

PREFECTURE DE L'ESSONNE – ARRÊTE n° 2022-PREF-DCPPAT/BUPPE/072 du 05/05/2022
Enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité pour le projet de
restructuration et de renforcement de la structure porteuse de la dalle du centre commercial principal et d'aménagement
d'un pôle de services publics à Epinay-sous-Sénart

Enquête publique préalable à la cessibilité

DCPPAT
Courrier reçu le

Département de l'Essonne

29 JUIL. 2022

COMMUNE D'EPINAY-SOUS-SENART

Préfecture de l'Essonne

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA CESSIBILITE 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 : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Yves BOURLAT

27 juillet 2022

Enquête publique préalable à la cessibilité

PARTIE 2 : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- Objectifs de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire 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 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.

Le périmètre sur lequel porte l'enquête parcellaire comporte 65 box ou emplacements de stationnement privés.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise du projet, après avoir entendu les personnes susceptibles de l'éclairer.

2- Résumé du déroulement de l'enquête parcellaire

Préalablement à l'enquête parcellaire qui relève du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles R.131-1 et R.131-14, un courrier de notification de l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes « DUP » et « parcellaire » a été adressé le 27 mai 2022 aux propriétaires des 65 box ou emplacements de stationnement.

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

- Le dossier d'enquête parcellaire 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 et les certificats d'affichage de la notification des propriétaires n'ayant pas récupéré leur recommandé avant le démarrage de l'enquête ont été visés par le maire ;
- Quatre permanences de 3 heures ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie d'Epinay-sous-Sénart.

Enquête publique préalable à la cessibilité

3- Observations reçues

16 observations émanant de 12 propriétaires différents ont été inscrites ou agrafées au registre d'enquête parcellaire. Ces propriétaires, qui totalisent 16 box, se classent selon trois catégories :

- 3 propriétaires émettent un accord de principe pour une cession de leur(s) box (soit au total 5 box) ;
- 1 propriétaire accepterait un échange de son box avec l'un de ceux appartenant à la mairie pour des raisons d'emplacement du box ;
- 8 propriétaires demandent à conserver leur box en acceptant toutefois de le mettre à disposition pendant la période des diagnostics et des travaux, moyennant une mise à disposition par la mairie d'un box de remplacement le temps des travaux. 10 box seraient concernés même si un propriétaire ne semble pas avoir pris sa décision (cession ou conservation de ses 3 box).

Au cours de mes permanences, il m'a été signalé deux box particuliers ne permettant pas à leur propriétaire de stationner leur véhicule sans empiéter sur les parties communes (rampe d'accès, issue de secours). La mairie m'a informé que l'un des propriétaires serait prêt à vendre son box et que l'autre se verra proposé le rachat de son emplacement ou un autre emplacement de stationnement en échange.

Dans sa réponse aux observations des propriétaires, la mairie insiste sur deux points importants :

- Tous les box situés sous la dalle seront impactés par des travaux de renforcement et de mise aux normes de la dalle : « *Certains poteaux existants pourront être renforcés en surépaisseur, de nouvelles poutres seront installées et les poutres existantes seront moisées dans l'ensemble des emplacements de stationnement, ce qui nécessite l'accès à l'ensemble des box* » ;
- Les box doivent uniquement servir de stationnement : « *Comme le stipule le règlement de copropriété, les emplacements de stationnement sont exclusivement destinés à un usage de stationnement et ne doivent pas être utilisés pour entreposer du matériel. Le stockage présente un risque d'incendie, qui est d'autant plus important dans un espace qui n'a pas été conçu pour cela* ».

4- Avis du commissaire enquêteur sur l'emprise foncière

Le dossier soumis à l'enquête parcellaire est relatif à 65 box ou emplacements de stationnement appartenant à des propriétaires privés. Tous ces box et emplacements sont concernés par les travaux de mise aux normes de sécurité et de renforcement de la structure porteuse de la dalle.

Les 65 lots de l'emprise foncière, avec les 22 lots appartenant déjà à la mairie, forment un périmètre DUP cohérent puisqu'il représente l'ensemble des places de stationnement de la copropriété du Centre Commercial Principal.

Cette emprise foncière permettra une mise à niveau de ce sous-sol actuellement dégradé, 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) et dont les box sont souvent utilisés à tort par leurs propriétaires à d'autres fins que le stationnement.

De surcroît, pour des raisons de sécurité du public en raison d'une portance de la dalle actuellement trop faible, des travaux de renforcement devront être réalisés si l'on veut que la dalle soit aménagée dans sa partie supérieure pour être transformée en esplanade avec un

Enquête publique préalable à la cessibilité

accès aux services publics en partie haute du PSP (Pôle de services publics) en cours de construction.

Par ailleurs, la mairie fait preuve d'une certaine souplesse (justifiée aussi par le fait que les places de stationnement sont peu nombreuses dans le quartier) puisqu'elle est disposée à étudier avec les propriétaires les trois possibilités de cession, d'échange ou de conservation des box, sous réserve :

- Pour ces deux dernières options que les box soient exclusivement utilisés à des fins de stationnement comme le stipule déjà le règlement de copropriété ;
- Que dans le cas d'une demande de conservation d'un box, le propriétaire s'engage à l'ouvrir lors des diagnostics par les entreprises sollicitées pour définir les travaux de renforcement de la structure porteuse, la mairie pouvant proposer un box de remplacement pendant la durée des travaux.

Concernant l'identification de l'ensemble des propriétaires des 65 box ou emplacements de stationnement, le retour des avis de réception du courrier de notification de l'ouverture des enquêtes conjointes « DUP » et « parcellaire », adressé en recommandé aux différents propriétaires, a été analysé. Il s'avère qu'un seul propriétaire, qui détient 5 box, n'habiterait pas à l'adresse d'envoi du courrier. Cette adresse correspond pourtant à celle donnée par ce propriétaire au syndic et au trésor public et au lieu de domiciliation de deux entreprises lui appartenant.

5- Prononciation de l'avis

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

AVIS FAVORABLE

sur l'emprise foncière constituée de 65 box ou emplacements de stationnement privés, afin de pouvoir mener à leur terme les travaux de sécurisation et de renforcement de la structure porteuse de la dalle du Centre Commercial Principal, et de transformer cette dalle en esplanade aménagée donnant accès aux services situés dans la partie haute du Pôle de Services Publics actuellement en cours de construction.

Fait à Orsay, le 27 juillet 2022



Yves BOURLAT

Commissaire enquêteur