

Ville d'Épinay-sous-Sénart

RESTRUCTURATION ET RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE PORTEUSE DE LA DALLE DU CENTRE COMMERCIAL PRINCIPAL (CCP) ET POUR L'AMENAGEMENT D'UN POLE DE SERVICES PUBLICS (PSP)

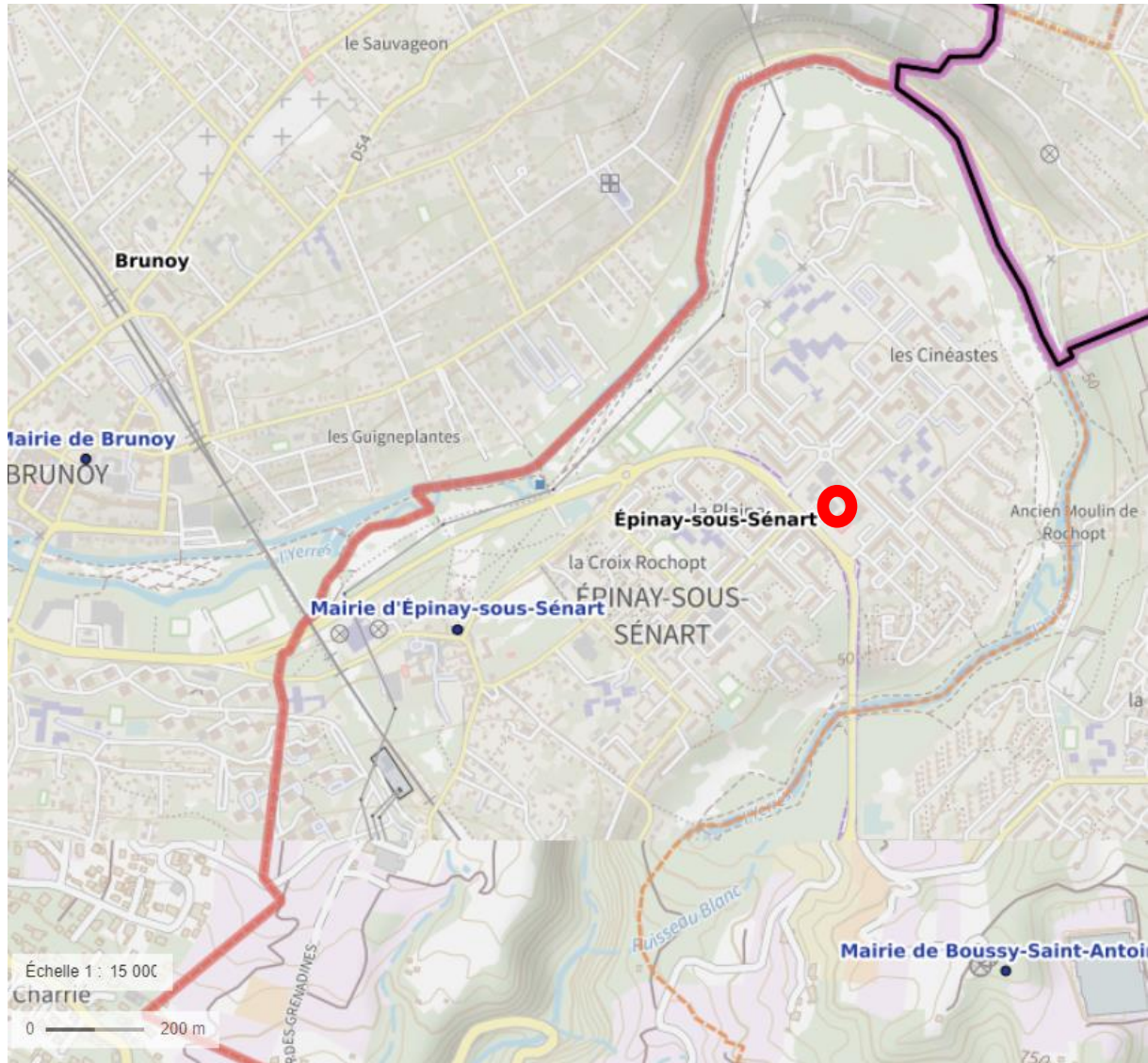
Notice explicative



Epina^y
SOUS Sénart

1.	Introduction.....	4
1.1	Présentation du territoire	4
1.2	Epinay -sous-Sénart, une commune à la démographie singulière	6
1.3	Une situation socio-démographique des ménages particulièrement fragile.....	6
1.4	Un territoire peu attractif et souffrant d'une image dégradée	7
1.5	Les dynamiques à l'échelle communale.....	7
2.	Présentation de l'opération Cœur de Ville, un projet de requalification globale du Centre Commercial Principal.....	10
2.1	Un espace central à l'échelle communale, nécessaire au développement de la ville	10
2.2	Description du Centre Commercial Principal	10
2.3	Une intervention lourde de la puissance publique devenue nécessaire à travers le projet Cœur de Ville.....	11
2.4	Un projet porté par la commune et accompagné par l'Agence Nationale pour le Rénovation Urbaine.....	12
2.5	Un projet élaboré en concertation avec les habitants.....	13
2.6	Les différentes composantes du projet Cœur de ville	14
3.	Une maîtrise foncière indispensable pour permettre le renforcement structurel de la dalle et l'ouverture du Pôle de Services Publics.....	18
3.1	Un site complexe	18
3.2	Une dalle fortement altérée, dont la structure nécessite d'être renforcée pour lui permettre d'accueillir du public.....	2019
3.3	Des travaux indispensables à la remise en état et en fonctionnement de la dalle, qui nécessitent la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique.....	2322
3.4	Impact des travaux de sécurisation sur le stationnement	2625
3.5	La construction d'un Pôle de Services Publics.....	2726
3.6	Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique.....	2726
3.7	Cadre Juridique de la Déclaration d'Utilité Publique	2827
4.	Renforcement structurel de la dalle et ouverture du Pôle de Services Publics : un projet d'utilité publique	3130
5.	Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	4140
6.	Conclusion	4241

La commune d'Épinay-sous-Sénart demande la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le projet de sécurisation et de renforcement de la structure porteuse de la dalle du Centre Commercial Principal et pour la construction d'un Pôle de Services Publics. La commune d'Épinay-sous-Sénart étant maître d'ouvrage de ce projet, c'est elle qui sera bénéficiaire de la DUP, si cette dernière est déclarée.



Localisation du projet concerné par la demande de Déclaration d'Utilité Publique

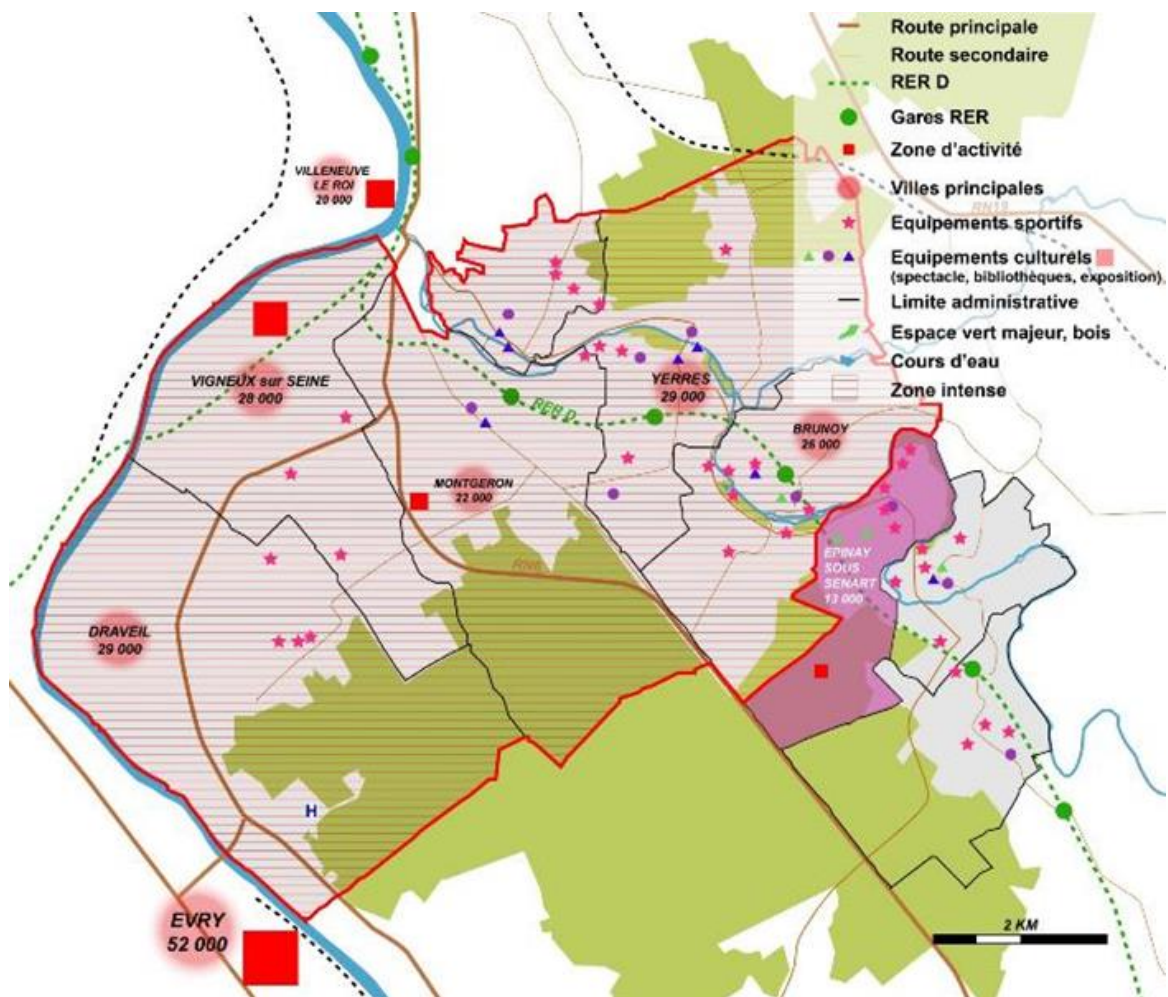


Projet de sécurisation et de renforcement de la structure porteuse de la dalle du Centre Commercial Principal et pour la construction d'un Pôle de Services Publics

1. Introduction

1.1 Présentation du territoire

Située au Sud-Est de la Région Ile-de-France, dans le département de l'Essonne, en limite des départements du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne, Épinay-sous-Sénart est une commune de près de 13 000 habitants sur un territoire couvrant une superficie de 357 hectares. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, née de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Val d'Yerres et de la Communauté d'Agglomération du Val de Seine.



Épinay-sous-Sénart au sein de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine

La Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine a été créée le 1er janvier 2016 et regroupe 173 193 habitants répartis sur 9 communes.

Le tissu urbain d'Épinay-sous-Sénart est singulier en raison de l'histoire de son urbanisation, et des caractéristiques géographiques du territoire. Le développement urbain de la commune a été circonscrit dans sa partie Nord, à l'intérieur d'un méandre de la rivière de l'Yerres. La partie Sud de la commune est entièrement couverte par la Forêt domaniale de Sénart.

La commune d'Epinais-sous-Sénart est également marquée par d'importantes fractures urbaines, comme la RD94 et une voie ferroviaire, qui traversent et segmentent la ville impactant ainsi fortement le fonctionnement urbain de la ville et marquant son paysage.



Epinais-sous-Sénart – Photo Aérienne

Les différentes vagues d'urbanisation sont facilement lisibles sur le tissu urbain de la commune, qui se compose de plusieurs quartiers aux typologies variées. L'habitat collectif prédomine et représente 82,5 % du parc des résidences principales, alors que l'habitat individuel ne représente que 17,5%.

La commune rassemble en 2011 40,5% de résidences de type logement social, 10,6% de locataires dans le parc privé, et 47,5% de propriétaires.

L'une des particularités de la ville d'Épinay-sous-Sénart réside dans la place que prend la rénovation urbaine dans la commune, puisque le périmètre de Quartier prioritaire de la Politique de la Ville recouvre 80 % du territoire communal et concerne directement 85 % des Spinoliens.

1.2 Epinay -sous-Sénart, une commune à la démographie singulière

La ville d'Épinay-sous-Sénart est confrontée à une décroissance démographique faible mais constante depuis le milieu des années 70. Entre 1975 et 2013, la commune a perdu 2300 habitants. Sur la période récente (2007-2013), le taux de croissance moyen était négatif et s'établissait à 0.09%. Cette situation est due à un solde migratoire négatif (-1.14%) que le solde naturel positif ne parvient à compenser. Cette baisse s'explique notamment, par la démolition de logements dans le cadre du projet de rénovation urbaine des Cinéastes, mais aussi par un parc de logements vieillissant ne répondant plus aux besoins de la population, et à un manque d'aménité, qui engendre un déficit d'attractivité de certains quartiers de la commune. Ce recul démographique est singulier dans le territoire de l'agglomération et dans le département, dont les taux de croissance démographique moyen annuel sont de 0.49% et 0.53%.

La population présente sur le territoire communal est aussi particulièrement jeune puisque la part des moins de 19 ans est de 32%, contre 27% pour la CYVYVS et le département de l'Essonne. Autre indicateur significatif, l'indice de jeunesse est particulièrement élevé à Epinay-sous-Sénart (2.14), en comparaison avec les territoires de référence (1.42 pour la CAVYVS et 1.55 pour le département). Au contraire, la représentation de la population âgée est relativement faible par rapport aux territoires environnants (En 2013, la population de plus de 60 ans représentant 15% à Epinay contre 19% dans la CA VYVS).

1.3 Une situation socio-démographique des ménages particulièrement fragile

La situation socio-économique sur les quartiers en géographie prioritaire d'Épinay-sous-Sénart et en particulier au sein du périmètre de Déclaration d'Utilité Publique est particulièrement fragile. Ceci est lié à plusieurs facteurs :

- L'absence de mixité sociale puisque la grande majorité des logements sont des logements sociaux, ou dans ce cas précis des logements en copropriété, mais qui deviennent progressivement des logements sociaux de fait. Le taux de logement social dans le QPV est de 76% contre 45% à l'échelle communale ;
- Un fort taux de chômage (18.3%) ;
- 31% de la population au sein du QPV vit sous le seuil de pauvreté et 49% sous le seuil des bas revenus ;
- 22% des ménages sont des familles monoparentales.

1.4 Un territoire peu attractif et souffrant d'une image dégradée

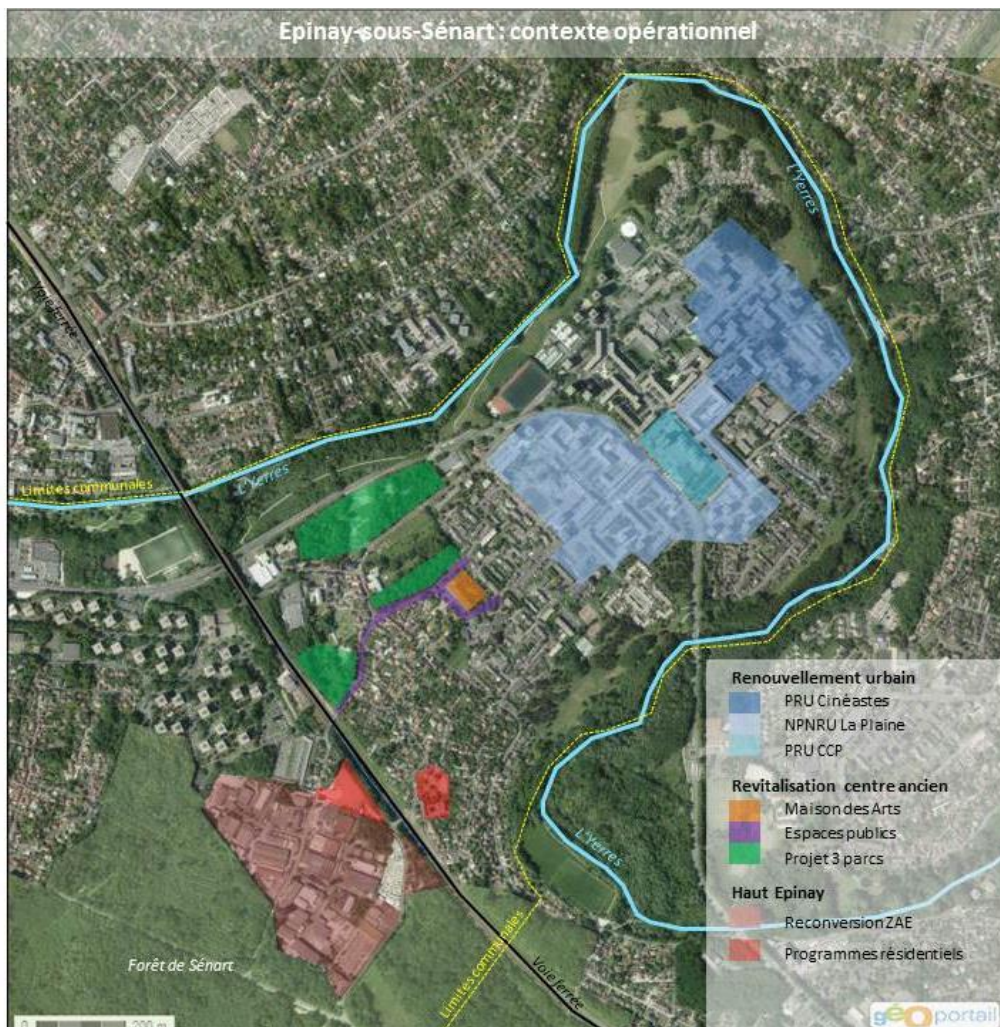
Les grands ensembles à Epinay-sous-Sénart ont été édifiés à partir des années 1970 autour de la RD94 comme axe structurant et avec pour centralité le Centre Commercial Principal. A partir des années 1980, à l'échelle nationale, les grands ensembles ont connu un déclin progressif, du fait d'une dégradation du cadre bâti et de changements socio-démographiques. Les quartiers de la Plaine et des Cinéastes ont fait face à ce déclin, et la ville d'Epinay-sous-Sénart pâtit de l'image négative véhiculée par les grands ensembles au sein de la société. Cette situation est d'autant plus préjudiciable qu'elle est singulière dans le territoire de la communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine. Ainsi, le Centre Commercial Principal, qui était le cœur vivant de la nouvelle ville d'Epinay-sous-Sénart a connu une baisse importante de son attractivité du fait de l'obsolescence des services qu'il propose. Cela s'est traduit par un taux de vacance commerciale très élevé et une dégradation importante du site. Ce qui génère une mauvaise image et peut créer un climat anxiogène sur le site et ses abords. L'état actuel du Centre Commercial Principal est d'autant plus dommageable, qu'il se trouve à un positionnement central et stratégique à l'interface entre deux quartiers et bénéficie d'une forte visibilité du fait qu'il jouxte la RD94.

1.5 Les dynamiques à l'échelle communale

Au vu du contexte local et afin d'améliorer l'attractivité du territoire communal, la municipalité porte aujourd'hui un projet de ville ambitieux, qui se traduit par la définition d'une stratégie d'intervention et de développement de nombreux projets sur l'ensemble de son territoire :

- Développement et affirmation d'un axe économique et culturel structurant (du Nord au Sud, de l'Avenue Victor Hugo en passant par le Relais-Ouest, la Maison des Arts et de la Culture) participant à la redynamisation et à l'attractivité du territoire ;
- Création d'un réseau de places et de polarités permettant de créer une armature urbaine lisible du territoire et génératrice de lien et d'animation entre les quartiers à travers des espaces fédérateurs ;
- Diversification de l'habitat et du tissu résidentiel dans le cadre d'une stratégie de l'habitat favorisant la mixité sociale et répondant aux besoins des habitants ;
- Mise en relief d'un corridor biologique par une mise en relation des espaces verts (berges, parcs, prairies, forêt...) support d'une politique de préservation de l'environnement mais aussi de loisirs, de détente ;
- Valorisation du patrimoine architectural et paysager.

Ces dernières années, plusieurs projets urbains structurant ont été élaborés et mis en œuvre :



Carte des projets urbains à l'échelle communale

Les projets urbains au titre de la Rénovation Urbaine :

La commune est engagée dans un vaste Projet de Rénovation Urbaine contractualisé en 2008 avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) et les partenaires locaux. Le PNRU a porté sur deux secteurs d'intervention :

- Le quartier des Cinéastes : Le projet urbain mis en œuvre sur ce quartier a visé à ouvrir le quartier des Cinéastes sur le reste de la ville, à se réapproprier les espaces publics, à améliorer le cadre de vie, et à diversifier l'habitat. Ainsi, il a été entrepris dans le cadre du projet d'aménagement la redéfinition de la trame viaire, la création d'espaces publics, la démolition de 227 logements sociaux et la réhabilitation / résidentialisation du patrimoine existant. La construction d'un nouvel équipement de Centre Socio-culturel est en cours d'achèvement. Aujourd'hui, le projet de rénovation urbaine du quartier des Cinéastes est quasiment finalisé.

- La restructuration du Centre Commercial Principal (CCP) intègre le projet de Rénovation Urbaine du quartier des Cinéastes. Les cellules commerciales CCP ont été acquises par la municipalité en 2012. Depuis 2013 des études ont été menées, qui ont permis de définir le projet urbain « Cœur de ville ».
- Le quartier de la Plaine fera l'objet d'un vaste projet urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Le périmètre opérationnel de ce projet constitue une véritable continuité physique avec le périmètre du premier Projet de Rénovation Urbaine (Les Cinéastes et le Centre Commercial Principal). La requalification du Centre Commercial Principal (CCP) est donc un facteur important de la réussite de ce programme de renouvellement urbain.



Les projets et d'aménagement :

Depuis 2014, différents projets d'urbanisme et d'aménagement ont été engagés :

- Le projet d'aménagement et de construction de la Maison des Arts et de la Culture (MAC) et de ses espaces publics vise à offrir à la commune un équipement culturel de rayonnement intercommunal. Inaugurée en 2019, la MAC abrite à la fois une salle de spectacle d'une capacité de 800 personnes, un espace dédié aux expositions, et des ateliers permettant la pratique de différents arts. La Maison

des Arts et de la Culture s'ouvre sur un parvis paysager destiné à devenir une véritable place centrale au cœur d'Épinay. Sa construction a permis de structurer le dessin d'un projet de réaménagement d'espaces et d'équipements publics autour du centre ancien de la ville.

- Une réflexion autour de la reconversion de la Zone d'Activité Économique, qui pourrait avoir vocation à accueillir un éco-pôle composé d'une déchetterie ressourcerie permettant la mise en valeur des déchets.
- Projet de revitalisation du centre ancien concernant la mise en réseau de parcs urbains à l'échelle de la ville et la requalification de la trame viaire.

2. Présentation de l'opération Cœur de Ville, un projet de requalification globale du Centre Commercial Principal

2.1 Un espace central à l'échelle communale, nécessaire au développement de la ville

Le projet Cœur de Ville se développe sur l'emprise du Centre Commercial Principal, un site central pour la ville, et qui a été conçu pour être un espace fédérateur, notamment de par sa position en articulation entre les quartiers de la Plaine et des Cinéastes. De par sa position le long de la RD94, le Centre Commercial Principal bénéficie d'une grande visibilité, propice à l'installation de commerces et d'équipements structurants.

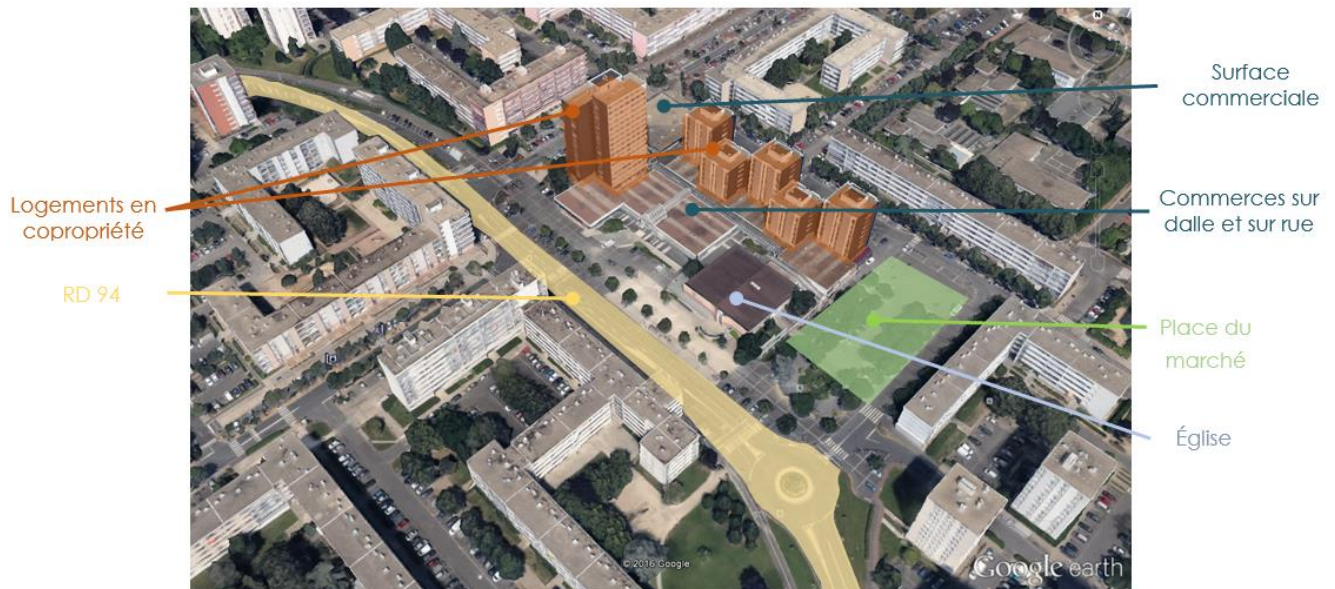
Contrainte dans son développement par les berges de l'Yerres, qui sont soumises à un plan de prévention des risques inondation et par la forêt domaniale de Sénart, la commune d'Épinay-sous-Sénart ne jouit pas d'une grande réserve foncière. Aussi, le renouvellement urbain de la commune ne peut se réaliser que par le biais d'interventions sur le patrimoine bâti, faute de foncier disponible. **La requalification du Centre Commercial Principal via le projet Cœur de Ville présente donc un enjeu majeur pour le bon développement de la commune.**

2.2 Description du Centre Commercial Principal

À l'origine, le « Centre Commercial Principal » se constitue d'un ensemble immobilier sur dalle construit à la fin des années 60, mêlant :

- Logements : 6 tours de 138 logements privés édifiées sur un socle de parkings et réserves en sous-sol ;
- Commerces : 4 000 m² d'espaces commerciaux sur dalle et en nez-de-rue ;
- Services publics (Point Information Jeunesse, Mission locale, Val d'Yerres Emploi) ;
- Lieux de culte (Église, Synagogue).

Le site de projet mesure environ 30 000 m². Cet espace trouve sa complexité dans l'imbrication des propriétés foncières. Il est délimité au Nord du territoire communal par le quartier des Provinces Françaises, par le quartier des Écrivains au nord-est, et par la RD94 au sud.



Vue aérienne du Centre Commercial Principal

La Copropriété du Centre Commercial Principal est une copropriété fragile, qui fait partie des sites en grande difficulté tant sur le volet de la gestion que sur celui de la sécurité structurelle des biens. Elle est composée de 138 logements occupés principalement par des propriétaires occupants aux revenus modestes (68% sont exonérés de taxe d'habitation). La copropriété rencontre d'importants problèmes de charges non payées, ce qui entrave fortement son bon fonctionnement (30% des charges impayées). En termes d'entretien du bâti, il apparaît que les immeubles souffrent d'un déficit de travaux de longue date et qu'aucuns travaux d'envergure n'aient été entrepris depuis sa construction en 1972. La valeur immobilière des logements est relativement faible (1380€/m²) soit 14% de moins que le reste du quartier et 33% moins chère que dans la ville.

2.3 Une intervention lourde de la puissance publique devenue nécessaire à travers le projet Cœur de Ville

En 2012, la municipalité a acquis par voie de préemption une partie des cellules commerciales, qui appartenait jusqu'alors à la société ICADE Immobilier. L'ancien centre commercial, aujourd'hui démoli, était introverti et souffrait de dysfonctionnements propres à l'urbanisme sur dalle, et de l'obsolescence du cadre bâti. Cela nuit fortement à l'attractivité du site, qui se situe pourtant au sein d'un espace central et stratégique.

La desserte des lieux est très défavorable avec des accès complexes, manquant de lisibilité et non accessible aux personnes à mobilité réduite. Les espaces extérieurs du centre commercial sont fortement dégradés et inadaptés aux usages actuels (étirement des façades commerciales sur deux niveaux et trois rues ; rue commerçante intérieure non visible depuis l'espace public). Les caractéristiques urbaines du site engendrent un manque de visibilité des cellules commerciales situées sur la dalle et peuvent générer un sentiment d'insécurité. De ce fait, les lieux ne sont plus attractifs.

Ainsi, en 2012, la vacance commerciale au sein du CCP s'élevait à 42%, et 18 cellules commerciales étaient vacantes, alors qu'à l'échelle de communauté d'agglomération du Val d'Yerres Val de Seine la vacance commerciale s'élève à 8%.



Photographies du site

Dessiné pour être le centre de la « ville neuve » d'Épinay-sous-Sénart, le centre commercial principal, malgré une situation favorable à l'interface du quartier des Cinéastes (PRU) et des quartiers de la Plaine (NPNRU), fait face à des dysfonctionnements structurels et notamment une vacance importante des commerces et des conflits d'usages qui perturbent le quotidien des riverains. Pour ces raisons, le Centre Commercial Principal ne parvient plus à remplir pleinement son rôle de centralité.

Au vu de ces diagnostics et des enjeux urbains du site, il a été décidé par la municipalité, accompagnée par l'ANRU, d'intervenir lourdement sur l'ensemble du site et de ses abords. Cette intervention globale s'avère indispensable tant au niveau structurel qu'en termes d'image et passe par la définition d'un projet complet et utile à la population. L'objectif de cette intervention est d'enrayer la dégradation du centre commercial principal, d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants, et de créer un lieu de vie fédérateur à l'échelle communale, et participant au changement d'image de la ville.

2.4 Un projet porté par la commune et accompagné par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Le 25 juin 2008, la Ville signait la Convention partenariale avec l'ANRU, intégrant le projet « Restructuration du Centre Commercial Principal », comme avenant à la convention de rénovation urbaine du quartier des Cinéastes. En décembre 2010, la Ville porteuse du projet de Rénovation Urbaine présentait devant le Comité d'Engagement de l'ANRU un dégagement d'économies permettant de financer le projet de « Restructuration du Centre commercial Principal ».

Suite à la préemption en 2011 par la Ville des lots commerciaux du Centre Commercial Principal, acquis définitivement en septembre 2012, la Municipalité a mené une étude, afin d'interroger le diagnostic commercial et de définir un montage opérationnel du projet. En décembre 2013, la Ville a présenté devant le Comité d'Engagement de l'ANRU un projet phasé et opérationnel, et a ainsi obtenu l'accord financier du partenaire. L'avenant national n°5 entérinant ces financements a été signé en juin 2015. Des études préalables ont alors été mené et ont permis de mettre en exergue les problématiques

présentent sur cet îlot. Elles ont aussi permis de proposer une programmation adaptée au territoire et de définir le projet urbain du « Cœur de Ville ».

2.5 Un projet élaboré en concertation avec les habitants

Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain, un processus de concertation a été engagé auprès des Spinoliens à l'échelle du quartier et de la ville. La diversité des usages appelle à travailler le projet avec l'ensemble des parties prenantes. Pour ce faire, un travail itératif a été mené entre l'équipe de maîtrise d'œuvre et un bureau d'études en programmation pour que le projet urbain traduise les enjeux et attentes identifiés auprès des habitants.

Ce processus de concertation a visé à informer les usagers du quartier et les habitants d'Epina-y-sous-Sénart des intentions de la Ville sur ce secteur, et à construire une identité de Cœur de Ville qui soit partagée par tous, de manière à favoriser son appropriation, et également à les associer au processus de mise au point du projet. Ainsi l'élaboration du schéma directeur a été nourrie par les orientations données par la population, l'AVP a conçu en prenant en compte les usages des habitants du quartier. La forme prise par la concertation ont a été différente en fonction du public et de l'avancement du projet.

Phase de projet	Objectifs de la concertation	Forme de la concertation	Public mobilisé
Scénarios d'aménagement	Choix du scénario préférentiel	Vote par coupon et internet	Population spinolienne
Schéma directeur	Diagnostic en marchant	Balades urbaines	Groupe référent
	Echanges sur l'identité Cœur de Ville et les usages	Ateliers thématiques	Groupe référent
AVP	Echanges sur aménagements des espaces publics	Ateliers thématiques	Groupe référent
	Informer	Réunion publique	Population spinolienne

Dispositif mis en place pour le choix du scénario d'aménagement :

Dans un premier temps, la concertation auprès de la population spinolienne a pris la forme d'un vote pour le choix du scénario d'aménagement préférentiel. Deux variantes du projet « Cœur de ville » ont été soumises à concertation en janvier 2017. Les études ont alors été complétées pour aboutir au projet final tiré du scénario choisi par les habitants.

Dispositif de concertation au stade du schéma directeur :

Aussi il a été constitué un groupe référent restreint (40 personnes) composé de volontaires en tenant compte de la représentativité des participants (âge, secteur géographique, parité), représentants des conseils citoyens, copropriétaires des résidences du secteur, commerçants.

Des balades urbaines ont été organisées sur la base de deux parcours identifiés. Le premier sur le périmètre opérationnel et le second sur un périmètre élargi (des bords de l'Yerres en passant par le quartier des Cinéastes). L'objectif était d'identifier les points forts et les faiblesses des espaces publics et de permettre d'alimenter la maîtrise d'œuvre sur les usages et les services attendus par les habitants dans le projet urbain.

Puis, un atelier a été monté sur la thématique des grandes orientations du schéma directeur. L'objectif de cet atelier était d'aborder des thématiques essentielles pour constituer le Cœur de Ville. Ainsi, les sujets abordés étaient l'identité du Cœur de Ville, la mobilité dans le cadre du projet d'ensemble, les services à développer en sus des commerces et les usages de l'espace public. Les 3 à 4 sous-groupes formés travaillaient sur des collages, photographies, cartes et une maquette au 500ème simplifiant la volumétrie du site.

Dispositif de concertation au stade de l'AVP :

Afin de préciser les besoins relatifs aux usages sur les différents secteurs du projet et d'alimenter le travail des concepteurs, deux autres ateliers ont été programmés. Ces séances ont permis un travail sur 3 secteurs distincts : le Cœur d'îlot, la place du marché, les autres espaces publics.

Les thématiques abordées ont été les usages et ambiances des espaces, le mobilier, le végétal, l'accessibilité.

Dispositif de concertation et d'information avant le PRO :

Suite au travail des concepteurs sur l'AVP et à la validation par le comité de pilotage, une réunion publique a présenté la synthèse de la concertation et l'avant-projet du Cœur de ville à l'ensemble de la population et des usagers.

Ainsi, plusieurs outils de concertation ont été mis en œuvre dans le cadre d'une méthode dédiée et tout au long de la définition du projet pour permettre de fédérer la population sur un projet commun et qui conditionne le renouveau d'Epinay-sous-Sénart.

2.6 Les différentes composantes du projet Cœur de ville

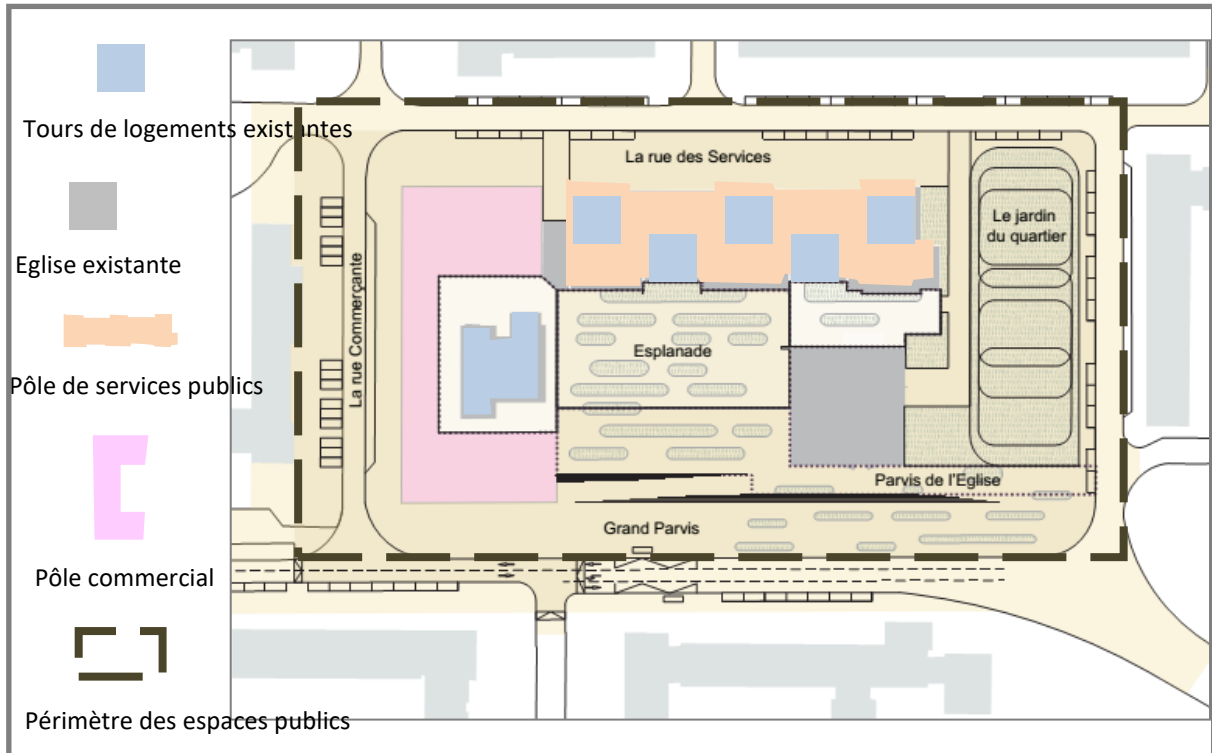
En lien avec les autres projets urbains portés par la collectivité, l'opération « Cœur de Ville » a été pensée pour devenir un véritable lieu de vie pour les habitants, ce qui manque cruellement aujourd'hui sur la ville.

Cet objectif se traduit par la création d'espaces publics fédérateurs et emblématiques à l'échelle du quartier et de la ville. De plus, l'opération garantira l'accès à des services publics de proximité, des commerces, et des lieux de culte afin de répondre aux besoins des habitants et de développer le lien social. Le programme du projet « Cœur de Ville » s'articule autour de trois volets :

- La requalification de l'ensemble des espaces publics situé entre la rue Anatole France et l'avenue du 8 mai 1945, et entre l'avenue Victor Hugo et la Place du Marché.
- Construction de nouveaux commerces de proximité
- Aménagement d'un Pôle de Services Publics ;

Le programme global comprend et s'appuie sur :

- 138 logements existants ;
- 1800 m² de commerces de proximité à créer ;
- 2 000 m² d'équipements publics à regrouper au sein d'un pôle ;
- 2 lieux de cultes existants (église et synagogue).



- **Aménagement et restructuration des espaces publics :**

Afin de soutenir et de contribuer à la réussite de ce projet d'ensemble, la ville d'Epina-sous-Sénart met en œuvre un projet d'aménagement et de requalification des espaces publics. La qualité du projet repose donc sur un important programme d'aménagements, qui permet de redessiner le cœur de ville avec des fonctions claires et une mise en valeur des espaces publics. Le projet repose sur la requalification de la dalle, la réfection et la réorganisation des trottoirs et des stationnements autour du cœur de ville, ainsi que la requalification de l'ancienne place du Marché en espace public fédérateur.

Le Projet des espaces publics de Rénovation Urbaine



L'intervention sur les espaces publics doit permettre de proposer aux habitants du quartier des aménités urbaines et un cadre de vie de qualité, d'améliorer l'intégration urbaine et paysagère des lieux, de rendre le site plus appropriable par la population et de faire émerger de nouveaux usages et de nouvelles pratiques des lieux.

- **Création d'un pôle commercial**

Il s'agit de créer une véritable polarité commerciale structurante à l'échelle communale, qui puisse répondre aux besoins de première nécessité des Spinoliens. Afin de donner une meilleure visibilité aux commerces, les cellules commerciales seront adressées le long de l'avenue Victor Hugo. A travers de ce projet, il s'agit de développer une offre commerciale de proximité regroupant une pharmacie, une moyenne surface alimentaire, une boulangerie, une brasserie, un coiffeur, une banque, une cordonnerie, un Tabac-presse. La commune sera attentive à garantir une offre commerciale de qualité et diversifiée, et de pouvoir proposer des loyers maîtrisés aux commerçants.

Les commerces de l'actuel Centre Commercial Principal seront quant à eux réhabilités et transformés en équipement public.



Perspective de la Rue Victor Hugo

- **Construction d'un Pôle de Services Publics**

Il s'agit d'une opération de réhabilitation lourde et complexe des cellules commerciales situées sous la copropriété de logements, et donnant à la fois sur la rue Anatole France et sur la dalle. Le projet prévoit de créer sur deux niveaux des locaux administratifs destinés à accueillir plusieurs services communaux essentiels (Centre Communal d'Action Sociale ; les services Enfance-éducation, Sénior, une antenne du guichet unique ; la maison de l'emploi, et une épicerie solidaire.) L'ambition de cette opération est de créer une dynamique de mairie annexe. Il est intéressant de noter que l'équipement bénéficiera d'un double adressage lui donnant une bonne visibilité. Il s'ouvrira au RDC sur la rue Anatole France et sur la dalle. Enfin, un espace central libre (près de 200m²) est prévu du côté de la dalle afin d'organiser des évènements et des expositions.

- **Action sur la copropriété du Centre Commercial Principal**

En lien avec le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier de la Plaine, la Ville et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine ont conduit une étude dit POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) en partenariat avec l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Cette étude a permis d'identifier la Copropriété de logement du CCP comme étant particulièrement en difficulté tant sur le volet de la gestion que sur celui de la sécurité structurelle des biens.

De nouvelles études pré-opérationnelles sont en cours. Elles visent à définir un programme d'actions et de travaux à réaliser dans le cadre d'un dispositif de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou Plan de Sauvegarde. L'objectif étant de mettre en place les outils nécessaires pour résoudre durablement les problèmes

économiques et de gestion de la copropriété afin d'éviter tout décrochage vis-à-vis du reste du quartier, qui fait l'objet d'importantes interventions dans le cadre des PRU et NPNRU.

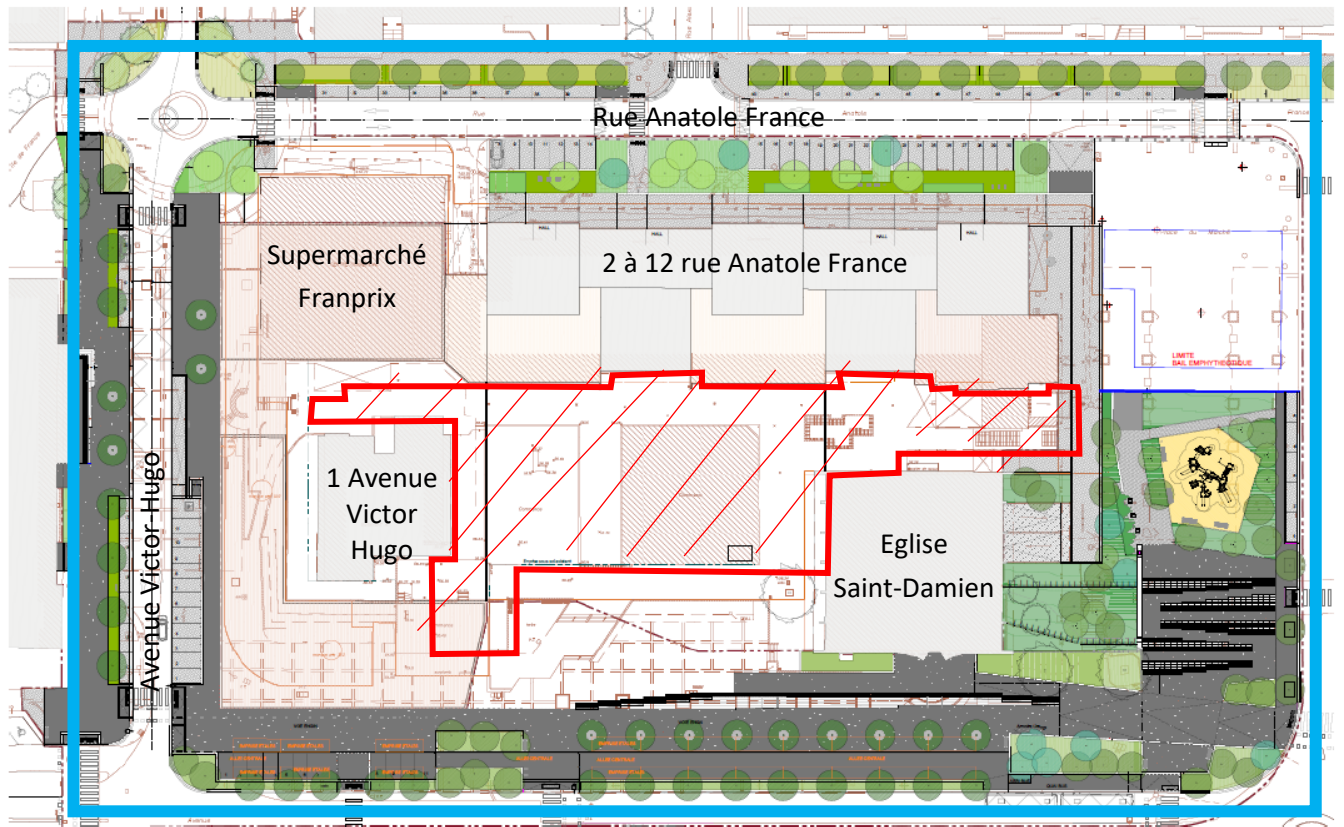
3. Une maîtrise foncière indispensable pour permettre le renforcement structurel de la dalle et l'ouverture du Pôle de Services Publics

3.1 Un site complexe

Le Centre Commercial Principal sur lequel se développe l'opération Cœur de Ville correspond à un îlot entre les voies de l'avenue Victor Hugo, la rue Anatole France, la place du marché et la RD94. Le site concentre une copropriété mixte de 139 logements, d'anciennes cellules commerciales, des box de stationnement en sous-sol, une copropriété de parkings, une église, ainsi que espaces publics dont une partie se situent sur une dalle édifiée au-dessus des parkings sous-terrain.

Le projet Cœur de ville, qui ne s'inscrit toutefois pas dans le cadre de cette déclaration d'utilité publique, prévoit l'aménagement d'une esplanade ouverte au public, en lieu et place des anciens commerces situés sur la dalle aujourd'hui démolis. Cette esplanade permettra l'accès à la partie supérieure du Pôle de Services Publics.

L'ouverture au public de cette esplanade nécessite de renforcer la structure porteuse de la dalle. C'est ce projet de renforcement de la structure de la dalle, qui fait l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique. L'accès à la partie supérieure du Pôle de Services Publics étant conditionné à l'ouverture de la dalle au public et donc au renforcement de sa structure, la demande de déclaration d'utilité publique porte également sur ce projet d'équipement.



Espaces sur dalle dont la structure doit être renforcée. Périmètre de la DUP



Périmètre du Projet Cœur de Ville

Le périmètre sur lequel porte la demande de DUP couvre uniquement les volumes situés sous la dalle, composés de box à usage de stationnement et de réserves commerciales. Les immeubles d'habitation ne sont pas intégrés dans le périmètre concerné par la demande de déclaration d'utilité publique.

3.2 Une dalle fortement altérée, dont la structure nécessite d'être renforcée pour lui permettre d'accueillir du public

A ce jour, et au-delà de la requalification des espaces publics opérée dans le cadre de l'opération Cœur de Ville, il s'avère que la dalle doit être au minimum remise en état afin de satisfaire les normes de sécurité actuellement en vigueur.

- **Une structure porteuse fragilisée**

En effet, les études techniques qui ont été réalisées afin de définir un projet urbain, sur le site du Centre Commercial Principal, ont montré que la structure de la dalle ne satisfait plus de la norme BAEL 91 révisée 99, (la capacité de portance a été évaluée à 200kg/m^2 , alors que la norme actuellement en vigueur impose une portance minimale de 500kg/m^2). Au vu de cette faible capacité de portance, la réglementation en vigueur ne permet pas que cette dalle soit accessible au public pour des raisons de sécurité. Sans renforcement de sa structure, la partie supérieure de la dalle doit être rendue inaccessible au public.

Les études techniques réalisées sur la dalle mettent en évidence son mauvais état structurel. L'édifice a subi de nombreuses et anciennes infiltrations d'eau qui ont eu pour effet de corroder les armatures métalliques et de faire éclater le béton d'enrobage de la structure de la dalle. Cela résulte d'un mauvais état de la dalle en surface, où il était possible d'observer des affaissements et cassures. De ce fait, les étanchéités en surface sont fuyardes et de l'eau est présente entre l'étanchéité et la dalle béton. Cette situation est aggravée par le mauvais état des collecteurs et descentes d'eau pluviale. Ces désordres ont réduit la capacité de portance de la structure de la dalle. Cette situation a été aggravée par les infiltrations d'eau causées par la démolition du premier plot commercial. Sans mise en œuvre de mesure curative il est fortement probable que ces désordres s'aggravent et s'étendent à d'autres zones de la structure encore non impactées. Afin d'enrayer ce phénomène, la ville a entrepris des travaux de reprise de l'étanchéité de la dalle, dans le courant de l'année 2021, et de nouvelles évacuations d'eau pluviale ont été créées.



1

2

1 : Poutre en très mauvaise état dont les armatures métalliques ne sont plus enrobées

2 : Infiltration d'eau au niveau des joints de dilatation du plancher haut du sous-sol



- **Une altération de la structure de la dalle, qui la rend fortement vulnérable face au risque d'incendie**

Les études techniques montrent également que ces désordres structurels mettent en péril la stabilité au feu de la structure de la dalle. La friabilité des bétons d'enrobage et la corrosion des aciers rendent la structure de la dalle plus vulnérable face au risque d'incendie.

Cette situation est aggravée par des systèmes de sécurité incendie défaillants, et par la multiplication d'usages non conformes à la destination initiale du parking sous dalle. Les diagnostics techniques réalisés mettent en évidence une non-conformité vis-à-vis des normes de protection incendie. Le parc de stationnement construit à partir des années 1960 a en effet subi de nombreuses dégradations concernant la sécurité et son usage originel. De nombreuses non-conformités vis-à-vis du décret du 31 janvier 1986 relatif à la protection des incendies des immeubles d'habitation, peuvent être relevées :

- Places de stationnement converties en réserves,
- Stockage de produits inflammables de type peinture à l'intérieur des box,
- Entreposage de containers poubelles dans les espaces de circulation,
- Prises d'air sur des locaux à risque (atelier boulangerie Franprix) sans assurer un degré coupe-feu minimum,
- Cages d'escaliers non sécurisées servant de dépôt-stockage sauvage empêchant l'évacuation.



Stockage de produits inflammables dans un espace de circulation.



Locaux fermés non conformes à la destination d'origine et dont l'utilisation est non déterminée

Les altérations de la structure de la dalle résultent d'un manque d'entretien, d'une mauvaise maintenance, et ont été aggravées par les premiers travaux de démolition. Cela associé à un détournement des usages, au non-respect du règlement de copropriété, et au non-respect des réglementations relatives au risque d'incendie rend la dalle particulièrement vulnérable face au risque d'incendie. **Des travaux de sécurisation et de mise en conformité sont donc devenus nécessaires.**

3.3 Des travaux indispensables à la remise en état et en fonctionnement de la dalle, qui nécessitent la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique

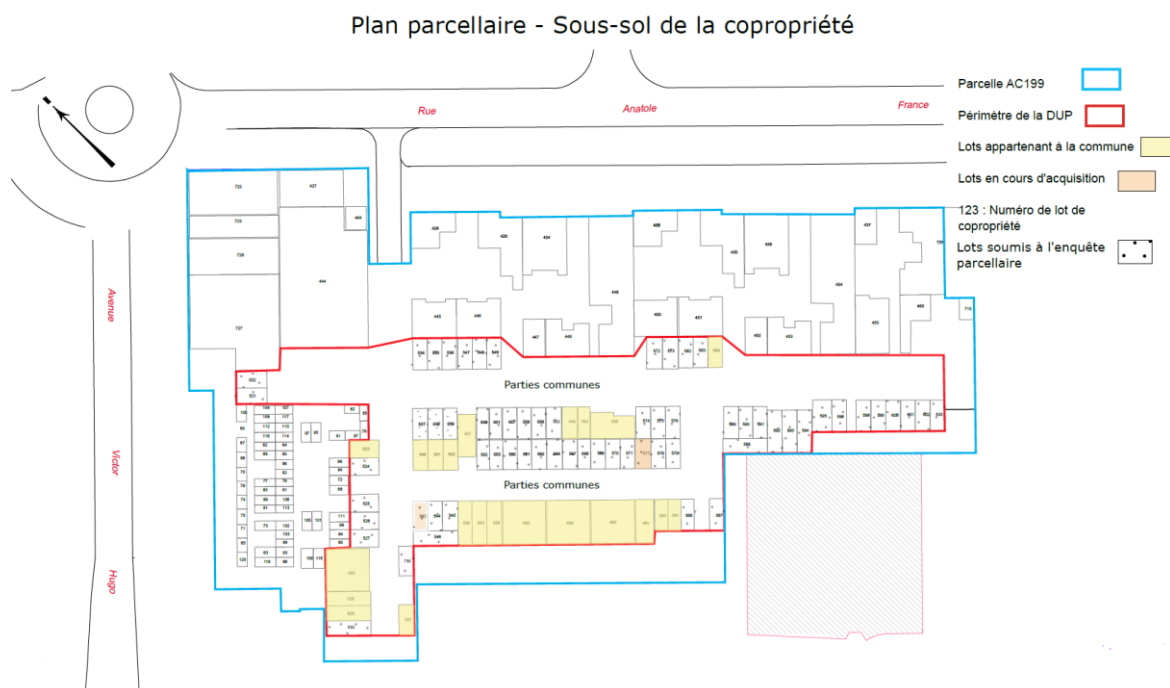
Pour permettre l'accès au public sur le niveau supérieur de la dalle, il convient de réaliser :

- Le renforcement structurel de la dalle (plancher, poutres, poteaux voiles et fondations) et modifications diverses de structure ;
- La remise en conformité par rapport à la réglementation sur la sécurité incendie.

Aujourd'hui, les travaux de remise en état de la couverture de la dalle, sans renforcement de sa structure sont estimés à environ 500 000 € euros. Dans le cas d'une remise en conformité de la dalle et de sa structure, l'estimation actuelle du coût des travaux est de 2,8 millions € d'euros.

Au vu des difficultés d'ordre financier de la copropriété du Centre Commercial Principal, cette dernière est dans l'incapacité de financer ces travaux de mise aux normes. La ville a engagé des démarches auprès de la copropriété pour devenir propriétaire de la couverture de la dalle et ainsi en obtenir sa gestion, via une division en volume.

Pour améliorer la portance de la dalle, il est nécessaire d'intervenir dans les parkings en sous-sol. Pour cela, une intervention dans les boxes est nécessaire. La ville a déjà entamé des démarches auprès des copropriétaires afin d'acquérir les box situés sous la dalle par voie amiable ou par voie de préemption. A ce jour, la ville a déjà acquis 22 boxes et anciennes réserves. La mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique sur l'emprise foncière située sous la dalle permettrait d'avoir recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et, en cas de refus de propriétaires, de permettre l'accès à leur box pour la réalisation de travaux de mise aux normes.



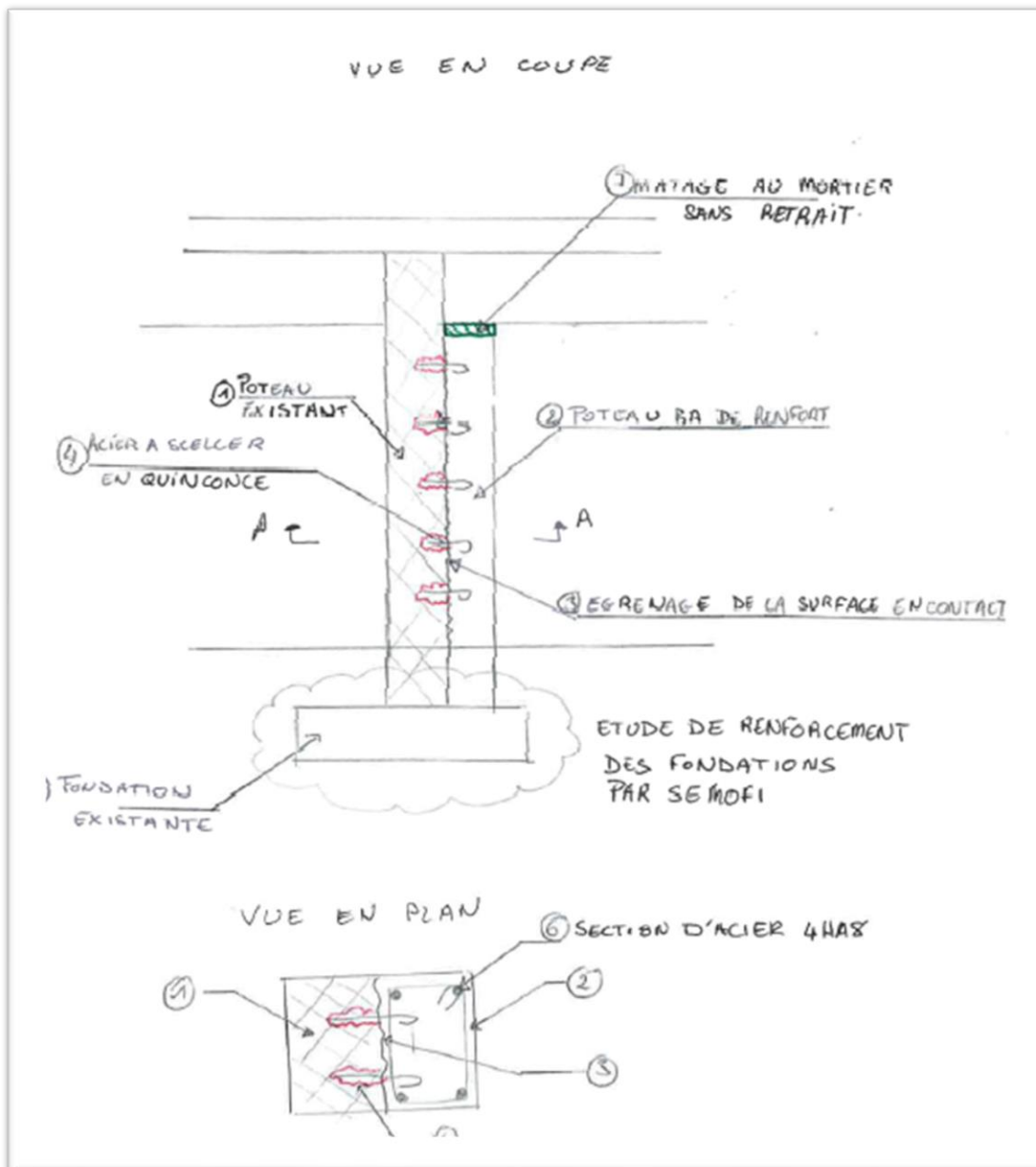
Plan des espaces de stationnement impactés par le projet

- **Travaux de renforcement de la structure de la dalle**

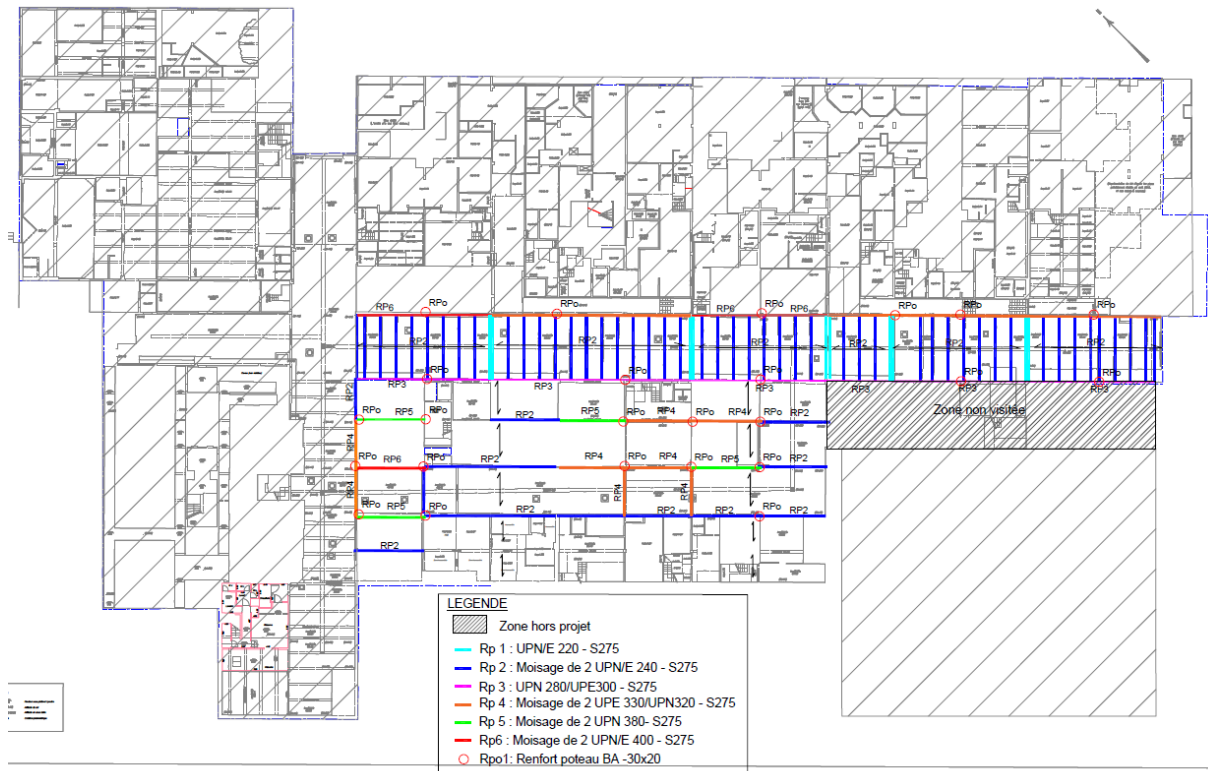
Afin d'améliorer la portance de la dalle, des renforcements doivent être mis en place sur l'ensemble des éléments structurels de l'édifice. Pour opérer ce renforcement structurel, il est nécessaire d'intervenir à la fois sur les poteaux et les poutres.

Pour opérer ce renforcement, les poteaux existants seront « doublés ». De nouveaux poteaux béton seront créés contre les poteaux déjà existants. De nouvelles poutres seront aussi installées, et les poutres existantes seront reprises.

Le renforcement des poteaux implique l'élargissement de leur base sur des emprises actuellement destinées au stationnement. Dans la plupart des cas, il sera toujours possible de stationner un véhicule dans un box.



Ces interventions sont rendues nécessaires au vu du sous-dimensionnement de la structure actuelle vis-à-vis des charges supportées actuellement. Ces mesures sont d'autant plus nécessaires que le projet de réaménagement des espaces-publics et requalification de la couverture de la dalle entraînera une augmentation des charges permanentes que la structure de l'édifice aura à supporter.



Plan de principe des renforcements structurels des poutres et des poteaux

- **Travaux de mise en conformité à la réglementation en matière de sécurité Incendie**

Pour rendre accessible la partie supérieure de la dalle au public, il est également nécessaire de rendre le plancher haut des parkings coupe-feu. Au vu de l'état de détérioration de la surface de ces planchers hauts, et de la mise à nu de certains ferrillages, le degré coupe-feu n'est pas atteint.

3.4 Impact des travaux de sécurisation sur le stationnement

Durant la durée des travaux de renforcement de la structure de la dalle, le stationnement ne sera plus possible au sein du parking souterrain, il devra être réalisé sur l'espace public.

Les études menées sur la circulation et le stationnement démontrent que le stationnement sur l'espace public dans le périmètre opérationnel est saturé, avec un taux d'occupation des places de stationnement sur voirie de l'ordre de 100%. Elles mettent également en évidence qu'il existe dans un périmètre élargi (rayon de 300m autour du projet), un excédent de places de stationnement. Dans ce secteur, le taux d'occupation des places de stationnement sur voirie est de 85%, ce qui génère un excédent de 115 places de stationnement (*Enquête de stationnement et de circulation réalisée en 2017 par Transmobilité*). Cet excédent dans un périmètre élargi est en capacité d'absorber les besoins en stationnement des habitants de la Copropriété du Centre Commercial Principal.

La ville est consciente que l'éloignement des espaces de stationnement du lieu d'habitation présente un certain nombre de désagréments. C'est pour cela que, dans la logique de requalification globale du secteur sur lequel se développe l'opération Cœur de Ville la ville étudie actuellement la possibilité d'une rénovation des espaces de stationnement situés sous la dalle qui auront été acquis. Cela s'inscrit dans une volonté de rénovation intégrale de l'ensemble des édifices bâtis situés dans le périmètre de l'opération Cœur de Ville.

Après les travaux de renforcement, le devenir des places de stationnement rénovées reste à définir. Malgré l'avancée des réflexions sur le devenir de cet espace de stationnement, la question relative au statut des places de stationnement après leur rénovation n'est pas encore tranchée. Cela devra être réfléchi en lien avec les habitants de la Copropriété du Centre Commercial Principal.

Afin d'éviter l'achat de l'ensemble des emplacements de stationnement, la ville proposera aux propriétaires de box la signature de convention de mise à disposition de leur bien durant la toute la durée nécessaire aux travaux. La ville étant déjà propriétaire de plusieurs box, dans le cas où les travaux rendraient les box inexploitable pour du stationnement, des échanges de box pourront être proposés.

3.5 La construction d'un Pôle de Services Publics

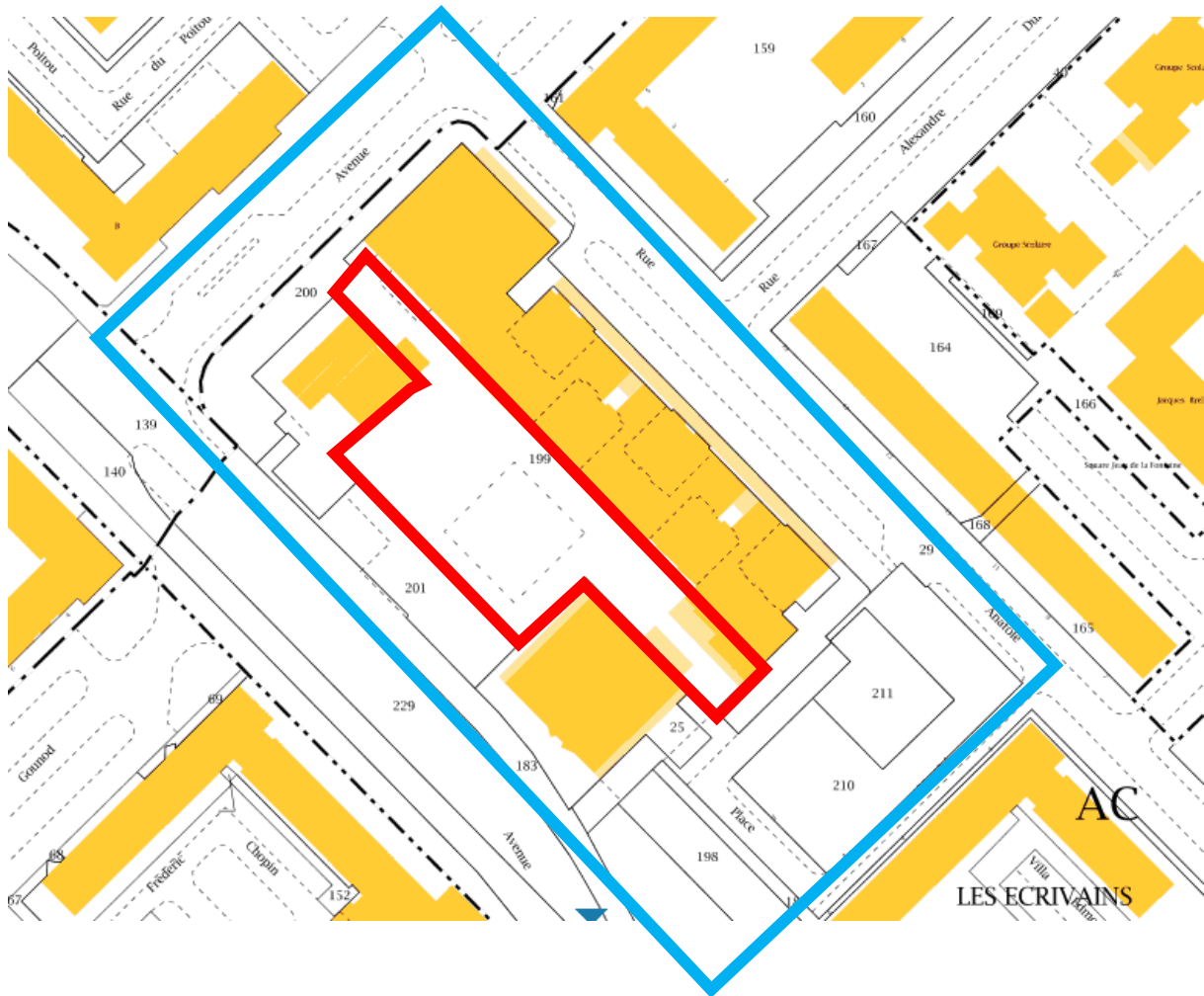
En vue de la création d'un Pôle de Services Publics en lieu et place des anciens commerces situés sous la copropriété de logement du Centre Commercial Principal, la ville d'Epinay-sous-Sénart a depuis plusieurs mois acquis de nombreuses cellules commerciales. Ces acquisitions ont été réalisées par voie amiable ou par voie de préemption. Le PSP se développera sur deux niveaux.


L'accès à la partie supérieure du Pôle de Services Publics se faisant exclusivement depuis la dalle, il est nécessaire que cette dernière soit ouverte au public pour permettre le bon fonctionnement du PSP. Le renforcement de structure de la dalle est donc essentiel pour l'ouverture du Pôle de Services Publics.

3.6 Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique

Compte tenu des contraintes particulières du site, notamment techniques, de la nécessité d'intervention rapide, de la prise en compte des risques en termes de sécurité, ainsi que de la mise en place d'un calendrier opérationnel réaliste, seule la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique se révèle envisageable.

La Déclaration d'Utilité Publique porte sur la parcelle AC199 et uniquement sur les espaces de stationnement et réserves. Les logements et les cellules commerciales ne sont pas intégrés dans le périmètre de la DUP.



Périmètre de la DUP 

Périmètre de l'opération Cœur de Ville 

Afin de pouvoir renforcer la structure de la dalle et de réaliser le Pôle de Services Publics, l'expropriation s'avère nécessaire pour permettre la maîtrise totale et entière des terrains d'assiette du projet. Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique intègre uniquement les parkings souterrains de la copropriété.

S'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, la déclaration d'utilité publique prévoira, conformément à l'article L122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, et l'arrêt de cessibilité précisera l'emplacement de la ligne divisoire, en application de l'article L. 132-2 du même code.

3.7 Cadre Juridique de la Déclaration d'Utilité Publique

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité. Cette procédure est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique, pour cela les trois conditions ci-dessous doivent être réunies :

- Le projet est réellement justifié
- Le projet ne peut pas être évité (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'après la mise en place de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption)
- L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi

Pour pouvoir recourir à l'expropriation, la personne publique doit respecter une procédure qui se déroule en 2 temps : une phase administrative et une phase judiciaire.

- **Phase administrative**

Il s'agit d'une phase préparatoire au cours de laquelle la personne publique doit démontrer l'utilité publique de son projet. La phase administrative se décompose en deux étapes :

- ***Une enquête publique***

Cette phase vise à informer de manière large les habitants du projet et recueillir leurs remarques. Cette enquête publique est régie par les articles R.112-8 à R.112-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête publique est ouverte par arrêté préfectoral sur sollicitation de la personne publique demandant la mise en place d'une DUP.

Pour cela, la personne publique transmet en préfecture un dossier composé d'une notice explicative du projet, d'un plan de situation, et d'une estimation des dépenses. Après réception du dossier en préfecture, un premier examen est effectué. Si ce dernier s'avère recevable, le préfet prendra un arrêté ouvrant l'enquête publique. La composition du dossier soumis à enquête publique est régie par l'article R 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le président du tribunal administratif. Cette enquête publique doit durer au minimum 15 jours.

A l'issue de l'enquête publique et en fonction des conclusions du commissaire enquêteur, c'est au préfet que revient de prononcer ou non la Déclaration d'Utilité Publique du projet.

L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif. Ce recours n'est pas suspensif. Cet arrêté peut également faire l'objet d'une requête en référé-suspension afin de suspendre les effets de la DUP jusqu'à jugement du tribunal administratif.

- ***Cessibilité des parcelles***

De manière parallèle à l'enquête publique, une enquête parcellaire doit être menée.

Cette enquête vise à identifier l'ensemble des biens et parcelles à exproprier, et à identifier leurs propriétaires ou ayant droit. Cette enquête est régie par les articles R11-21 à R11-31 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire est ouverte par arrêté préfectoral après sollicitation de la personne publique.

L'enquête parcellaire est conduite par un commissaire enquêteur désigné par le préfet.

Durant l'enquête parcellaire, la personne publique à l'origine doit informer l'ensemble des propriétaires de biens situés dans le périmètre de la DUP, de l'ouverture de cette enquête parcellaire par courrier recommandé avec accusé de réception.

A l'issue de cette enquête, le préfet pourra déclarer cessible les biens concernés en prenant un arrêté préfectoral de cessibilité.

Cet éventuel arrêté de cessibilité sera ensuite notifié par la personne publique à l'ensemble des propriétaires de biens concernés par l'expropriation. Cet arrêté projet peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif. Ce recours n'est pas suspensif. Cet arrêté peut également faire l'objet d'une requête en référé-suspension afin de suspendre les effets de l'arrêté de cessibilité jusqu'à jugement du recours devant le tribunal administratif. Dans ce cas, la procédure d'expropriation ne peut être poursuivie.

La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité permettent uniquement à la personne publique d'obtenir la possibilité de recourir à de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Aucun transfert de propriété n'a lieu à ce stade. Les négociations amiables peuvent se poursuivre. La personne publique est libre de poursuivre ou non la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas d'échec dans les négociations amiables, s'ouvre une phase judiciaire de la procédure de déclaration d'utilité public.

- ***Phase Judiciaire***

En cas d'échec aux négociations, la personne publique peut saisir le juge de l'expropriation dans le but de procéder au transfert de propriété.

Le juge de l'expropriation près du Tribunal de Grande Instance est le seul compétent pour prononcer l'expropriation des biens déclarés cessibles par arrêté préfectoral.

Pour transférer la propriété de la personne expropriée à la personne publique, le juge doit prononcer une ordonnance d'expropriation. Cette ordonnance est notifiée à l'exproprié par lettre recommandée avec avis de réception.

L'ordonnance d'expropriation a pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien et les droits réels immobiliers (usufruit, servitude...) de l'exproprié à la personne publique.

L'ordonnance d'expropriation peut faire l'objet d'un recours devant la cour de cassation. Ce recours n'a pas d'effet suspensif.

À ce stade, l'exproprié ne peut donc plus vendre, ni faire de donation, ni constituer d'hypothèque sur le bien. Le bail signé par un locataire occupant prend également fin. En revanche, tant qu'il n'a pas été indemnisé par la personne publique, l'exproprié conserve la jouissance du bien.

Si aucun accord amiable n'est trouvé au sujet du montant des indemnités entre la personne publique et la personne expropriée, c'est au juge de l'expropriation qu'il revient de fixer une indemnité. Le montant de l'indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. L'indemnité doit permettre à l'ancien propriétaire d'acquérir un bien équivalent à celui qu'il possédait. La procédure de fixation des indemnités d'éviction est encadrée par les articles L.311-1 à L311-9 et R.311.1 à R311-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance de fixation des indemnités d'expropriation peut être contestée devant la cour d'appel compétente. L'arrêt de la cour d'appel peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

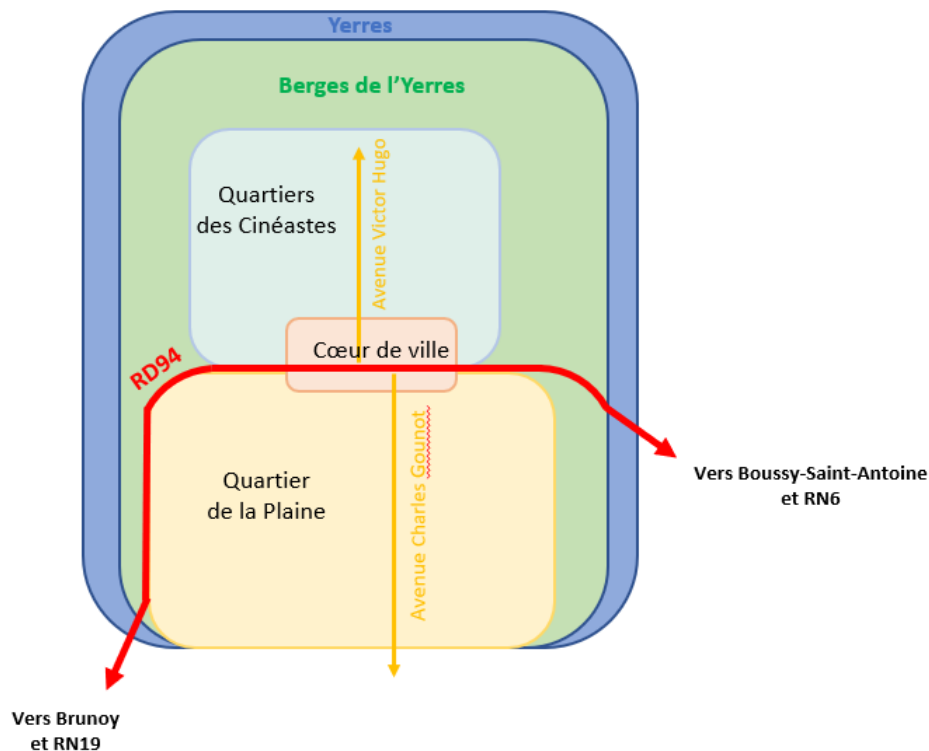
La personne publique dispose d'un mois après le paiement des indemnités dues à l'exproprié pour prendre possession du bien. Passé ce délai, l'expulsion des occupants peut avoir lieu.

Conformément à l'article annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, le projet n'est pas soumis à autorisation environnementale.

4. Renforcement structurel de la dalle et ouverture du Pôle de Services Publics : un projet d'utilité publique

La requalification de la dalle du centre commercial principal et la construction du Pôle de Services Publics revêtent des enjeux urbains majeurs pour l'image et le développement de la commune.

Du fait des caractéristiques géographiques et urbaines de la commune, ainsi que de la structuration des principales infrastructures de transport, le site de projet joue à la fois un rôle d'entrée et de centre-ville. Il se trouve en effet, à la fois en jonction entre les deux quartiers les plus peuplés de la commune que sont les quartiers de la Plaine et des Cinéastes, et en bordure de la route départementale 94. La RD94 est un axe structurant à l'échelle de l'agglomération du Val d'Yerres Val de Seine, qui permet de connecter la Route nationale 19 à la Route nationale 6, et qui supporte un trafic journalier de plus de 12 000 véhicules. Il est également desservi par trois lignes de bus. De ce fait, le site jouit d'une grande visibilité, est facilement accessible, et il est le symbole urbain de la ville à l'échelle intercommunale.



La fréquentation importante de cet axe peut constituer une opportunité pour la ville de disposer d'une vitrine, qui permette de casser l'image négative, renvoyée au sein de la société par les grands-ensembles des années 1970, dont pâtit la commune, et que l'ancien centre commercial, dégradé, obsolète et introverti participait à renvoyer.

C'est dans cet esprit que le projet Cœur de Ville a été conçu. L'objectif du projet est de revaloriser le caractère paysager du site en lien avec la présence de l'Yerres, tout en lui redonnant une réelle image de centre-ville attractif, et de lieu de rassemblement des habitants. Cela passe par le réaménagement de l'ensemble des espaces publics et par la construction de nouveaux commerces pour réactiver la centralité du site.

Dans cette stratégie la requalification de la dalle joue un rôle central. En effet, elle se situe en front de RD94, et entre les futurs commerces et la place du marché transformée en jardin urbain.

A travers la requalification de la dalle, il s'agit de lui donner un cadre lisible et redéfinir les espaces privés et publics. L'enjeu est de rendre le site facilement lisible et plus sécurisant. Le dessus de dalle devient un espace ouvert, une place publique, une dilatation de l'espace public de la rue. Un travail de nivellement du sol sera entrepris pour estomper la rupture de niveau entre le terrain naturel et celui de la dalle. L'idée est de masquer la présence de la dalle et l'intégrer dans le paysage urbain en créant une continuité avec le sol. L'objectif est de rompre avec l'isolement actuel de la dalle.

Un grand parvis piéton sera ainsi aménagé, redonnant une nouvelle qualité spatiale au site. L'esplanade vise à être un lieu pacifié, adaptable et dynamique, un lieu de déambulation et de rencontre pouvant héberger une multitude d'usages, et à même d'accueillir divers événements festifs et culturels. Le grand parvis piéton vise à afficher

l'image d'un cœur de ville apaisé, actif, ouvert et facilement appropriable par les habitants.

La requalification de la dalle et de ses abords vise à insuffler une redynamisation de la ville, à réactiver la centralité du site, et à donner une harmonie d'ensemble et une identité forte de centre-ville.



Perspective de la dalle requalifiée depuis de la RD94

Aujourd'hui, les anciens plots de commerces édifiés sur la dalle ont été démolis et l'étanchéité a été reprise. L'accès aux box de stationnement est désormais nécessaire pour poursuivre la restructuration de la dalle. Sans renforcement de la structure porteuse de l'édifice, la partie supérieure de la dalle ne peut pas être ouverte au public. Le site a donc été rendu inaccessible. C'est ainsi, que plus de 1000m² au cœur de la principale centralité communale ont été clôturés. Il s'agit d'une vaste emprise de chantier particulièrement visible au sein d'un espace très fréquenté. Le cadre de vie des habitants du quartier s'en trouve également détérioré. Dans l'attente de cette restructuration, les objectifs de redynamisation de cette centralité, de mise en valeur paysagère, de retournement d'image de la ville, et d'ouverture du site sur le reste de ville porté à travers l'opération cœur de ville ne peuvent être accomplis.



Photographies de la partie supérieure de la dalle – Juin 2021.

- **Une nouvelle image de la ville indispensable pour la réussite du projet de Renouveau Urbain du quartier de la Plaine.**

Après un projet de rénovation urbaine concentré sur le quartier des Cinéastes mené dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine, la ville d'Épinay-sous-Sénart, la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine et ses partenaires sont engagés depuis 2015 dans un processus de renouvellement urbain sur le quartier de la Plaine avec un projet d'intérêt national. Ce projet inscrit au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), vise à lutter contre les fragilités sociales et améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Pour répondre à ces objectifs, le NPNRU propose plusieurs axes d'intervention qui se stabilisent au fil de l'avancée des études pré-opérationnelles, et prévoit notamment la construction de 160 nouveaux logements diversifiés. Ces nouveaux logements visent à attirer sur le quartier de nouveaux habitants, afin permettre l'émergence d'une véritable mixité sociale et à enrayer la paupérisation du quartier.

Cependant, au regard des faibles dynamiques du marché immobilier local, la diversification de l'offre de logement nécessite un regain d'attractivité du quartier de ses alentours. Ce renforcement de l'attractivité est conditionné par l'amélioration de l'image du quartier. La volonté de changement d'image du quartier s'appuie fortement sur une transformation profonde des espaces publics et sur l'émergence de polarités. A travers cette stratégie, il s'agit de créer les aménités favorables, qui conditionnent le succès de la diversification de l'habitat, et donc la réussite du projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine s'appuie sur la création de plusieurs polarités fonctionnelles et structurantes dans lesquelles seront développées différentes offres de services. L'objectif de ces polarités est de redessiner une armature urbaine lisible et de créer des espaces fédérateurs capables de générer de l'animation et des liens entre les quartiers, et ainsi rompre avec les fractures urbaines et sociales. A travers la construction de nouveaux commerces, le réaménagement des espaces publics, et le développement de nouveaux services publics, le Cœur de Ville constitue la polarité majeure autour de laquelle se développe le NPNRU – La Plaine.

Les projets développés dans le cadre de l'opération Cœur Ville proposeront de nouvelles aménités, qui visent à constituer un véritable centre-ville. Leur développement aura un impact également important sur le paysage urbain, ce qui permettra d'améliorer profondément l'image des lieux. L'ensemble participera au regain d'attractivité de la commune et du quartier. Le projet cœur de ville constitue donc un élément clef pour la réussite du projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine. Cependant, il ne pourra jouer pleinement son rôle qu'à la condition qu'il soit pleinement finalisé, et donc que la dalle ait été renforcée et requalifiée, et que le Pôle de Services Publics soit ouvert.

- ***Aménagement d'un Pôle de Services Publics***

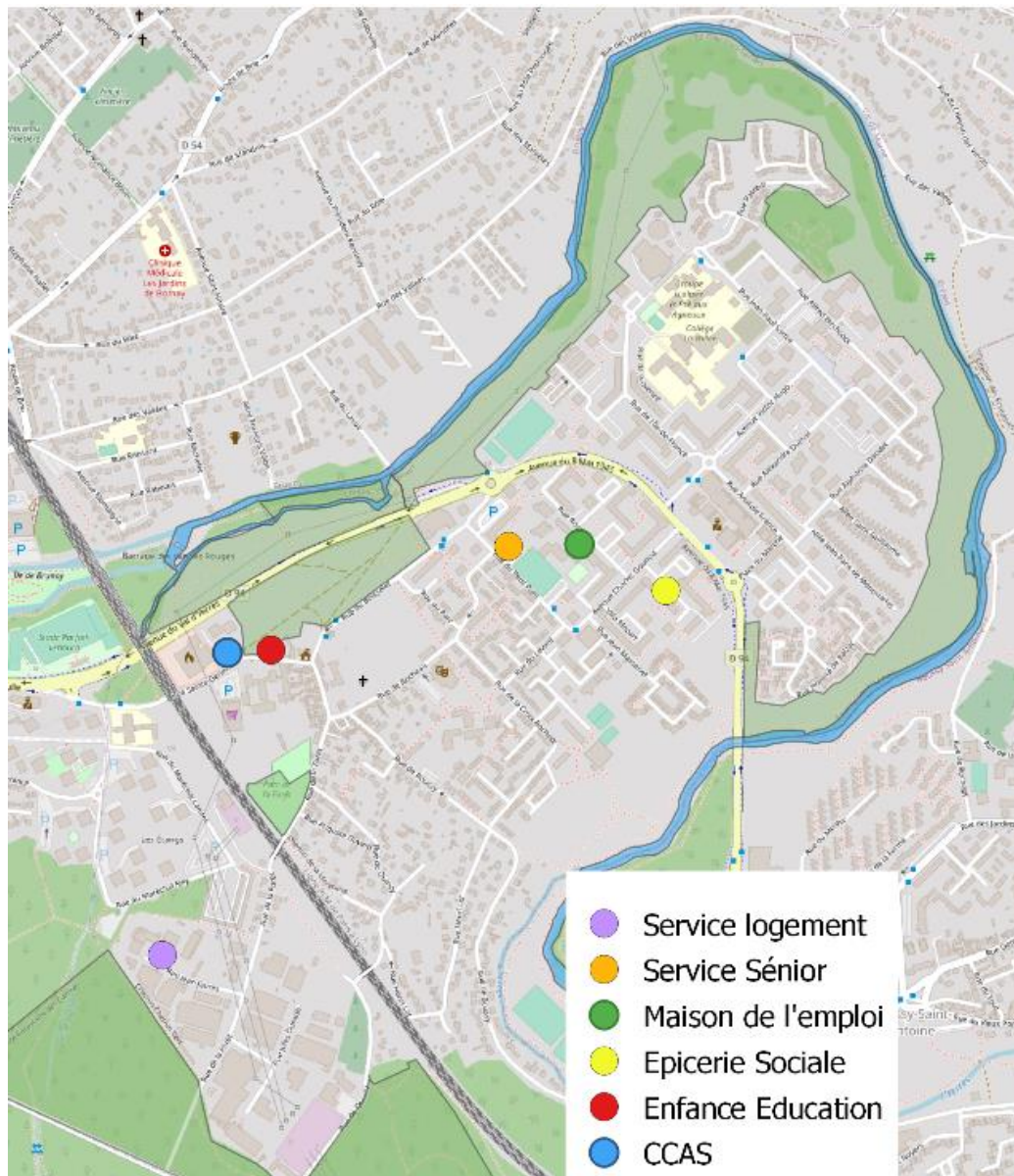
Le projet de Pôle de Services Publics vise à la requalification d'une partie des anciennes cellules du Centre Commercial Principal devenue obsolète en équipement public. Ce projet permet d'apporter une réponse à la fois à l'obsolescence de l'ancien Centre Commercial Principal, et au manque de locaux permettant aux services municipaux d'accomplir leur mission de services publics dans de bonnes conditions.

Comme l'illustre, le niveau important de vacances au sein du CCP, la dimension de ce dernier n'est plus adaptée au contexte local, et la configuration du site ne permet pas de proposer les aménités indispensables à l'épanouissement durable d'une offre commerciale sur la commune.

Aujourd'hui, la ville souhaite améliorer les conditions d'accueil des spinoliens, proposer aux agents municipaux des conditions de travail optimales, et permettre à une part plus importante de la population d'accéder au service public. Plus globalement, il s'agit

d'œuvrer à une meilleure lisibilité et une meilleure visibilité des services municipaux, en proposant aux spinoliens une adresse unique et centrale pour se renseigner.

Les services municipaux qui seront hébergés au sein du Pôle de Services se situent actuellement dans des locaux vieillissants, dont la destination initiale a été détournée afin de pouvoir les accueillir. Ces locaux ne sont pas adaptés aux besoins des services qu'ils accueillent, ce qui nuit à la qualité des services qui y sont rendus. Ils sont également dispersés sur l'ensemble du territoire communal, ce qui est préjudiciable pour leur visibilité et donc leur fréquentation.



Le futur Pôle de Services Publics accueillera un ensemble de services centrés autour de la solidarité. Ainsi les services qui seront hébergés au sein du pôle sont :

- Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), qui bénéficiera de locaux d'une dimension de 357m². Le CCAS met en œuvre la politique communale de solidarité et organise l'aide sociale au profit des habitants de la commune. Il a pour rôle de lutter contre l'exclusion des personnes les plus fragiles. Il propose ainsi un accompagnement social et une aide dans l'accomplissement des démarches administratives pour l'attribution de prestations sociales ;
- Une épicerie sociale, d'une surface de 272m², qui permettra aux ménages les plus défavorisés d'avoir accès à des denrées alimentaires à moindre coût.
- Une maison de l'emploi, d'une surface de 127m². Les demandeurs d'emploi pourront y trouver un accompagnement dans leurs recherches, et différents services y seront proposés (offres d'emploi, accès à la presse spécialisée, aide à la rédaction de CV, ateliers d'insertion professionnelle...).
- Le service Enfance Education, sur 228m², qui permettra au spinolien d'effectuer l'ensemble des démarches administratifs en lien avec les activités scolaires et périscolaires.
- Le service sénior, sur 30m² qui organise des animations et propose une assistance dans la vie quotidienne des personnes âgées de plus de 60 ans.
- Une salle polyvalente de 128m², qui a vocation à accueillir différents évènements tant culturels que festifs.
- Le service Logement, qui traite les demandes d'attribution de logements sociaux et les problématiques liées au mal logement, à l'habitat indigne et insalubre.
- Une synagogue de 128m², en remplacement de l'actuel situé rue Victor Hugo, qui sera démolie dans le cadre de la construction du pôle commercial. Les locaux seront loués à la communauté juive.
- Un tiers lieu, d'environ 100m² qui vise à créer un véritable lieu de vie et de rencontre
- Un local associatif
- Une ludothèque, sur plus de 200m², qui permettra d'offrir une nouvelle de service encore très peu présente sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération.

Le regroupement de ces services dans un même lieu, via leur intégration au sein du PSP permettra d'accroître leur visibilité et de les rendre davantage accessibles aux Spinoliens. L'implantation du PSP au sein d'un polarité communale majeur à l'interface entre deux quartiers Politique de la Ville, permet une proximité et une attention particulière pour un public exigeant, davantage concerné par l'offre de services proposées au sein du PSP. L'accroissement de la visibilité de ces services et l'amélioration de leur condition d'accès sont d'autant plus importants dans une commune qui regroupe une part importante de ménages présentant des difficultés socio-économiques (sur la commune 53% des ménages sont non imposables, le taux de chômage est de 18%, et le taux de pauvreté s'élève à 25%).

Les administrés y seront, de plus, accueillis dans de meilleures conditions, dans des nouveaux locaux spécialement conçus pour permettre à l'administration municipal d'accomplir ses missions de services publics dans des conditions de travail et d'accueil du public optimales.

La construction du Pôle de Services Publics aura une influence sur le fonctionnement du quartier. En effet, de par les services qui y seront accueillis et son double adressage, le PSP participera à l'animation de l'espace public tant coté dalle qu'au niveau de la rue Anatole France.

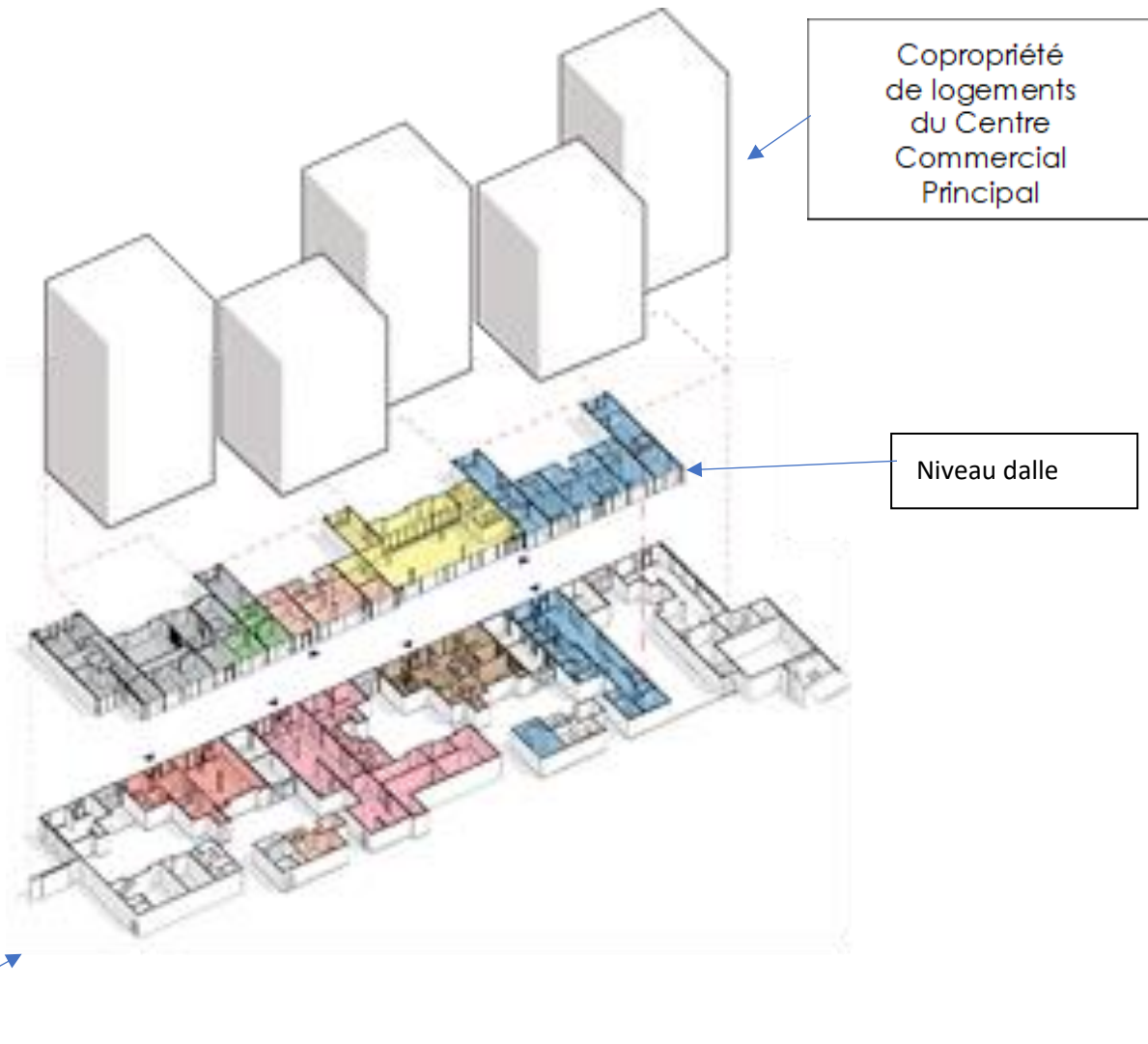


Schéma présentant l'organisation du Pôle de Services Publics

	Désignation	Surface (m ²)
	Centre Communal d'Action Social	357.35
	Epicerie Sociale	272.58
	Maison de l'Emploi	129.95

	Salle Polyvalente	196.08
	Service Enfance- Education	228.71
	Service Logement	108.18
	Service Seniors	30.22
	Synagogue	129.83
	Ludothèque	210
	Café convivial	107
	Local associatif	37
	Total Surface d'Intervention	1806.9 m ²

L'aménagement du Pôle de Services Publics aura un impact paysager important et participe pleinement à la mutation et la revalorisation des lieux. Le projet architectural vise à mettre en valeur l'ensemble de la copropriété du Centre Commercial via le traitement de plus de 180 mètres linéaires de pied d'immeuble, et la constitution d'un véritable socle. Les deux façades du Pôle de Services Publics, le long de la rue Anatole France et au niveau de la dalle, bénéficieront d'un traitement architectural qualitatif et largement vitré, via la pose de menuiseries en aluminium anodisé. Dans un souci d'intégration urbaine, les halls d'entrée situés le long de la rue Anatole France bénéficieront du même traitement architectural. Le projet a été conçu avec la volonté de simplifier l'expression des façades, avec une écriture architecturale sobre et globale qui permet de relier visuellement les différentes cellules entre elles.

Le fonctionnement du Pôle de Services Publics est étroitement lié au projet de requalification de la dalle. En raison des caractéristiques du bâti, le nombre de liaisons entre les deux niveaux du PSP a été limité. La partie haute du PSP est uniquement accessible depuis la partie supérieure de la dalle. L'ouverture d'une partie du PSP est donc conditionnée à l'ouverture de la dalle au public, et donc à son renforcement structurel.



La requalification de la dalle du Centre Commercial Principal et l'aménagement du Pôle de Services Publics poursuivent donc un intérêt public et général. En effet, ces projets concourent à :

- Mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères des lieux permettant ainsi de valoriser l'image du quartier et de la commune et d'améliorer son attractivité
- Ouvrir le quartier sur la ville et renforcer les liens inter quartier, dans la continuité des différents projets de rénovation urbaine
- Développer une nouvelle offre de service public pour mieux répondre aux besoins des spinoliens et notamment les plus en difficulté
- Améliorer de manière durable et profonde le cadre de vie des habitants du quartier
- Redynamiser et renforcer cette centralité majeure à l'échelle communale.

5. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Épinay-sous-Sénart est actuellement en cours.

L'objectif est de développer l'attractivité du territoire spinolien et de valoriser son cadre de vie, notamment à travers la mise en valeur de ses atouts paysagers et patrimoniaux. Une attention particulière sera apportée aux thématiques suivantes :

- Peuplement et habitat (orientations en matière de peuplement et définition d'une politique de diversification de l'habitat, inscrite dans un territoire en renouvellement urbain, avec des objectifs de densification et diversification résidentielle ;
- Environnement (identifier et développer les continuités écologiques et naturelles ; faire entrer la Nature en ville ; valoriser les berges de l'Yerres avec de nouvelles vocations et de nouveaux usages, protection et mise en valeur des parcs ; prévention des risques naturels ; fixer des orientations en matière de gestion des énergies durables) ;
- Urbanisme (redéfinir l'orientation urbaine et les vocations des axes principaux et pôles fédérateurs ; valoriser le patrimoine urbain, architectural et paysager par des prescriptions réglementaires renforcées ; préserver et rénover le patrimoine historique ; favoriser la durabilité et la mutabilités des espaces) ;
- Mobilités (développer les mobilités et circulations douces par des aménagements de voiries adaptés et des orientations en matière de stationnement ; apaiser les circulations automobiles et notamment la RD94 ; favoriser la mobilité vers les équipements communaux et les gares) ;
- Développement économique (identifier les secteurs de développement économique et commercial ; orienter le développement des activités de ces pôles ; stimuler le commerce).

Par ailleurs, il est à noter qu'aucun site classé ou monument historique n'est à dénombrer dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique.

En outre, le secteur du projet de sécurisation et de rénovation de la dalle du Centre Commercial Principal est classé en zone UCc, zone mixte d'habitat collectif permettant également la création de commerces.

Aussi, le PLU actuel est compatible avec la destination envisagée et prévoit la possibilité de réaliser ce type d'aménagement.

6. Conclusion

Il résulte de ces éléments que le présent projet revêt un incontestable intérêt général, en raison notamment de l'amélioration et de la sécurisation du cadre de vie qui en résultera.

En outre, toutes les opérations engagées par le projet sont cohérentes avec les politiques publiques engagées par l'État et les collectivités sur le quartier des Cinéastes et en particulier avec les objectifs du Programme de Rénovation Urbaine.

Également, au regard de l'intérêt public manifeste qu'il représente, le coût du projet est maîtrisé et financé, grâce notamment au financement de l'ANRU, et ne présente pas un caractère excessif.

Dans ce contexte, il est incontestable que le projet présenté dans le présent dossier est d'utilité publique.

En conséquence, la Ville d'Épinay-sous-Sénart sollicite de Monsieur le Préfet d'Essonne l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de l'opération relative à la sécurisation et à la rénovation de la dalle du Centre Commercial Principal et à la construction d'un Pôle de Services Publics.