l'OAP Leon Blum, cohérente avec le projet URBAN OSMOSE

18 novembre 2024-11 janvier 2025 : enquête publique sur le PLUi Seine Nord sans l'OAP Leon Blum (mais en mentionnant, probablement par erreur, le projet URBAN OSMOSE dans les documents mis à l'enquête)

A noter les informations contradictoires accessibles au public :

-le site internet de la mairie présente toujours le projet Urban Osmose sur son site internet à la rubrique projet <https://www.ville-clichy.fr/439-le-secteur-du-pont-de-clichy.htm>

-une émission d'une radio locale datant du 9 mai a présenté la décision d'utilité publique comme déjà prise.

Pour ce qui concerne la participation du public, elle a été néanmoins effective (12 contributions) et la personne morale à exproprier s'est exprimé le dernier jour de l'enquête par voie électronique.

CONCLUSION : La publicité des enquêtes publiques, le contenu des dossiers, le déroulement des enquêtes, même s'ils auraient pu être perfectibles, ont permis au public et en particulier à la personne à exproprier de s'exprimer.

SUR LES THEMES ALLANT DANS LE SENS DE L'UTILITE PUBLIQUE

35

Thème 1 : Destruction du Centre Leon Blum,

La destruction du centre Leon Blum, désaffecté, qui dévalorise le quartier et présente des problèmes de sécurité est présentée comme un point clef de l'utilité publique de la création de la réserve foncière par la ville de Clichy.

Sa réhabilitation, comme suggéré par une contribution à laquelle a répondu la ville de Clichy semble en effet exclue compte tenu de leur état. De plus l'intégration actuelle du bâtiment dans l'ilot Leon Blum tel que redessiné par la nouvelle médiathèque/cinéma est difficilement possible. La démolition me semble donc une option raisonnable.

Seule la réutilisation des deux niveaux de parkings semble judicieuse si elle est faisable et la ville de Clichy a déclaré l'étudier.

Sa destruction rapide nécessite que la ville de Clichy soit entièrement propriétaire de l'ensemble, compte tenu des relations avec le propriétaire résiduel (la société Clichy Urban Osmose)

CONCLUSION

La destruction rapide du centre commercial Leon Blum (sauf peut-être les parkings souterrains), compte tenu de son état, et de sa proximité de la nouvelle médiathèque/cinéma me paraît nécessaire. C'est d'ailleurs le point principal étayant l'utilité publique de la création de la réserve foncière

Theme 2 : Amélioration de l'attractivité, du développement économique et de la qualité de vie du quartier

D'après les réponses de la ville de Clichy et conformément au futur PLUi de Boucle Nord de Seine, la rue Leon Blum sera redessinée pour implanter une piste cyclable, et l'ilot Leon Blum sera désimperméabilisé et végétalisé, ce qui correspond aux attentes du public

En revanche pour la desserte du quartier, son accessibilité et sa connexion aux rives de la Seine, aucun projet précis n'est présenté à court terme.

Pour ce qui concerne une nouvelle ambition commerciale pour le quartier, la vocation de la réserve foncière ne l'interdira pas (activités économiques) mais ne l'impose pas.

CONCLUSION

La création de la réserve foncière n'est liée directement à aucun projet précis concernant ses environs qui améliorerait l'attractivité, le développement économique et la qualité de vie du quartier

Thème 3 : Accueil d'une institution d'enseignement supérieur

Ce thème est évoqué à plusieurs reprises dans le dossier mis à l'enquête mais selon les conclusions de mes recherches et la réponse de la ville de Clichy, ce projet n'est pas d'actualité, même s'il n'est pas définitivement écarté. Ce sujet n'a fait l'objet d'aucune demande de la part du public.

CONCLUSION : La création de la réserve foncière n'est pas liée à un projet précis de création d'une institution d'enseignement supérieur.

Thème 4 Construction d'une centre culturel pour les activités associatives

Ce thème est évoqué à plusieurs reprises dans le dossier mis à l'enquête mais la réponse de la ville de Clichy ne confirme pas de projet précis de centre culturel destiné aux activités des associations. Or ce besoin a été évoqué par le public lors de la présente enquête publique et des précédentes concernant le PLU de Clichy et le PLUi de Boucle Nord de Seine.

Je recommande donc de prendre ce besoin en considération pour l'utilisation de la réserve foncière à créer.

CONCLUSION : La création de la réserve foncière n'est pas liée à un projet précis de centre culturel destiné aux activités des associations de Clichy, ce qui semble dommage et aurait étayé l'utilité publique de la réserve foncière.

SUR LES INCONVENIENTS A METTRE EN REGARD DE L'UTILITE PUBLIQUE

Thème 6 : Renoncer au projet URBAN OSMOSE

D'après l'historique présenté ci-dessus, la résolution claire de la ville de Clichy et la contribution de l'avocat de la société, il semble que le projet URBAN OSMOSE n'est plus faisable. La création de la réserve foncière mettra un terme définitif à ce projet.

La société URBAN OSMOSE entend faire valoir ses droits à une indemnisation pour la perte d'activité liée à ce projet, via une action en justice et quelle que soit la décision concernant l'utilité publique de la réserve foncière, il paraît probable que cette action se poursuivra.

Les avis exprimés lors de la consultation du public sur le permis de construire en 2022 ne sont plus accessibles. Lors de la présente consultation, plusieurs contributions se félicitent de l'abandon du projet URBAN OSMOSE et notamment des bâtiments de grande hauteur.

Seule la société Clichy Urban Osmose évoque « l'intérêt général » du projet Urban Osmose qui a été mis en avant il y a quelques années.

CONCLUSION : L'abandon du projet URBAN OSMOSE, qui est d'ailleurs sans doute déjà irréversible, ne me semble pas un obstacle à l'utilité publique de la création de la réserve foncière.

Thème 6 : Exproprier la société CLICHY URBAN OSMOSE

L'expropriation des lots appartement à la société Clichy Urban Osmose mettra à la charge de la ville de Clichy, une somme d'environ 357 k€ pour acheter les droits réels sur les lots 118, 21, 30, 31, 43, 33, 45, 46 du volume 2000 du centre commercial, correspondant à un bail à construire s'achevant en 2031.

D'après les dossiers, si l'on somme les couts passés d'achats de lots et futurs, on arrive à un total de 2 425 k€ pour une surface de terrain de 3791 m² (pour les 3 parcelles concernées par le centre commercial). Cela représente 640 €/m². Il est difficile de comparer au prix du foncier à Clichy et même dans d'autres communes avoisinantes, vue la rareté des biens disponibles. On peut trouver néanmoins sur le site *terrain-construction.com*, des parcelles à vendre à Colombes et St Ouen au tarifs respectivement de 1000€/m² et 2743 €/m². On peut donc estimer que le cout d'acquisition total par la ville de Clichy est raisonnable, même s'il pourrait être nul à condition d'attendre 2031.

L'arrêté de cessibilité obligera le propriétaire actuel à vendre les droits de ses lots soit à l'amiable, soit à être exproprié.

Si on prend pour hypothèse la signature de la DUP et de l'arrêté de cessibilité en octobre 2025, la durée de la phase judiciaire pourrait être de 18 mois, ce qui porterait au printemps 2027. Ce délai pourrait être allongé en cas de recours. On se rapprocherait alors de la date du 31 mars 2031, échéance du bail.

Une conclusion rapide serait plus facilement obtenue par une transaction amiable si elle était possible.

Il n'est pas clair de savoir si une négociation amiable a eu lieu depuis 2023 entre la société Clichy Urban Osmose et la ville de Clichy puisque leurs points de vue divergent sur le sujet.

Je considère qu'une dernière démarche d'offre de rachat formalisée à l'amiable doit être faite avant la déclaration d'utilité publique. Les sommes présentées dans le dossier ou envisagées en 2022 par le conseil municipal peuvent être des bases de cette offre.

CONCLUSION

Le montant de l'achat par la ville de Clichy des 8 lots à exproprier semble raisonnable.

Le délai de prise de possession des lots à exproprier pourrait être longue si la personne morale à exproprier s'oppose par des appels à la démarche et pourrait se rapprocher de la date de la fin du bail en 2031, ce qui réduit fortement l'intérêt de la démarche.

Une dernière tentative d'offre d'achat à l'amiable est nécessaire compte tenu de l'incertitude sur l'effectivité des démarches précédentes. De plus, si elle aboutissait, pourrait diminuer le délai de prise de possession des terrains par la ville de Clichy.

Thème 8 : Construire et Exploiter un futur projet

Une fois la ville de Clichy en possession des droits de l'ensemble des lots du volume 2000 du centre commercial Leon Blum pourra démolir l'ensemble et construire ou faire construire des bâtiments pour un autre projet. On a vu que ce projet est très peu défini.

La ville de Clichy devrait pouvoir vendre le terrain, assorti d'un cahier des charges, en vertu de l'article L411-1 du code de l'expropriation pour faire construire un nouveau projet. Cependant, dans sa contribution, l'avocat de la société Clichy Urban Osmose déclare vouloir avoir le bénéfice de l'article L422-1 du code de l'expropriation qui lui donne une priorité pour l'attribution des terrains à bâtir mis en vente.

Je n'ai pas la compétence juridique pour évaluer si cette priorité empêcherait en effet la vente ou la location via un bail à construire des parcelles de l'ilot Leon Blum à un tiers autre que la société Clichy Urban Osmose. Cependant l'hypothèse que la ville de Clichy doive assurer la maîtrise d'ouvrage du nouveau projet est possible, surtout si le projet est celui d'une d'infrastructure publique.

Ainsi la déclaration d'utilité publique de la réserve foncière a de forte chance de déboucher sur un projet financé et piloté en maîtrise d'ouvrage par la ville de Clichy, avec les couts et la responsabilité correspondants.

A titre indicatif, le cinéma/médiathèque Odysée voisin a un budget de 28 M€ (dont 11,4M€ de subventions publiques).

CONCLUSION : La construction d'un nouveau projet, sur le site de la réserve foncière, surtout s'il s'agit d'une infrastructure publique, pourrait conduire la ville de Clichy à assurer le financement, la maîtrise d'ouvrage et l'exploitation d'un futur projet, ce qui correspond à une charge notable.

2.2 AVIS SUR L'UTILITE PUBLIQUE

On peut faire figurer les éléments favorables et les éléments défavorables à l'utilité publique de création de la réserve foncière dans le tableau ci-dessous.

POUR	commentaires	CONTRE	commentaires
Démolition du centre commercial obsolète	Avantage certain. La réutilisation des parkings, correspondant à un besoin, sera étudiée.	Renoncer au projet URBAN OSMOSE	Peu d'inconvénient à renoncer à ce projet qui ne semble pas attendu par le public
Amélioration de l'attractivité, du développement économique et de la qualité de vie du quartier	La destruction du centre permettra un aménagement plus vert. Pas de projets concrets annoncés dans les environs de l'ilot Leon Blum	Exproprier	La somme proposée semble raisonnable mais le délai de prise de possession pourrait être long compte tenu du litige avec la société Clichy Urban Osmose et se rapprocher de la date (2031) de la fin du bail
Accueil d'une institution d'enseignement supérieur	Projet qui n'est pas d'actualité	Construire et Exploiter un futur projet	S'il s'agit d'un futur projet d'infrastructures publique il sera à la charge de la ville de Clichy
Construction d'un centre culturel	Pas de projet précis annoncé de centre culturel destiné aux activités des associations		

J'ai pris note de la réponse de la ville de Clichy qu'il sera étudié de réutiliser les parkings souterrains du centre commercial Leon Blum.

Compte tenu des demandes clairement exprimées par le public au cours de cette enquête publique et des précédentes concernant le plan local d'urbanisme et le plan local d'urbanisme intercommunal, et pour renforcer l'utilité publique de création de la réserve foncière, **je recommande** que le projet qui y prenne place prenne en compte les besoins des associations culturelles et sportives de la ville de Clichy. La réalisation d'un tel projet serait de nature à renforcer l'utilité publique de la réserve foncière.

Compte-tenu de la teneur très vague du projet qui prendra place sur la réserve foncière, des informations très contradictoires auxquelles le public a eu accès ces dernières années sur l'ilot Leon Blum, **je recommande** que le projet qui sera mis en œuvre dans le cadre de la réserve foncière fasse l'objet d'une information du public et si possible d'une concertation.

Compte tenu de l'incertitude quant à la conduite de négociations amiables entre la ville de Clichy et la société Clichy Urban Osmose depuis 2023, **je demande** qu'une proposition amiable formalisée soit soumise à la personne morale à exproprier (Société CLICHY URBAN OMOSE)

AVIS :

Principalement sur la nécessité de détruire rapidement le centre commercial Leon Blum d'une part et de l'absence de faisabilité et d'intérêt général du projet URBAN OSMOSE qui devait y prendre place d'autre part, je donne un avis favorable à la création d'une réserve foncière sur l'emplacement du centre commercial Leon Blum, sous réserve qu'une dernière proposition d'achat amiable formalisée soit soumise par la ville de Clichy-la-Garenne à la personne morale à exproprier (Société CLICHY URBAN OMOSE)

3. PARTIE : AVIS SUR L'EMPRISE DES « OUVRAGES PROJETES » DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Les biens à exproprier cités dans le dossier d'enquête parcellaire, à savoir les droits (dans le cadre d'un bail à construction s'achevant en 2031) des 8 lots décrits ci-dessous du volume 2000.

Lot N°	Surface (SDP)	Usage	Tantième (sur 10 000) des parties communes
118	3791	Garage	15
21	2534	Local	194
30	2534	Local	199
31		Local	68
43		Réserve	60
33	2534	Local	134
45		Reserve	82
46		Réserve	82

...sont cohérents avec le descriptif des lots du règlement de copropriété de 1971 et n'ont pas été contestés par le propriétaire actuel (la société CLICHY URBAN OSMOSE) dans le cadre de sa contribution.

Je n'ai pas pu me rendre sur place (au sein du centre commercial Leon Blum) malgré mes demandes pour visualiser ces lots. Cependant, compte tenu des éléments ci-dessus, je ne vois pas de raison de remettre en cause ce descriptif.

Le sujet des parties communes a été soulevé par contribution de l'avocat de la société CLICHY URBAN OSMOSE et la réponse de la ville de Clichy est la suivante : « *L'expropriation des parties communes sera ainsi indemniée dans le cadre de l'acquisition de chacun des 8 lots privatifs dont la commune n'est pas encore propriétaire. L'expropriation de ces 8 lots au profit de la Commune de Clichy aura pour effet en l'espèce, d'une part, d'éteindre le bail à construction par confusion entre les mains de la Commune de Clichy de la qualité de bailleur et de preneur, et d'autre part, de réaliser la réunion de tous les lots de copropriété du volume 2000 entre les mains de la ville, entraînant ainsi de plein droit la disparition de la copropriété* »

Ma compétence en la matière n'est pas suffisante pour analyser juridiquement cette réponse mais **je recommande** de ne pas oublier de mentionner les tantièmes des parties communes des lots à exproprier dans l'arrêté de cessibilité.

Ils permettront à la ville de Clichy d'avoir l'ensemble des droits sur les parcelles 57, 61 64, d'y créer une réserve foncière en vue d'un futur projet à définir.

AVIS : Les biens à exproprier sont les lots 118, 21, 30, 31, 43, 33, 45, 46 du volume 2000 du bail à construire consenti par la ville de Clichy pour le centre commercial Leon Blum et les tantièmes correspondant des parties communes.

Le 10 juin 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Jouve', is written over a horizontal line.

4. ANNEXES

- 4.1 ANNEXE A : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR,**
- 4.2 ANNEXES B1 ET B2 ; ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, AVIS D'ENQUETE**
- 4.3 ANNEXE C : ATTESTATIONS D'AFFICHAGE PAR LA MAIRIE DE CLICHY**
- 4.4 ANNEXES D1 ET D2 : COURRIER AU PROPRIETAIRE DEVANT ETRE EXPROPRIE ET PREUVE DE REMISE DU COURRIER.**
- 4.5 ANNEXES E 1, E2 , E3 , E4: INSERTIONS LEGALES DANS LES JOURNAUX**
- 4.6 ANNEXE F : CONSTAT D'AFFICHAGE SUR SITE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**
- 4.7 ANNEXES G1 ET G2 : PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET SON ANNEXE**
- 4.8 ANNEXE H : MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE DE CLICHY**