

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Département de l'Essonne

COMMUNE D'EPINAY-SOUS-SENART

DCPPAT
Courrier reçu le

29 JUIL. 2022

Préfecture de l'Essonne

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
POUR LE PROJET DE RESTRUCTURATION ET DE RENFORCEMENT DE LA
STRUCTURE PORTEUSE DE LA DALLE DU CENTRE COMMERCIAL PRINCIPAL ET
D'AMENAGEMENT D'UN PÔLE DE SERVICES PUBLICS A EPINAY-SOUS-SENART**

13 juin au 1^{er} juillet 2022



PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Yves BOURLAT

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

27 juillet 2022

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- Objectifs de l'enquête publique préalable à la DUP

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique porte sur le projet de restructuration et de renforcement de la structure porteuse de la dalle du centre commercial principal (CCP) et d'aménagement d'un pôle de services publics à Epinay-sous-Sénart.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- Valoriser l'image du quartier et de la commune et ainsi améliorer son attractivité par la mise en valeur des caractéristiques architecturales et paysagères des lieux ;
- Ouvrir le site sur son environnement et renforcer les liens inter-quartiers, dans la continuité des différents projets de rénovation urbaine ;
- Développer une nouvelle offre de services publics pour mieux répondre aux besoins des spinoliens ;
- Améliorer de manière durable et profonde le cadre de vie des habitants du quartier ;
- Redynamiser et renforcer cette centralité majeure à l'échelle communale.

Le périmètre sur lequel porte la demande de déclaration d'utilité publique couvre uniquement les volumes situés sous la dalle, les immeubles d'habitation n'étant pas intégrés dans le périmètre concerné par la demande de DUP. Il comporte 65 box ou emplacements de stationnement privés et 22 box ou anciennes remises déjà acquises par la mairie.

Le nouveau pôle de services publics (PSP) en cours de construction, d'une superficie d'environ 1 800 m², sera en partie accessible par la dalle qui ne respecte actuellement pas la portance réglementaire en vigueur. A cette fin, les travaux projetés, qui consisteront notamment en un renforcement de la structure porteuse de la dalle depuis les box et emplacements de stationnement en sous-sol, pourront nécessiter un recours à l'expropriation.

2- Résumé du déroulement de l'enquête DUP

L'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique ne porte pas atteinte à l'environnement ; elle est donc régie par le Code de l'expropriation. Les articles R. 111-1 à R. 112-27 en explicitent son déroulement.

Cette enquête s'est déroulée du 13 juin au 1^{er} juillet 2022 de manière satisfaisante :

- Le dossier préparé par la mairie d'Epinay-sous-Sénart cadrait avec le formalisme réglementaire ;
- La publicité de l'enquête dans les journaux a été assurée par la préfecture ;
- Le service de l'urbanisme et le service accueil de la mairie se sont mobilisés afin de faire respecter les directives fixées dans l'arrêté préfectoral de lancement de l'enquête ;
- Un registre d'enquête a été mis à disposition du public. Ce dernier avait par ailleurs la possibilité d'envoyer ses observations par mail à une adresse mise en place par la préfecture ou par voie postale à l'adresse de la mairie à l'attention du commissaire enquêteur ;
- Les certificats d'affichage initial et final de l'avis d'ouverture de l'enquête ont été visés par le maire ;

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

- Quatre permanences de 3 heures ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie d'Epinay-sous-Sénart.

3- Observations reçues

Seule une personne a inscrit une observation dans le registre d'enquête DUP. Cette personne s'est également déplacée au cours d'une de mes permanences afin de m'expliquer son inquiétude non liée à la présente demande de DUP mais vis-à-vis d'autres projets de la mairie qui pourraient impacter le vieil Epinay. Même si son observation ne concernait donc pas la présente enquête DUP, la mairie a donné à cette habitante une réponse rassurante.

Lorsqu'elles se sont manifestées sur le sujet, les autres personnes rencontrées au cours de mes permanences, davantage intéressées par l'enquête parcellaire menée conjointement, se sont déclarées favorables au projet d'aménagement d'un Pôle de services publics (PSP) et d'embellissement du quartier.

Cette faible participation peut s'expliquer par le fait que le projet « cœur de ville » porté par la commune a été élaboré en concertation avec les habitants. Ces derniers attendent à présent l'ouverture du PSP qui apportera une dynamique de mairie annexe.

4- Analyse bilancielle de l'opération projetée

Les motifs en faveur de l'opération projetée sont nombreux :

- Le projet s'inscrit dans la volonté de la commune de valoriser l'image du quartier « cœur de ville » qui nécessite une rénovation profonde déjà engagée puisqu'elle est entrée en phase opérationnelle en 2016.
- Le projet s'articule autour du Pôle de services publics (PSP) qui est en phase de construction et qui apportera aux habitants du quartier et de la commune une offre de services importante et diversifiée : un centre communal d'action sociale, une épicerie sociale, une maison de l'emploi, une salle polyvalente, un service enfance-éducation, un service logement, un service seniors, une synagogue, une ludothèque, un café convivial et un local associatif.
- L'accès à certains des services publics (service enfance-éducation, service logement, salle polyvalente, ludothèque) se faisant exclusivement à partir de la dalle de la copropriété du Centre Commercial Principal qui sera réaménagée en esplanade avec jardin paysager, il est indispensable de procéder à la requalification de cette dalle car sa capacité de portance actuelle est deux fois inférieure à la norme en vigueur, interdisant aux habitants de se déplacer librement sur ce parvis pour des raisons évidentes de sécurité si des travaux ne sont pas entrepris.
- Cette dalle correspondant au toit du sous-sol constitué de box et emplacements de stationnements, il faut intervenir sur la structure porteuse en renforçant, sur l'ensemble de l'espace de stationnement, les poutres actuelles et certains poteaux et en installant de nouvelles poutres.
- Les 65 box ou emplacements de stationnement de l'emprise foncière, avec les 22 lots déjà acquis par la mairie, forment un périmètre DUP cohérent puisqu'il correspond au périmètre de la dalle et que l'ensemble de ces lots constitue la totalité des places de stationnement de la copropriété du Centre Commercial Principal.

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

- Cette emprise foncière permettra, outre les travaux de renforcement de la structure porteuse de la dalle, une mise à niveau indispensable de la sécurité de ce sous-sol :
 - Qui présente actuellement de nombreuses dégradations,
 - Qui est non conforme à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (la construction date des années 60),
 - Dont les box sont souvent utilisés à tort par leurs propriétaires à d'autres fins que le stationnement (entreposage de produits dangereux par exemple).
- Le périmètre de la DUP ne signifie pas dans le cas présent que l'ensemble des propriétaires des box ou emplacements de stationnement seront systématiquement concernés par une expropriation. En effet la mairie laisse ouverte la possibilité d'une cession ou d'une conservation du box, voire d'un échange de box dans des cas particuliers, dès lors que les box sont exclusivement utilisés à des fins de stationnement comme le stipule déjà le règlement de copropriété. Les propriétaires souhaitant garder leur(s) box devront également s'engager à les ouvrir momentanément lors des diagnostics préalables, la mairie pouvant proposer un box de remplacement pendant la durée des travaux. Ainsi, des conventions de mise à disposition seront établies avec ces propriétaires.
- La déclaration d'utilité publique permettra aux propriétaires qui refuseraient de mettre à disposition leur box pour les diagnostics préalables et/ou durant la durée des travaux de recourir à une expropriation.
- Le PSP devant être livré au 1^{er} trimestre 2023, il est important que les nouveaux services publics soient ouverts aux habitants le plus rapidement possible. Même s'il ne fait aucun doute que la mairie se mobilisera activement pour rechercher des solutions permettant une ouverture anticipée des services publics donnant sur la dalle, une déclaration d'utilité publique permettrait de ne pas freiner les travaux de sécurisation du sous-sol et de renforcement de la structure porteuse de la dalle. La mairie estime qu'avec une DUP, l'ensemble des travaux prévus et l'aménagement de l'esplanade avec son jardin paysager pourraient être terminés courant 2025.

En termes financiers :

- Le coût financier de l'opération totale est assez conséquent. Il a été évalué à 10,7 M€ se décomposant comme suit :
 - 2,3 M€ pour l'acquisition des biens déjà réalisée, les indemnités d'éviction et l'estimation du coût d'acquisition des box qui reste faible (0,37 M€),
 - 5,7 M€ pour l'aménagement du Pôle de services publics qui est en phase de terminaison,
 - 2,7 M€ pour le renforcement structurel de la dalle et son aménagement en partie supérieure (esplanade).
- Les dépenses non encore engagées (0,37 M€ et 2,7 M€) ne représentant cependant que 29 % de l'opération totale, il serait donc aberrant d'arrêter l'opération à ce stade qui devra de toute façon être réalisé car les travaux restant à entreprendre concernent pour une bonne part la sécurité.
- Un surcoût des dépenses annuelles de fonctionnement de la mairie est également à prévoir en raison d'une augmentation vraisemblable du personnel municipal actuel afin d'assurer le fonctionnement nominal du PSP

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Bilan :

Cette analyse bilancielle démontre que l'objectif recherché par la commune de valoriser l'image du quartier cœur de ville en aménageant un Pôle de Services Publics et une esplanade donnant accès à la partie supérieure du PSP est justifié et doit être poursuivi jusqu'à sa terminaison. Cet aménagement impose des travaux de sécurisation du sous-sol constitué de box et emplacements de stationnement et un renforcement de la structure porteuse de la dalle.

La procédure d'expropriation en cas de besoin est nécessaire pour être certain de mener l'opération à son terme.

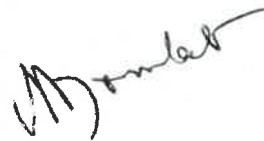
5- Prononciation de l'avis

Sur la base des éléments développés précédemment, j'émet un

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique concernant le projet de sécurisation et de renforcement de la structure porteuse de la dalle du Centre Commercial Principal et d'aménagement d'un pôle de services publics.

Fait à Orsay, le 27 juillet 2022



Yves BOURLAT

Commissaire enquêteur

