



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-
DE-SEINE
COMMUNE D'ISSY-LES-
MOULINEAUX

**Restructuration du centre
commercial des Épinettes**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

- 1. NOTICE EXPLICATIVE**
- 2. PLAN DE SITUATION**
- 3. PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX**
- 4. LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**
- 5. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES**

- 6. LISTE DES ANNEXES**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-
DE-SEINE
COMMUNE D'ISSY-LES-
MOULINEAUX

**Restructuration du centre
commercial des Épinettes**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

1. NOTICE EXPLICATIVE

- 1. LES ACTEURS DU PROJET**
 - A. LE PORTEUR DU PROJET
 - B. LES CONTRACTUALISATIONS

- 2. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE**
 - A. DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
 - B. LE TERRITOIRE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
 - C. LA COMMUNE D'ISSY-LES-MOULINEAUX
 - D. LE QUARTIER DES ÉPINETTES
 - E. ETAT INITIAL DU SITE DU PROJET

- 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES**
 - A. SDRIF E et SDRIF
 - B. SCOT
 - C. PLUi
 - D. SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE
 - E. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

- 4. PRÉSENTATION DU PROJET**
 - A. LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
 - B. CONCERTATION PRÉALABLE
 - C. LES SCÉNARI
 - D. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT
 - E. LE PROJET
 - F. LA PROGRAMMATION
 - G. MESURE ÉVICTION

- 5. LE RECOURS A LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION**
 - A. L'IMPACT SUR LE FONCIER
 - B. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION
 - C. LE BÉNÉFICIAIRE DE LA DUP

- 6. L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**
 - A. LES OBJECTIFS D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET
 - B. BILAN AVANTAGES/INCONVÉNIENTS

1.

LES ACTEURS DU PROJET

- L'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (ci-après « GPSO »)

GPSO est né de la fusion entre deux communautés d'agglomérations : Val de Seine et Arc de Seine le 1^{er} janvier 2010 ayant comme statut celui de communauté d'agglomération. Puis, GPSO est devenu un établissement public territorial (EPT) le 1^{er} janvier 2016 simultanément à la création de la Métropole du Grand Paris.

GPSO regroupe ainsi 8 communes : Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray et compte plus de 320 000 habitants.

GPSO est un des territoires de la Métropole du Grand Paris.

En tant qu'EPT, GPSO exerce la compétence d'aménagement et la compétence en matière de création, maintien et développement d'activités économiques en application de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme non reconnu d'intérêt métropolitain, en lieu et place des communes.

GPSO a la compétence pour mener le projet de restructuration du centre commercial des Épinettes.

GPSO sera le bénéficiaire de la DUP.



- **La société publique locale Seine Ouest Aménagement (ci-après SPL SOA)**

Parallèlement au lancement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'EPT GPSO sera amené à confier, la réalisation de cette opération d'aménagement à la Société Publique Locale d'Aménagement Seine Ouest Aménagement via une concession d'aménagement ayant pour objet les missions suivantes :

- maîtriser le foncier : acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération et la gestion des biens acquis,
- mettre en œuvre les études complémentaires qui permettront de définir le projet d'aménagement avant sa réalisation,
- accomplir les démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à l'aménagement,
- piloter les études de programmation et de maîtrise d'œuvre,
- piloter les travaux de construction et d'espaces publics la cession des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou la location à leurs divers utilisateurs,
- assurer la communication autour du projet.

La SPL SOA réalisera le projet et se verra transférer le bénéfice de la déclaration d'utilité publique.

La passation du traité de concession se fera dans ce cas sans mise en concurrence préalable dans le cadre d'un contrat « in house » via un traité concession comprenant une convention financière tripartite Ville Issy-les-Moulineaux, GPSO et la SPL Seine Ouest Aménagement.

→ GPSO sera le concédant et la SPL le concessionnaire



SPL SEINE OUEST AMÉNAGEMENT

**Confie la maîtrise foncière de
l'opération et délègue le bénéfice
de la DUP**
Au titre d'un traité de concession

**Co-porteur du
projet**

**Concédant
(porteur du projet)**

**Concessionnaire
(maître d'ouvrage de l'Opération)**

A DESIGNER
Au titre d'un traité de concession

**Confie la réalisation de l'Opération
d'aménagement**
Au titre d'un traité de concession

Ville d'Issy-les-Moulineaux

EPT Grand Paris Seine Ouest



2.

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE ET DU SITE

Le département des Hauts de Seine est situé à l'Est de Paris, dans la région Île-de-France. Elle regroupe plus de 1 647 000 habitants, pour une superficie de 176 km². Il s'agit du deuxième département en termes de densité de population. Il a une démographie croissante d'environ 2% entre 2015 et 2021.

Les Hauts de Seine regroupent 36 communes.

Le département est traversé par la Seine et dispose de nombreux parcs ou forêts tels que la forêt domaniale de Meudon, le bois de Boulogne, le parc du domaine de Sceaux ou encore le parc autour du Mont-Valérien.

Les Hauts de Seine est un territoire attractif notamment en raison de son fort pôle économique par la présence du site de la Défense et de nombreuses grandes entreprises sur son territoire comme Vinci à Nanterre, Nestlé à Issy-les-Moulineaux. En 2019, le département concentre ainsi 26 % du parc de bureaux franciliens.

Côté transports, le territoire est traversé par de nombreux axes :

- Fluvial avec l'existence du port de Gennevilliers, premier port d'Île-de-France
- Routier avec les autoroutes A86, A13

Le département est desservi par de nombreux transports en commun : le RER A, B, C et E, la ligne L, lignes 1, 3, 4, 9, 10, 12, 13, 14 et tramway T1, T2, T6, 10. Les futures lignes 15, 17 et 18 desserviront plusieurs villes du département.



Source : Google images

B. LE TERRITOIRE DE L'EPT

GPSO regroupe ainsi 8 communes : Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray et compte plus de 320 000 habitants pour presque 33 km² de surface.

GPSO est un des territoires de la Métropole du Grand Paris.

Le territoire est traversé par la Seine et comporte 39 % d'espaces verts (Source: data.gouv GPSO)

L'EPT est le territoire d'un des principaux pôles économiques d'Île de France avec une forte présence des secteurs de la communication, de l'audiovisuel et de la haute technologie comme : TF1, Canal +, Bouygues Telecom, Microsoft.

L'ensemble du territoire de l'EPT est concerné par un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé depuis le 11 décembre 2024.



Source : GPSO

C. LA COMMUNE D'ISSY-LES-MOULINEAUX

La commune d'Issy-les-Moulineaux est la deuxième commune la plus peuplée de l'EPT GPSO (derrière Boulogne Billancourt) avec presque 68 000 habitants.

Il s'agit d'une ville urbanisée, avec un fort pôle économique à l'image de l'EPT.



Source : Google image



Source : Cartoviz

La commune est traversée par de nombreux axes routiers la reliant au reste du département et à la Ville de Paris (RD 2, 7, 50). Issy-les-Moulineaux est également desservie en transports en commun avec notamment la ligne 12 du métro, le RER C, le tramway T2 ainsi que de nombreux bus (39, 123, 190, ...).

La future ligne de métro 15 aura deux arrêts de métro au sein de la ville : station Issy et station Clamart.

C. CHRONOLOGIE DU QUARTIER DES EPINETTES



Château construit en 1685, détruit en 1905



Construction d'un fort de type Vauban à partir de 1840 pour défendre Paris



1961 : effondrement d'ancienne galerie de craie



Pendant près de 1000ans Issy était un paysage viticole. Jusqu'à 70% des terres cultivées étaient plantées de vignes.



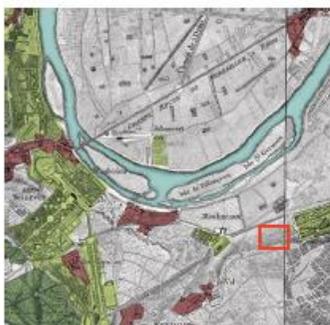
Installation de l'usine Gévelot, qui emploiera jusqu'à 3000 personnes à Issy



Usine Renault, fabrique de chars, 1935



Maquette du projet du forum plein ciel



Les chasses du roi



Carte d'Etat major, 1825



Carte de 1900



Carte de 1950



Photo aérienne 2015



Moyen-Age et Renaissance

19e siècle, Révolutions industrielles

20e siècle, industrie et croissance

Après guerre, développement urbain et économique

C. CHRONOLOGIE DU QUARTIER DES EPINETTES



UNE REALISATION ARCHITECTURALE APPROUVEE PAR LA COMMISSION DES SITES



...OUVERT A UN LARGE EVENTAIL SOCIAL

**LA RECONQUÊTE
D'UN SITE INTERDIT**

**ILS RENFORCENT
LA COLLINE**

**UNE EXPLOITATION QUI
REMONTAIT À NAPOLEON:
LES CARRIERES**

Image de la maquette de la zac, titre de journaux concernant le projet.



Vues vers le forum



2014

Inauguration des escaliers mécaniques du forum vers le centre ville



Le grand Paris express 2026

1972 création de la ZAC Rodin - Plateau - Egalité
Atelier Gambert

Evolution du forum Rodin à travers le temps

désenclavement du quartier

Demain

D. LE QUARTIER DES ÉPINETTES

Le quartier des Épinettes est un des principaux quartiers de la ville à vocation résidentielle datant des années 70-80. Il abrite environ 4000 habitants pour environ 1780 ménages dont 80% sont des actifs. Le quartier des Épinettes qui était un quartier mixte à l'origine a connu ces dix dernières années un phénomène de paupérisation des ménages et une diminution de sa mixité.

Le patrimoine bâti, son poids démographique et la situation géographique du site font des Épinettes un grand ensemble remarquable pour la Ville d'Issy-les-Moulineaux et un marqueur dans le paysage lointain.



Un marqueur fort du paysage des coteaux



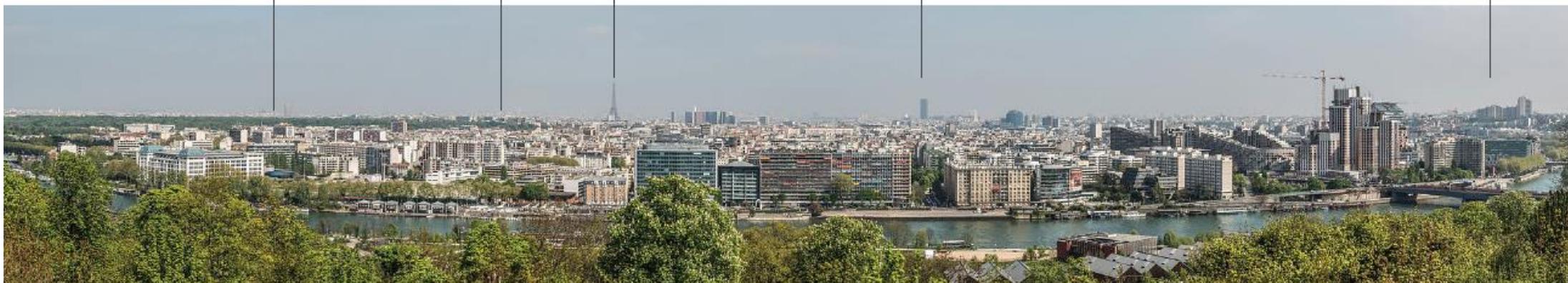
Source : Étude urbaine agence 22 degrés + Cube² 2018

LA DEFENSE

MONTMARTRE TOUR EIFFEL

TOUR MONTPARNASSE

LES EPINETTES



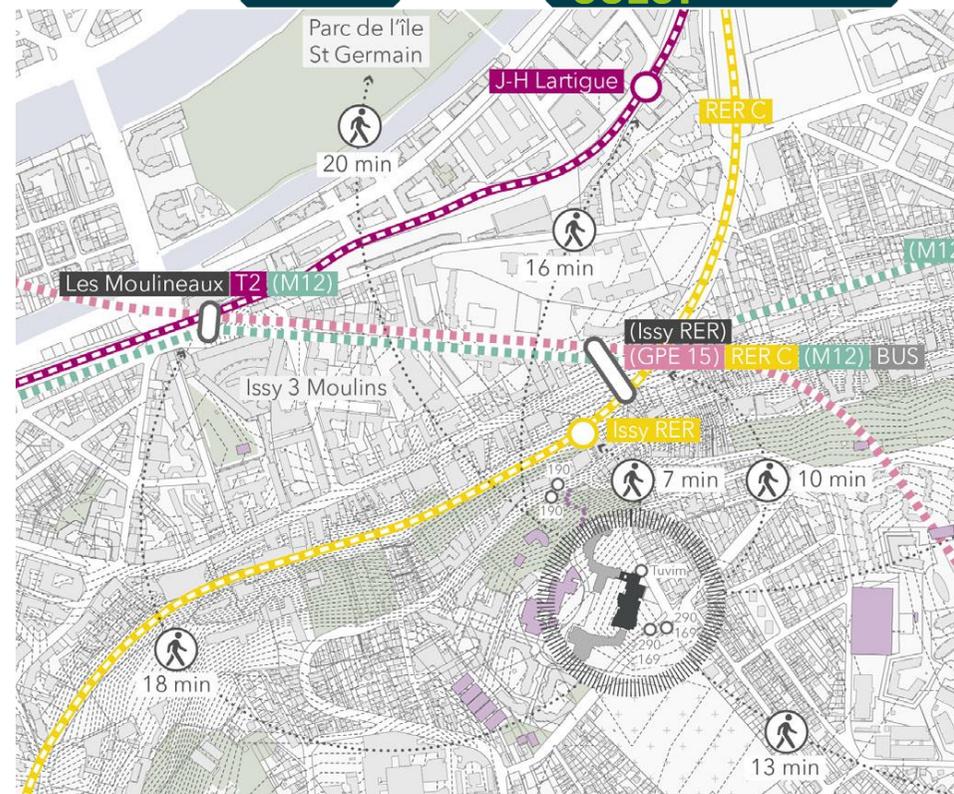
D. LE QUARTIER DES ÉPINETTES

Depuis de nombreuses années, Issy-les-Moulineaux attire à la fois des habitants, des entreprises et des travailleurs. Le développement de transports lourds, avec l'arrivée du métro GPE15 et le prolongement du M12, vont conforter et développer cette attractivité y compris pour les communes limitrophes.

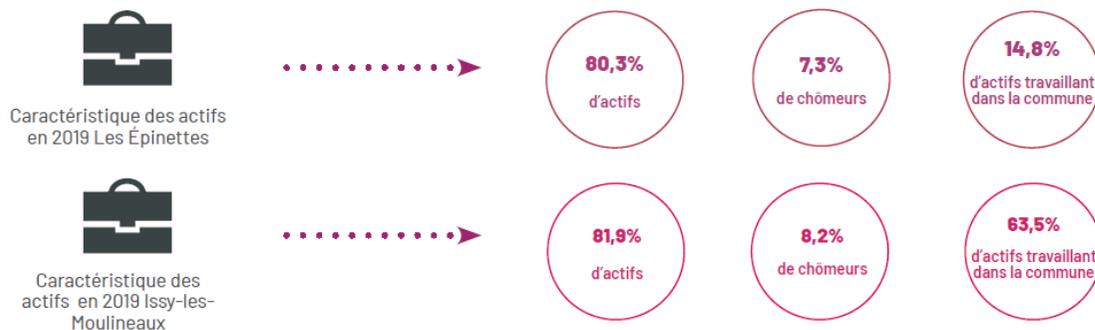
La taille des ménages est plus importante sur le quartier des Épinettes (2,25 personnes par ménage vs. 2,13 pour Issy-les-Moulineaux) avec une part de familles nombreuses plus élevée (3 enfants et plus) : 11% sur les Épinettes contre 7% au niveau communal. Les familles nombreuses ont tendance à acheter moins souvent et en grande quantité et donc se rendre dans des supermarchés plus grands.

Enfin, les Épinettes accueillent une population légèrement plus jeune avec 39% de sa population ayant moins de 29 ans contre 37% pour Issy-les-Moulineaux qui peut s'expliquer par la présence de familles nombreuses avec enfants.

La dalle des Épinettes présente un double visage : celui d'un secteur dynamique en pleine transformation et celui d'un ensemble architectural construit sur dalle dont l'adaptation est grevée par la présence d'un centre commercial délaissé qui nuit à son image.



Localisation du centre commercial des Épinettes dans son contexte territorial



D. LE QUARTIER DES ÉPINETTES

Le quartier comprend donc notamment environ 1000 logements, un centre commercial, un parking souterrain de 6 niveaux et une place centrale : le forum des Épinettes renommé récemment « esplanade des Constellations ».

Les épinettes s'organisent en 2 grands ensembles immobiliers :

L'ensemble immobilier actuellement dénommé « **RÉSIDENCE PLEIN CIEL** » comprend 7 bâtiments :

- un premier bâtiment dit « A » dénommé l'AIGLE,
- un deuxième bâtiment dit « B » dénommé LE BÉLIER,
- un troisième bâtiment dit « C » :
 - dénommé LE CAPRICORNE pour la cage d'escalier numéro 1 ou C1,
 - dénommé LE CENTAURE pour la cage d'escalier numéro 2 ou C2,
- un quatrième bâtiment dit « D » dénommé LE DAUPHIN,
- un cinquième bâtiment dit « E » dénommé LE VERSEAU,
- un sixième bâtiment dit « F » dénommé LA FLÈCHE,
- un groupe de locaux commerciaux formant le bâtiment dit « Z », dénommé LE CENTRE COMMERCIAL,

L'ensemble immobilier actuellement dénommé « **LES TERRASSES RODIN** » comprend 2 bâtiments :

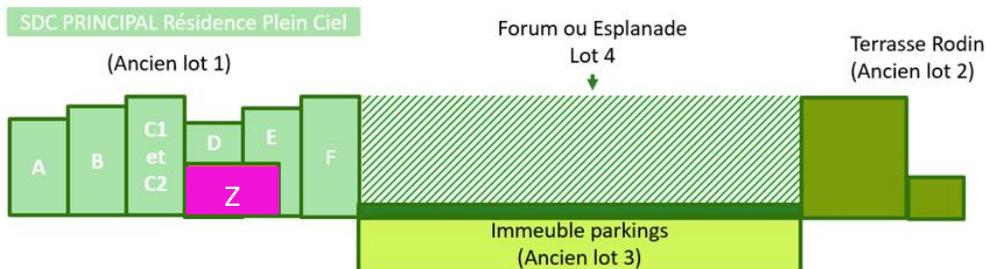
- un bâtiment dit « G » destiné à usage exclusif d'habitation,
- un bâtiment dit « crèche » à usage de crèche d'enfant avec son jardin.

Le projet concerne le bâtiment Z et des espaces ouverts au public appartenant à la résidence plein ciel. Les bâtiments Verseau et Dauphin surplombent en partie le centre-commercial, mais ils ne sont pas concernés par le projet.

Plan de repérage des ensembles immobiliers de « la résidence plein ciel »

La résidence des Épinettes est composée de 8 bâtiments résidentiels, et d'un **centre commercial** :

- Le bâtiment **AIGLE**,
- Le bâtiment **BELIER**,
- Le bâtiment **CENTAURE**,
- Le bâtiment **CAPRICORNE**,
- Le bâtiment **VERSEAU**,
- Le bâtiment **DAUPHIN**,
- Le bâtiment **LA FLECHE**,
- Le bâtiment **RODIN**



D. LE QUARTIER DES ÉPINETTES

L'organisation juridique de la résidence s'articule autour d'un syndic principal de la résidence plein ciel et des syndicats secondaires par ensemble immobilier.

Il s'agit d'un ensemble architectural symbolique, emprunte de l'écriture architecturale d'une époque qui aujourd'hui est un marqueur fort du territoire, un repère dans le grand paysage.

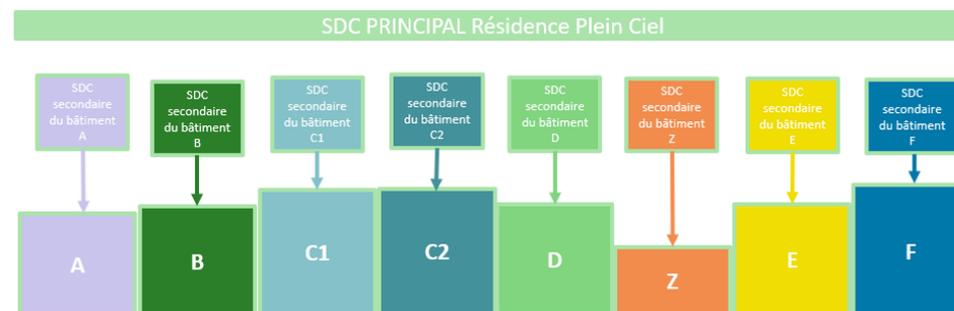
Il s'agit d'un quartier où le bâti nécessite pour une part des rénovations, notamment la rénovation énergétique. Comme plusieurs grands ensembles de cette époque, les espaces ouverts au public sont généreux, mais étaient peu entretenus, car cela représente de lourdes charges pour les copropriétés. De plus, la topographie du site et les accès peu lisibles aux équipements et services du grand ensemble renforcent son enclavement.

En 2017, la Ville a lancé un nouvel aménagement du forum des Épinettes, en large concertation avec les habitants du quartier et les acteurs locaux (services municipaux, police nationale, bailleurs et syndicats, commerçants, conseil de quartier...). Ce projet a eu pour objectif d'imaginer et concevoir un nouveau forum esthétique, durable, sécurisé, ouvert, afin de créer un nouvel espace que les habitants s'approprient en facilitant le « bien-vivre ensemble ». Des jardins partagés, des espaces végétalisés, des zones de jeux (entraînement sportif) ont également été aménagés. Dans cette continuité, le nouveau forum des Épinettes a été transféré dans le domaine public et a été inauguré en février 2020.

Si l'aménagement a été porté par des investissements conséquents de la commune qui a requalifié les espaces extérieurs de la copropriété, le centre commercial des Épinettes, lui, n'a pas fait l'objet d'amélioration récente et présente aujourd'hui plusieurs signes de fragilités, il est pourtant un élément très important dans la vie du quartier.

Malgré des demandes de la Ville, le propriétaire actuel du centre commercial n'a engagé aucun projet de réhabilitation du centre-commercial, de ses accès ou façades. De plus, malgré le souhait de plusieurs commerçants implantés souhaitant étendre leur commerce, plusieurs cellules restent vacantes. En 2023-2024, lors de l'étude urbaine menée, il a été constaté qu'aucune mesure de publicité n'est réalisée pour les commercialiser à nouveau. La mauvaise gestion du centre commercial participe à amplifier les incivilités constatées et croissantes dans le quartier depuis la période de la COVID19.

Aujourd'hui, la seule interface avec les quartiers alentours : son centre commercial, est délaissé par son propriétaire et squatté aux entrées de la galerie intérieure ce qui alimente l'enclavement de ce site.



Organisation juridique de la résidence plein ciel



Entrée galerie vandalisée Source : Étude urbaine Ville Ouverte – Segat – EPDC 2023

D. LE QUARTIER DES ÉPINETTES

Un centre commercial indispensable au quartier

▪ Un pôle commercial de proximité

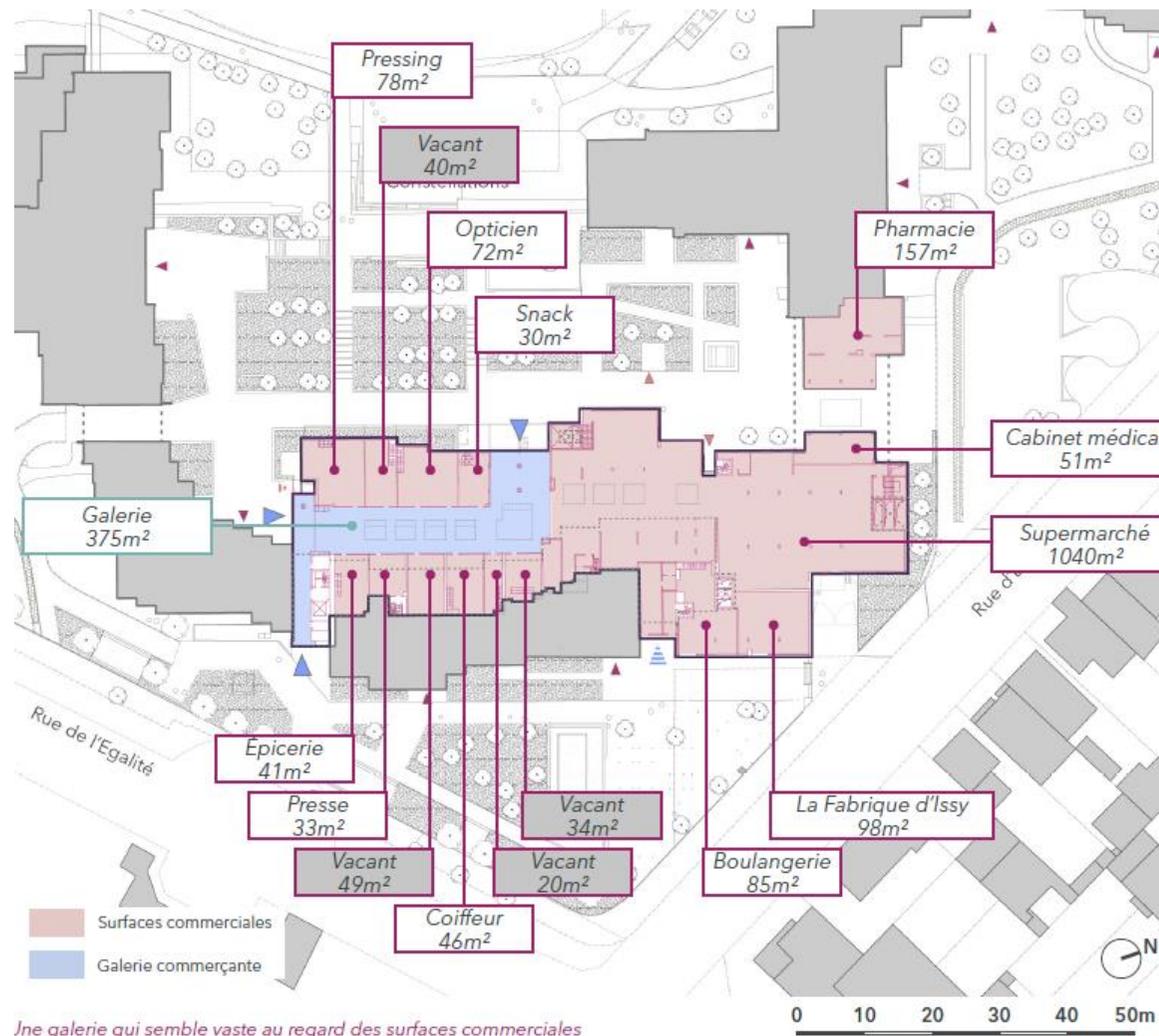
Le centre commercial des Épinettes est une petite polarité de quartier accueillant 16 locaux commerciaux pour une surface commerciale estimée à environ 2 200 m².

On y retrouve les fonctions clés d'un pôle de proximité à savoir :

- 1 moyenne surface alimentaire,
- 1 pharmacie,
- 1 boulangerie,
- 1 coiffeur,
- 1 bureau de tabac-presse,
- 1 pressing
- 1 offre de restauration.

A cela s'ajoute 1 épicerie de produits de l'Est, 1 tiers lieu (local appartenant à la Ville), 1 opticien, 1 cabinet médical et 1 service de pompes funèbres. Ce dernier est en dehors du site du projet, il n'est pas connecté à la galerie commerçante.

Le centre commercial joue un rôle important dans la vie quotidienne des habitants. Il répond à des besoins de proximité pour les 4 000 habitants du quartier et ceux des tissus pavillonnaires alentour.



Jne galerie qui semble vaste au regard des surfaces commerciales

Source : Étude urbaine Ville Ouverte - Segat - EPDC 2023

E. LE SITE DU PROJET

Malgré ce rôle structurant dans la vie de quartier, le centre commercial montre aujourd'hui un certain nombre de dysfonctionnements.

Le supermarché a condamné son unique accès direct sur l'extérieur en raison de difficultés dans la gestion de deux accès et de nombreux vols à l'étalage. La façade vitrée du cabinet médical fait régulièrement l'objet de vandalisme. Ces dégradations répétées sont en partie responsables du départ du médecin qui l'occupait. Enfin, le supermarché bénéficie d'un quai de déchargement au nord du site sur la rue d'Erevan. Si le fonctionnement de l'activité l'impose, sa localisation dérange. En effet, c'est l'angle du bâtiment qui est le plus en contact avec les flux urbains et le voisinage immédiat de l'habitat pavillonnaire.

Le centre commercial est en perte d'activité, pourtant une étude du potentiel commercial, réalisé en 2023 par SEGAT et Ville Ouverte montre un réel potentiel sous exploités.

L'aménagement du site est porté par des investissements conséquents à l'échelle de la commune, le centre commercial des Épinettes, lui, n'a pas fait l'objet d'amélioration récente et présente aujourd'hui plusieurs signes de fragilité :

- un bâti peu entretenu
- des difficultés de cohabitation
- un modèle de galerie suranné
- une vacance commerciale persistante
- des façades peu qualitatives
- une absence d'ouverture sur l'espace public

→ **Le périmètre du projet porte sur le bâtiment du centre commercial et vise à le restructurer entièrement. Une partie des lots sera entièrement démolie et les autres seront réaménagés intérieurement. Le local des pompes funèbres n'est pas concerné par le projet.**

→ **Les immeubles d'habitation ne sont pas touchés par le projet**



Entrée de la galerie commerciale vandalisée



Quai de déchargement



Une galerie qui conditionne les flux



Un rapport à l'extérieur, ...



Des lieux qui polarisent les mésusages, ...

Un centre commercial indispensable au quartier

- **Un dénivelé important qui éloigne le quartier des autres polarités commerciales et une offre limitée autour du centre commercial**

Son rôle est d'autant plus structurant qu'il y a peu d'offres commerciales sur les Hauts d'Issy. Trois autres polarités sont concurrentielles. A 5 minutes à pied du centre commercial, on retrouve deux petites polarités commerciales de moins de 10 commerces :

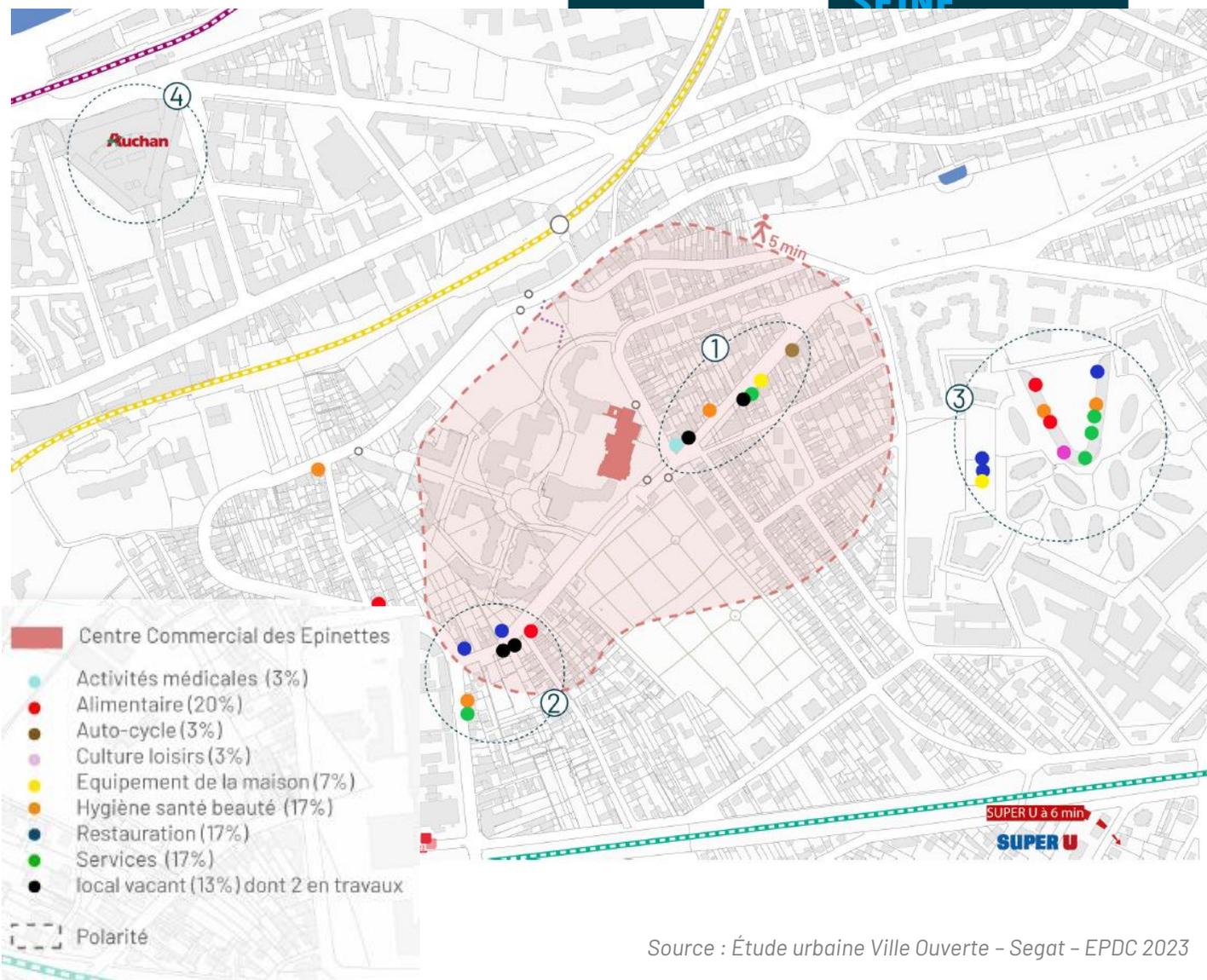
- ① le long de la rue de l'Égalité : offre médicale, salon de coiffure, fleuriste, déco, garage
- ② croisements rue des Monts / Barbusse : brasseries, épicerie arménienne (qui va se relocaliser dans une cellule plus grande sur le nouveau programme situé à Clamart), pharmacie

A environ 8 minutes à pied, on retrouve le pôle commercial du Fort ③ qui constitue le principal pôle d'évasion commerciale pour les habitants du quartier avec :

- 1 locomotive alimentaire (Monoprix), 1 boulangerie, 1 pharmacie, 1 conciergerie, 1 crèche, 1 librairie, 1 salon de coiffure, 1 restaurant

Enfin le centre commercial des 3 Moulins ④ et sa locomotive Auchan ainsi que le Super U de Clamart représentent pour les habitants motorisés des alternatives notamment pour l'offre alimentaire.

Malgré ce rôle structurant dans la vie de quartier, le centre commercial montre aujourd'hui un certain nombre de dysfonctionnements.



Source : Étude urbaine Ville Ouverte – Segat – EPDC 2023

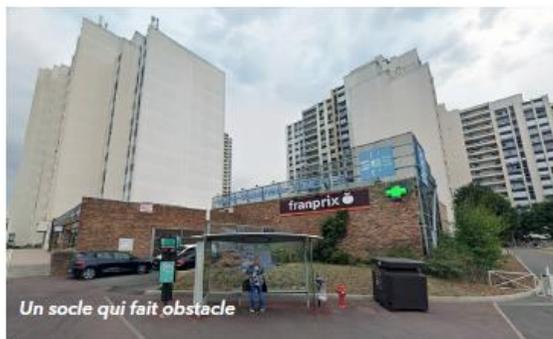
Un centre commercial qui dysfonctionne

▪ Un centre commercial qui fait obstacle

La grande majorité des façades du centre commercial sont aveugles ce qui nuit grandement à son attractivité. Ainsi le centre commercial a très peu d'interaction avec l'espace public. La périphérie du centre est opaque et scandée de décrochée désordonnées. Avec un développé de façade supérieur à 200m sur l'espace public, le centre commercial ne propose que 4 accès dont 1 est aujourd'hui condamné. Le seul accès « sur la ville », donnant sur la rue de l'Égalité, est un couloir de 15m par 2,6m dépourvue de lumière naturelle. Sur la rue d'Erevan, la succession de façades vitrées, grillagées et techniques dans une géométrie agressive composée d'une succession d'angles saillants n'invite pas au parcours.

Aujourd'hui les commerces sont desservis par une galerie qui oriente l'activité vers l'intérieur. Le principe de la galerie conditionne l'implantation des commerces ainsi que les flux. Elle bénéficie de lumière naturelle par l'intermédiaire de quelques puits de lumière, mais son aménagement est vieillissant. Par ailleurs, son organisation forme deux angles à 90° qui créent des impasses visuelles, quelle que soit l'entrée par laquelle on y accède. De plus cette galerie n'optimise pas les m² commerciaux. Les 375m² occupés par la galerie de desserte des commerces pourraient être utilisés, au moins en partie, en tant que surface commerciale.

Enfin, la desserte des commerces par la galerie rend les commerces très dépendants les uns des autres quant aux horaires d'ouvertures. Avec des entrées indépendantes, chaque commerçant serait maître de ses horaires d'activité.

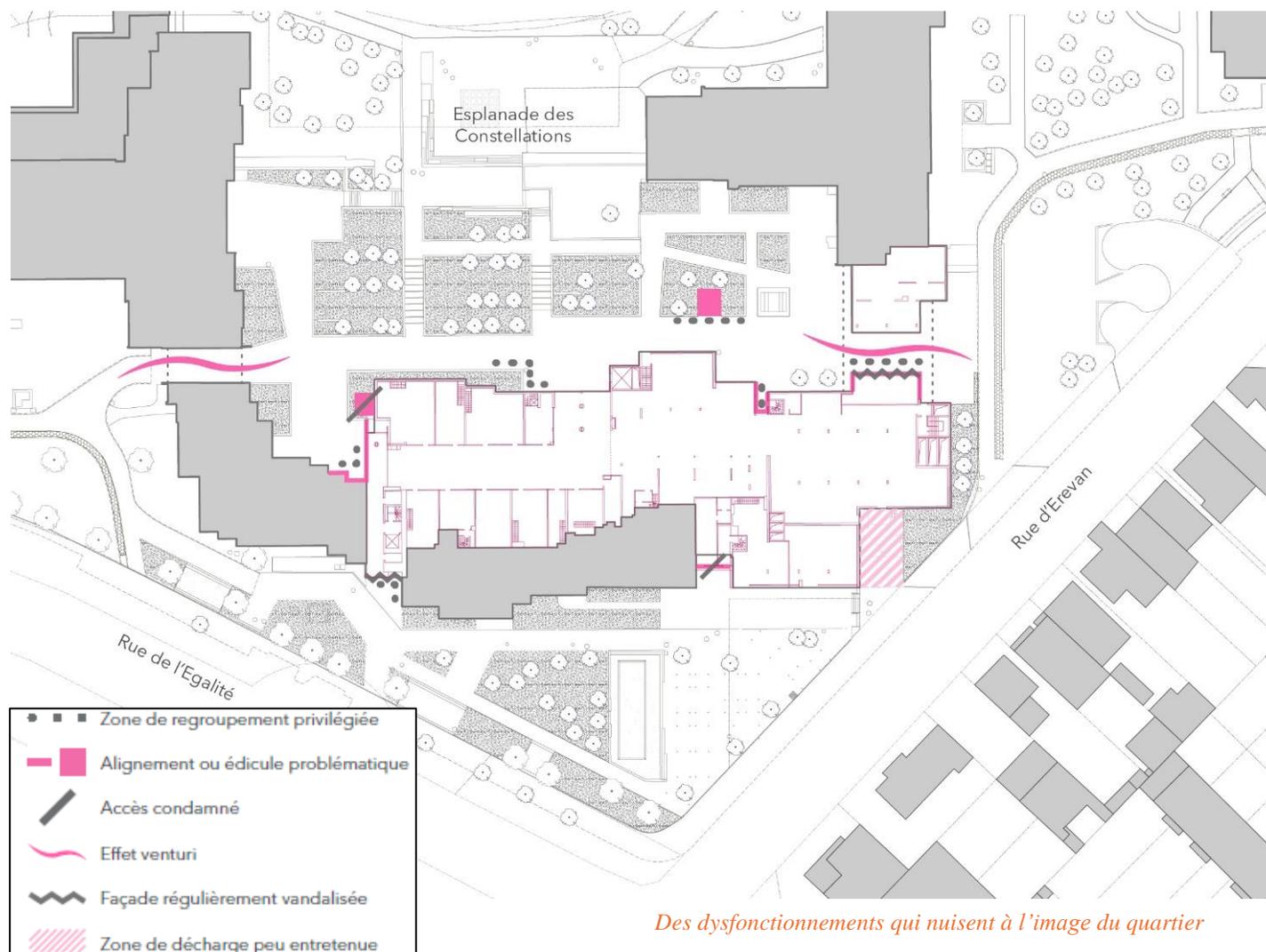


▪ Des dysfonctionnements d'usages

Le manque d'ouverture sur le quartier, les recoins et les accès condamnés génèrent un certain nombre de dysfonctionnements d'usages. Principale cause de plaintes et de nuisances sur le secteur, les regroupements se forment sur l'esplanade, mais également dans les renforcements et devant les sorties de parking en surface. En raison de squat et de dégradations répétées, un des accès au parking sous-terrain depuis l'esplanade est condamné.

Par ailleurs, le supermarché a condamné son unique accès direct sur l'extérieur en raison de difficultés dans la gestion de deux accès et de nombreux vols à l'étalage. La façade vitrée du cabinet médical fait régulièrement l'objet de vandalisme. Ces dégradations répétées sont en partie responsables du départ du médecin qui l'occupait. Enfin, Le supermarché bénéficie d'un quai de déchargement au nord du site sur la rue d'Erevan. Si le fonctionnement de l'activité l'impose, sa localisation dérange. En effet, c'est l'angle du bâtiment qui est le plus en contact avec les flux urbains et le voisinage immédiat de l'habitat pavillonnaire.

« La galerie, la déco, c'est sombre et pas très agréable, ça fait coupe-gorge avec les couloirs et les jeunes dehors à chaque extrémité »



Des dysfonctionnements qui nuisent à l'image du quartier

- **Un centre commercial en perte d'attractivité**

Le centre commercial présente un taux de vacance élevé (25%) qui renvoie une image négative. La locomotive alimentaire Franprix (CA de 3,6M€) possède un rendement annuel au m² inférieur à ceux réalisés par les autres surfaces alimentaires d'Issy-Les-Moulineaux (5 000€ / m² / an à comparer à 7 500€ pour des magasins de taille comparable). Les commerçants interrogés dans le cadre de l'étude jugent d'ailleurs que la locomotive ne joue aujourd'hui pas son rôle pratiquant des prix trop élevés ce qui encourage l'évasion commerciale vers d'autres polarités (Le Fort notamment).

La majorité des commerçants interrogés ont soulevé la problématique de l'absence de travaux d'entretien sur le centre commercial dont **notamment le remplacement des portes automatiques qui n'a été réalisé que récemment après des mois d'attente**. Si la signalétique avant du centre commercial a été réalisée par le propriétaire, les autres panneaux ont été installés à l'initiative de la pharmacienne (avec avance des coûts). Plusieurs commerçants ont émis des interrogations quant à la politique de commercialisation des locaux vacants du centre commercial (absence de panneaux indiquant la possibilité de louer, absence d'annonce, des porteurs de projets qui manifestent leur intérêt, mais pas de suite donnée par le gestionnaire, etc.)

« Le supermarché devrait être un peu plus grand et surtout un peu moins cher »
« Il y a tout, mais en réalité tout est cher, aller boire un café c'est trop cher ils vont à la cafétéria de l'hôpital »



3. Un potentiel réel sous-exploité

Malgré ces dysfonctionnements et cette perte d'attractivité, le centre commercial a un réel potentiel et comme évoqué dans la première partie, il a un rôle structurant comme commerce de proximité pour les habitants des Épinettes.

Le secteur des Épinettes représente une zone de chalandise d'environ 3 000 ménages

Au regard de la topographie, deux zones de chalandise ont été identifiées pour le centre commercial des Épinettes :

- Une zone de chalandise primaire correspondant à l'Iris Les Épinettes. Il s'agit de la zone qui sera la plus susceptible de consommer sur le centre commercial du fait de la proximité de l'offre des habitations. On y dénombre 1 785 ménages ;
- Une zone de chalandise secondaire correspondant à un périmètre un peu plus large à environ 5-7 minutes à pied autour du centre commercial en tenant compte de la topographie et des polarités commerciales environnantes (Le Fort, Super U, etc.). Elle est composée de 1 164 ménages.

En tenant compte des habitudes de consommation des ménages et équivalents ménages, le marché théorique est estimé à 62 millions d'euros sur les postes suivants (alimentaire, boulangerie, coiffure/beauté, pharmacie /optique, cafés/tabac, fleuriste, restauration, culture /loisirs, équipement de la personne et de la maison). Le chiffre d'affaires captable est ainsi estimé entre 6,5 millions et 6,9 millions.



Source : Étude Ville Ouverte – Segat –EPDC 2023 et Google Maps

Il représente la part de marché global susceptible d'être dépensé sur le pôle commercial des Épinettes en tenant compte de l'évasion commerciale. Ainsi la surface de commerces déployables sur les Épinettes se situe entre 2130 m² à 2 660 m². Aujourd'hui le centre commercial représente 2200 m² dont 244 m² sont vacants. **Le potentiel déployable n'est donc pas atteint.**

3. Un potentiel réel sous-exploité

Une partie des espaces publics actuels ont fait l'objet de travaux menés par la Ville d'Issy-les-Moulineaux en 2018-2021. Il a notamment été créé un parvis des commerces à l'angle de la rue de l'Égalité et de la rue d'Erevan qui accueille un marché ouvert.

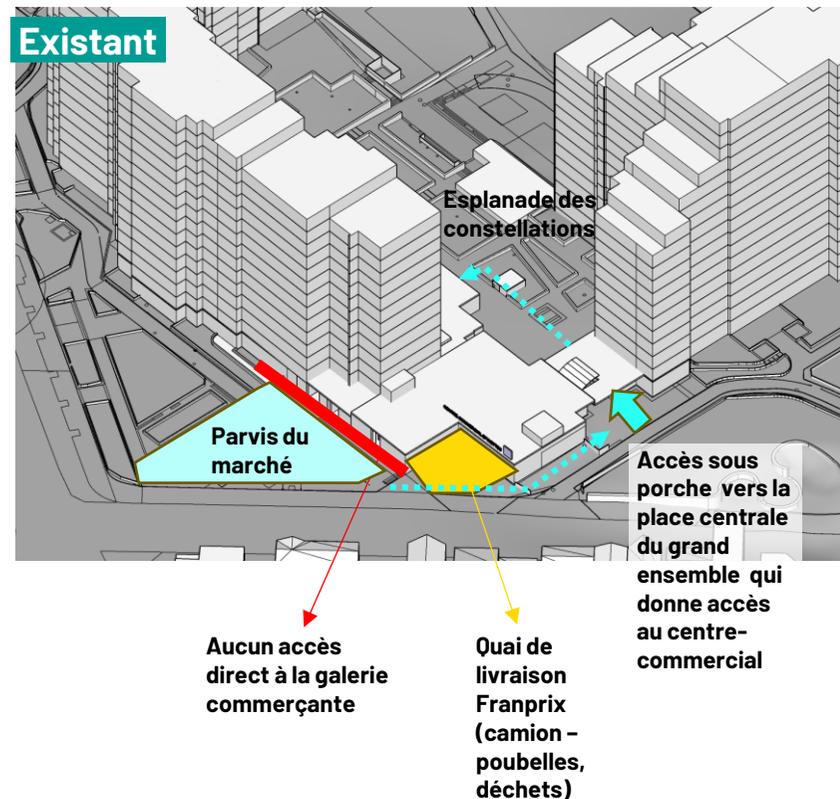
Ce parvis placé devant une des entrées du centre commercial ne peut être exploité pleinement aujourd'hui puisqu'aucune façade commerciale n'est visible depuis cet espace. De plus, il est prévu la possibilité pour un local à usage de restauration/bar le déploiement d'une terrasse sur ce parvis, ce qui est impossible dans la configuration actuelle de la galerie. L'absence d'une telle offre prive les habitants d'un lieu de convivialité et d'investir pleinement cet espace.

De même, les travaux réalisés sur le forum par la ville d'Issy-les-Moulineaux ne permettent pas aujourd'hui à ce site d'être un lieu de détente, de lien avec le reste de la ville et de faire la liaison avec la galerie commerciale.

Les deux espaces ne sont pas reliés directement, puisqu'il faut traverser à l'intérieur de la galerie dans les couloirs étroits et peu entretenus. Le passage actuel repousse les cheminements piétons.

De même, le forum permettra d'accéder à la station de la future ligne 15, qui nécessite pour les passants cotés parvis de soit faire le tour de l'ensemble immobilier, soit là encore de passer dans la galerie.

→ **Il est nécessaire de continuer la création d'espaces publics et de créer un lien entre les espaces publics existants à la fois pour raccorder le quartier au reste de la ville et pour que les cheminements de l'ensemble soient clarifiés.**



Source : Étude Ville Ouverte - Segat - EPDC 2023 et Google Maps

3.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

Le **Schéma Directeur Régional d'Île-de-France** (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, document d'aménagement et d'urbanisme, est un outil de planification et d'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030. Le SDRIF a été élaboré par la Région Île-de-France en association avec l'État et le Conseil économique, Social et Environnemental Régional (CESER) et en concertation avec les collectivités et les acteurs d'Île-de-France. Il a été approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013, a fait l'objet d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral n° 2019-1904 du 15 juillet 2019 et a été mis en révision par délibération n° 2021-067 en conseil régional du 17 novembre 2021.

L'article L.123.1 du code de l'urbanisme précise que « *Le schéma directeur de la région d'Île-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.* ».

Plusieurs documents de planification et décisions doivent être compatibles avec le SDRIF et permettre sa mise en œuvre :

- Le Plan de Déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) doit être compatible avec le SDRIF ;
- Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) doit respecter les orientations retenues par le SDRIF et le PDUIF ;
- Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et, en leur absence, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu, doivent être compatibles avec les dispositions du SDRIF.

→ **Le SDRIF constituera, une fois définitivement adopté (adoption prévue début 2025), le document de référence pour l'aménagement et le développement de la région ainsi que la planification stratégique du territoire francilien**

L'évolution du SDRIF : le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)

En mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son **Schéma directeur environnemental (SDRIF-E)** qui déterminera l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens. Le nouveau Schéma directeur de la Région Île-de-France a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Après une concertation sans précédent avec l'ensemble des acteurs du territoire et d'une enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} février au 16 mars 2024, il a été voté par la Région le 11 septembre 2024. Il est en attente d'approbation définitive par décret en Conseil d'État (début 2025).

Le **SDRIF-E** (*Schéma Directeur de la Région Île-de-France - Environnemental*) est une révision du SDRIF actuel, visant à intégrer davantage les enjeux écologiques et climatiques.

Par rapport au SDRIF actuel, le SDRIF poursuit les objectifs suivants :

- ✓ **Objectifs environnementaux renforcés** 🌱 : réduction de l'artificialisation des sols, préservation de la biodiversité (ZAN, ...);
- ✓ **Mobilités durables** 🚶 : développement des transports en commun et réduction de la place de la voiture (priorité transports en commun, pôles de proximité ...);
- ✓ **Urbanisme résilient** 🏠 : adaptation au changement climatique, gestion de l'eau et îlots de fraîcheur (rénovation énergétique, lutte îlots de chaleurs urbains ...);
- ✓ **Mixité territoriale** 🌍🌳 : équilibre entre développement économique et cadre de vie (soutien circuits courts, encouragement écoquartiers ...).

→ Le SDRIF-E s'inscrit dans un cadre réglementaire plus exigeant (loi Climat et Résilience, directives européennes) et répond aux nouvelles attentes en matière de qualité de vie et de durabilité. **Il est en attente d'approbation définitive par décret en Conseil d'État (début 2025)** pour guider l'aménagement de l'Île-de-France jusqu'en 2040.



● Site opérationnel

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Préserver l'espace agricole
-  Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
-  Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

-  Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
-  Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*
-  Secteur de développement à proximité de la gare
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Sanctuariser l'armature verte

Source : SDRIF E Carte 1 Maitrise le développement urbain



● Site opérationnel

Au sujet du SDRIF-E, la carte n°2 « Développer l'indépendance productive régionale », la ville d'Issy-les-Moulineaux n'est pas particulièrement concernée par la mise en place d'objectif au niveau du SRIF-E. Le site est situé au sein d'une polarité. On remarque que la ville ne dispose que de peu de polarité et peu de sites commerciaux existants.

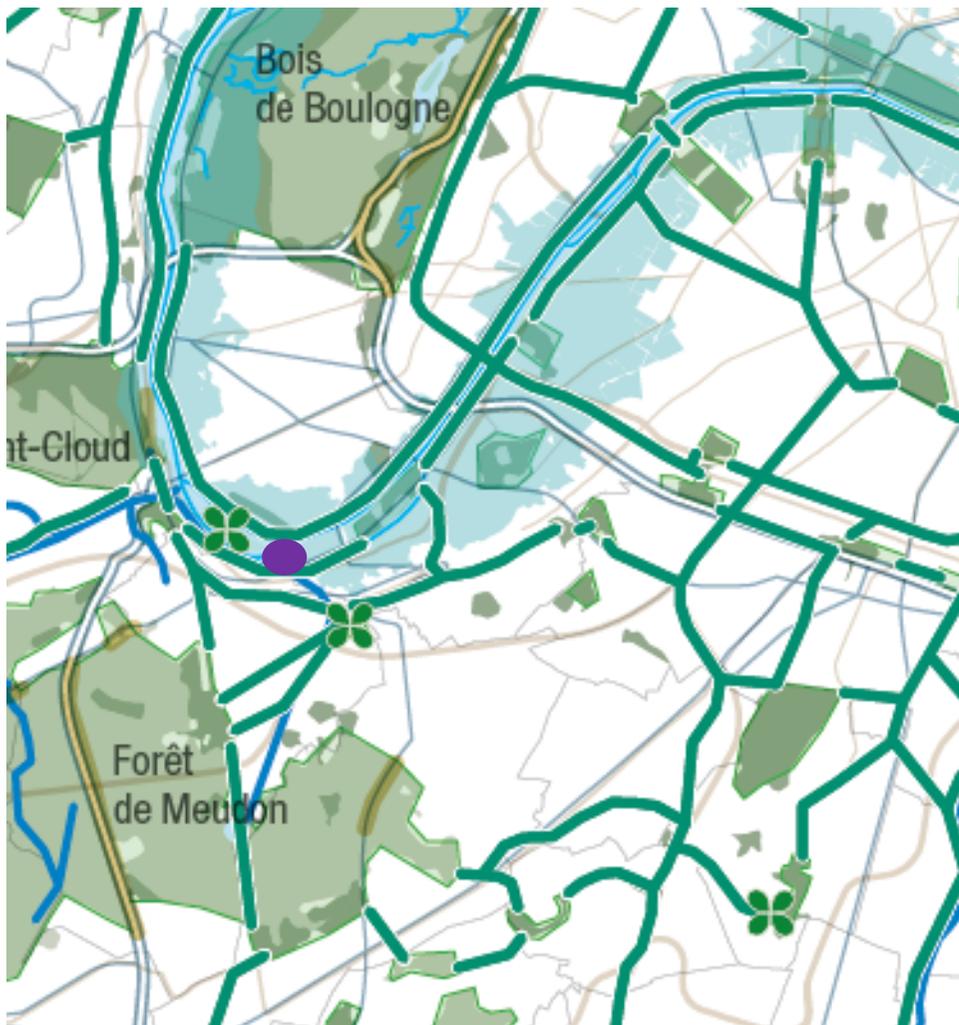
CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
- Requalifier/moderniser le site économique existant
- Requalifier le site commercial
- Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
- Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux
- Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire
- Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*
- Secteur de développement à proximité de la gare

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

Source : SDRIF E Carte 2 développer l'indépendant productive régionale



 Site opérationnel

RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

-  Sanctuariser l'armature verte
-  Contourner les unités paysagères
-  Valoriser les forêts de protection
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Renforcer la liaison
-  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
-  Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional
-  Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation

Source : SDRIF E Carte «3 Placer la nature au coeur du développement régional

Le SDRIF E encourage les mobilités durables, tout en priorisant la construction de la Ville sur la Ville, en accord avec la zéro artificialisation nette. Le but est de consolider l'existant, l'améliorer, le repenser.

Le projet de restructuration du centre commercial des Épinettes s'opère dans un quartier déjà fortement densifié. L'ouverture de la galerie commerciale permettra de conforter l'offre commerciale déjà existante sur le site tout en lui permettant de lui insuffler une nouvelle dynamique. La création d'espaces publics au sein de cet ensemble immobilier permet de favoriser les déplacements piétons et clarifie les cheminements jusqu'aux stations de transport en commun (en particulier future ligne 15).

Le réaménagement de cet emplacement stratégie favorise la mixité territoriale en accord avec le SDRIF E

→ Le projet est donc compatible avec le SDRIF E.

Le SDRIF-E n'étant pas encore approuvé officiellement par décret en Conseil d'État, le projet doit également être compatible avec le SDRIF encore en vigueur.

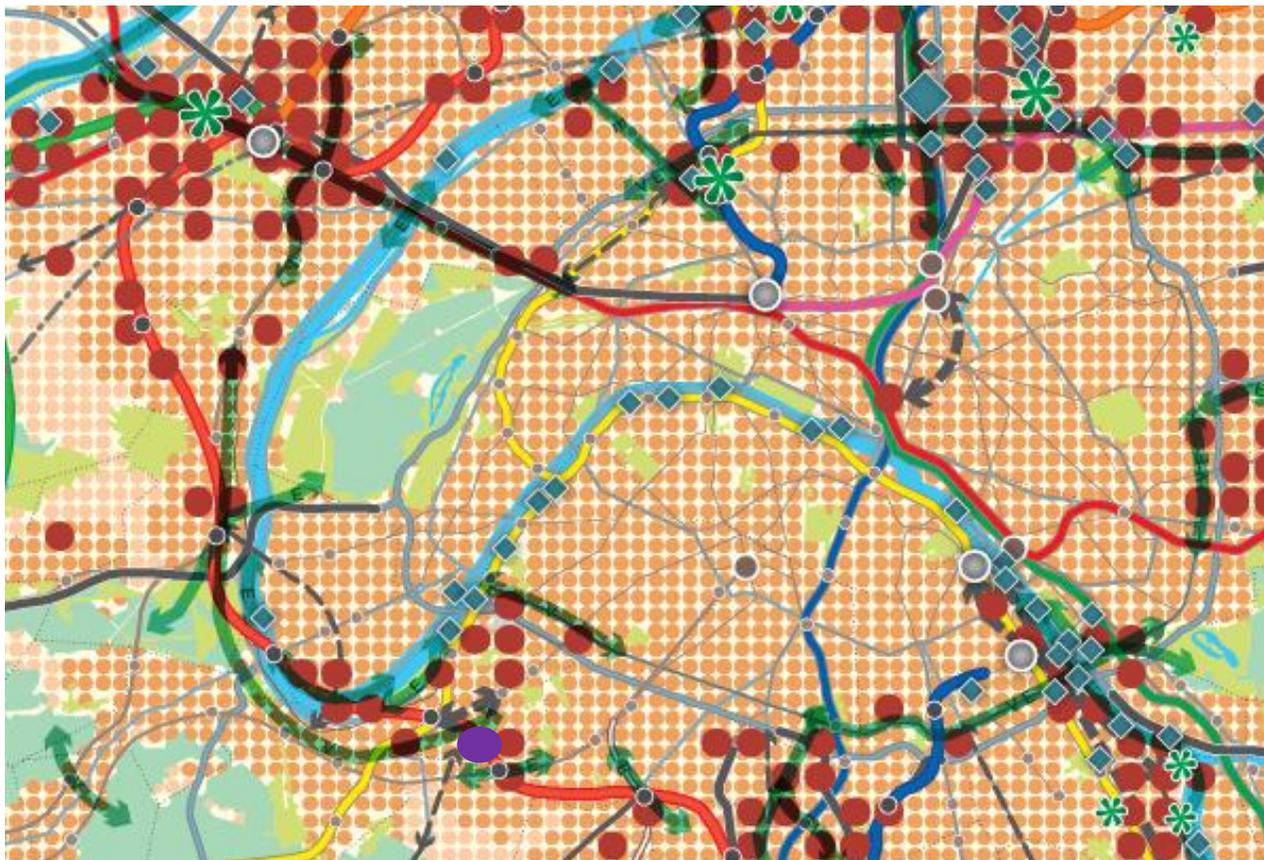
Le SDRIF « Île-de-France 2030 » a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 et devrait début 2025 être abrogé en lieu et place du SDRIF-E. Le SDRIF « 2030 » a également fait l'objet d'une mise en compatibilité pour les jeux olympiques et paralympiques de 2024 par arrêté préfectoral de DUP du 15 juillet 2019.

Ce document s'axe autour de 3 objectifs :

1. Relier et structurer : améliorer les réseaux et leur accessibilité : infrastructures de transports, liens entre ces infrastructures
2. Polariser et équilibrer : renforcer les centralités urbaines,
3. Préserver et valoriser: concilier aménagement et environnement

Le 2^{ème} objectif est assorti d'orientations réglementaires comme :

- renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants
- Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine
- Les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée. Les implantations nouvelles seront donc orientées vers les zones existantes et déjà dédiées aux commerces. Les nouvelles implantations de surface importante doivent s'inscrire dans un projet urbain mixte. Elles ne doivent pas nuire au bon fonctionnement d'un pôle urbain limitrophe (dévitalisation commerciale par exemple)



Source : Carte SDRIF de destination générale des différentes parties du territoire

● Site opérationnel

La ville d'Issy-les-Moulineaux est identifiée comme « espace urbanisé à optimiser »

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

Le projet prévoit la restructuration d'un centre commercial et la création d'espaces publics sur un site déjà urbanisé, qui accueille une offre commerciale sous-exploitée.

La création des espaces publics du projet liera différentes interfaces : transport, offre commerciale, habitations et confortera la polarité existante des Épinettes.

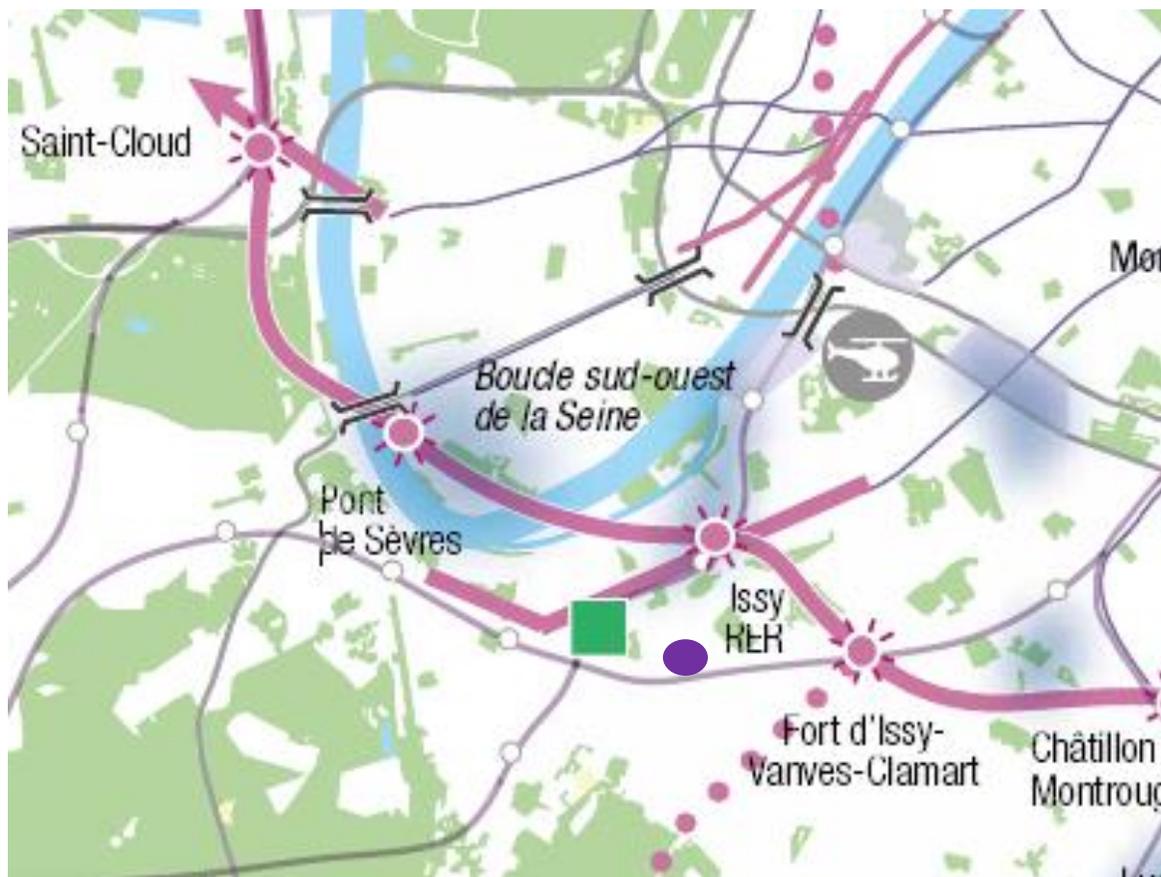
→ Le projet est donc compatible avec le SDRIF « Île-de-France 2030 » en vigueur jusqu'à l'approbation du SDRIF-E

Les prescriptions du **document d'orientation et d'objectifs (DOO)** sont accompagnées de plusieurs cartes prescriptives ce qui signifie qu'au titre de la hiérarchie des normes, le PLU d'Argenteuil doit être compatible avec ces prescriptions. C'est une obligation négative de non-contrariété, une norme étant jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas.

Le DOO prévoit notamment :

- **Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions**
 - « **Privilégier la restructuration des équipements commerciaux vieillissants au développement de nouveau.** Les transformer, et si nécessaire, les reconverter afin : **de les réinsérer dans la continuité urbaine, notamment via les modes actifs*** ; de renforcer leur desserte en transports collectifs* y compris pour les personnes en situation de handicap ; • de diversifier leurs fonctions ; **de reconsidérer les espaces de stationnement pour y intégrer de nouveaux usages, des espaces publics piétonniers et des services** (ex : espaces de logistique, bornes de rechargement, etc.). »
 - « **Renforcer le commerce de proximité**, notamment par : • la protection de sa diversité, et de l'artisanat en centre urbain ; • **son installation en pied d'immeubles**. »
- **Transformer les tissus urbains avec notamment : « Réintégrer les ensembles hérités des années 60-70 dans l'espace urbain environnant, recréer des espaces publics et embellir ceux existants, apporter les aménités manquantes et la mixité fonctionnelle. Renforcer la présence d'espaces verts en créant des parcs, des jardins partagés, et des espaces végétalisés à l'intérieur de ces grands ensembles ».**
- **Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement : « le réinvestissement de l'espace public, sa requalification et son inscription dans la continuité du réseau des voies publiques, la réalisation de jardins publics, la création des services à la population permettant un accès facile et rapide aux aides, aux services publics, aux équipements »**

→ Le projet prévoit la restructuration d'un centre commercial existant pour renforcer son attractivité et repenser l'espace public alentour. Le projet permettra de réintégrer l'ensemble immobilier vieillissant.
→ Le projet est donc compatible avec les orientations du SCoT



● Site opérationnel

LÉGENDE

-  Zones de projets assurant la cohérence entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
-  Bois et forêt, espace naturel, espace vert à protéger y compris dans les zones de projets
-  Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express
-  Rénover les quartiers en difficulté, en priorité les quartiers inscrits « en politique de la ville * » pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle
-  Engager et/ou poursuivre le renouvellement des zones d'activité par la préservation de leur vocation économique, l'augmentation ou l'optimisation de leur capacité d'accueil d'activités diverses, la densification du bâti et consolider les sites qui accueillent de la logistique
-  Créer ou maintenir des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional d'au moins 5 ha et de 2 à 5 ha inscrits au SDRIF
-  Créer et/ou rendre accessible au public de nouveaux bois, parcs et jardins (autres projets)
-  Réduire les coupures urbaines par la réalisation des projets de franchissement des infrastructures et des cours d'eau

Projets de transports en commun (tracés de principe)

-  Projet Grand Paris Express et prolongement de lignes, dont les lignes de métro à l'étude
-  Fer / Tram Express
-  Tramway
-  TCSP/ BHNS
-  Projet de gare TGV

PRESCRIPTIONS

-  P41
-  P42
-  P33
-  P82
-  P90
-  P91
-  P35
-  P36
-  P45
-  P65
-  P66
-  P6
-  P7
-  P8
-  P9
-  P83
-  P84
-  P88
-  P59
-  P21
-  P27
-  P56

* Sont représentés les NPNRU et les PNRQAD

C. Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

L'EPT GPSO est compétent, en lieu et place des communes, en matière de Plan local d'Urbanisme. Par suite, le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé par une délibération du Conseil des Territoires du 11 décembre 2024.

• Zonage

Le projet est situé en zone urbaine U4-C « Grands quartiers résidentiels et mixtes : secteurs de hauteur plus importante ». Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires. Elle est composée de 4 secteurs.

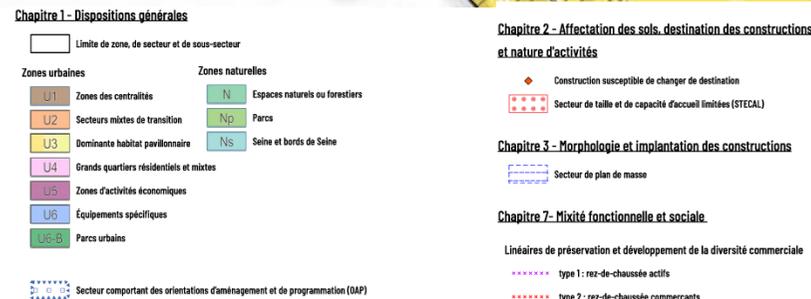
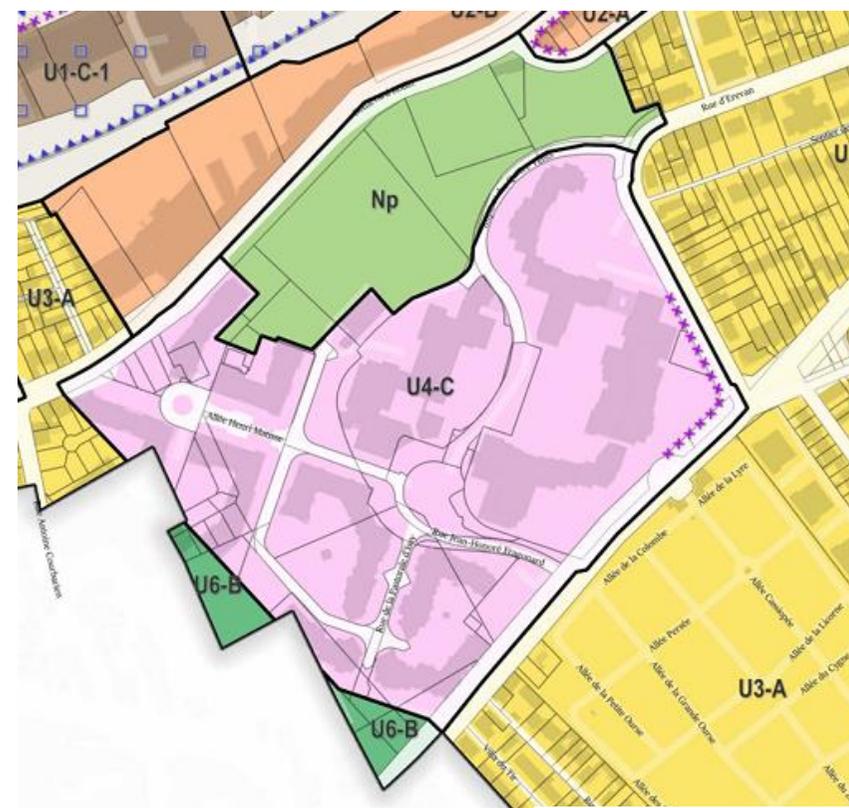
• Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD définit les orientations générales du PLUi. Il met en avant notamment de structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur en :

- « Soutenir le maintien et l'implantation d'activités artisanales, tertiaires et commerciales, de services, d'équipements dans les centralités actuelles et nouvelles, compatibles avec l'habitat.
- **Rechercher la mixité fonctionnelle à l'échelle de l'ilot et du bâtiment, notamment en privilégiant les rez-de-chaussée actifs.**
- **Consolider les centralités existantes et en développer de nouvelles au service d'un territoire polycentrique en tenant compte des centralités existantes ou à créer dans les territoires limitrophes ».**

Le secteur des Épinettes est d'ailleurs ciblé comme centralité existante à consolider.

→ Le projet est compatible avec le zonage actuel et ses règles
 → Le projet est également compatible avec les orientations du PADD puisqu'il permet la réalisation des orientations sur la mixité fonctionnelle et si la consolidation des centralités existantes.

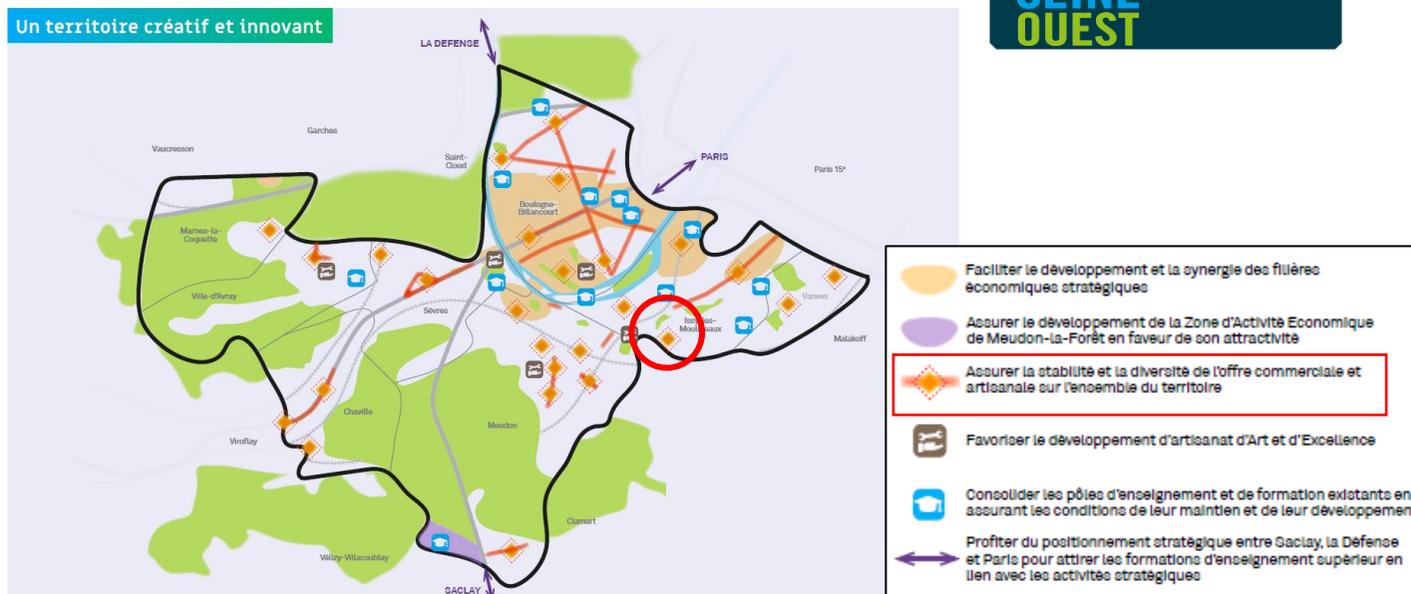


Carte PLUi et règlement

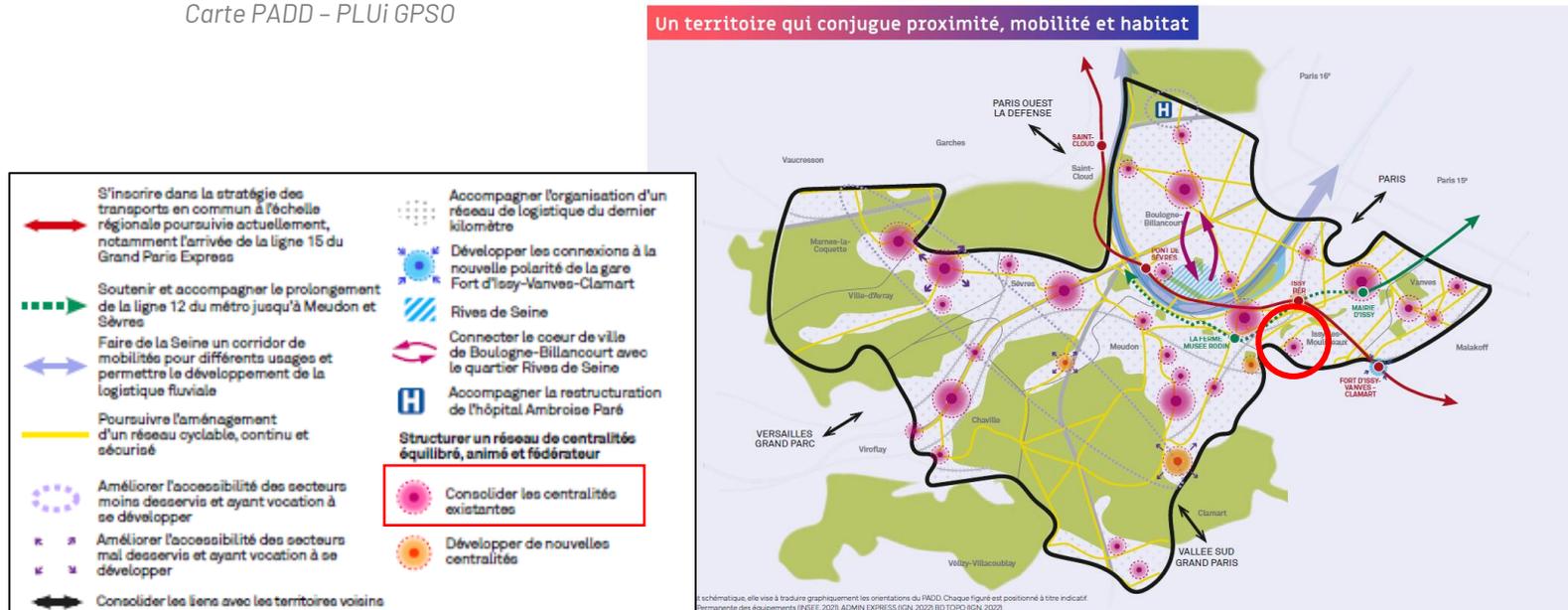
C. Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

→ Le projet prévoit la restructuration d'un centre commercial existant pour renforcer son attractivité et repenser l'espace public alentour. Ainsi, les commerces seront réinscrits dans un parcours d'espaces publics et ouvriront leur fréquentation aux quartiers alentour. Le projet permet donc d'assurer la stabilité de l'offre commerciale et l'accès à des services de proximité ce qui est essentiel pour ce quartier un peu isolé du reste de la ville en raison de la topographie du secteur.

→ Le projet est donc compatible avec le PLUi



Carte PADD - PLUi GPSO



D. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PÉRIMÈTRE SPÉCIFIQUE

• Périmètre de sursis à statuer

Par une délibération de son conseil de territoire en date du 14 décembre 2022, GPSO a instauré sur l'ensemble du périmètre des Épinettes et donc du projet un périmètre de sursis à statuer en application de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme. Ce périmètre de sursis à statuer a été instauré dans le but de réaliser une opération d'aménagement du centre commercial des Épinettes, en cohérence avec la restructuration du groupe scolaire pour : l'ouvrir sur l'extérieur, améliorer son dynamisme, permettre l'implantation de nouveaux commerces de proximités, assurer sa sécurité y compris celle de ses abords.

• Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

Le Conseil de territoire de GPSO a instauré, par une délibération en date du 14 décembre 2022 et une délibération de février 2025, un droit de préemption urbain renforcé sur le secteur du projet pour permettre là encore la réalisation d'une opération d'aménagement.

• Périmètre de droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux

La Ville d'Issy-les-Moulineaux a instauré par une délibération du 3 juillet 2008 un droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux sur une partie de son territoire donc la rue de l'égalité, où est situé le centre commercial des Épinettes.

• Plan de prévention des risques et inondations (PPRI)

Le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004 et la dernière modification a été approuvée par arrêté préfectoral du 11 juillet 2022. Le secteur est notamment concerné par :

- Aléa moyen relatif au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux
- Aléa fort relatif au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux
- Est concerné par le un plan de prévention des risques de mouvements de terrain

• AC1 Classement et inscription d'immeuble au titre des monuments historiques et périmètres de protection

Le projet est situé en bordure immédiate (non concerné) du périmètre abords d'un monument classé (Musée Rodin).

• EL7 Servitudes d'alignement des voies publiques

Le secteur du projet est concerné par la servitude d'alignement des voies publiques.

• Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

La ligne souterraine de distribution électrique est située aux abords du projet



AC1 - Classement et inscription d'immeubles au titre des monuments historiques et périmètres de protection

Monuments historiques	
	Monument classé
	Monument inscrit

Périmètres de protection	
	Protection monument classé
	Protection monument inscrit

EL7 - Servitudes d'alignement des voies publiques

Linéaire concerné

I4 - Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

Ligne électrique souterraine

L'Ensemble immobilier est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement concerté RODIN-PLATEAU EGALITE.

Suivant délibération en date du 7 septembre 1970, le Conseil municipal de la Commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX a adopté le dossier de réalisation de la ZAC et demandé son accord au ces clauses du département des Hauts de Seine.

Par arrêté de Monsieur le Préfet du département des Hauts de Seine, en date du 4 avril 1972, il a été créé une Zone d'Aménagement concerté dénommée Zac « RODIN-PLATEAU-EGALITE », sur les communes d'ISSY-LES-MOULINEAUX, avec une personne désignée par elle.

La société « DROUOT-RODIN S.A., au capital de 2.500.000 Francs, dont le siège social est situé à PARIS (75008) 40, rue du Colisée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 729.809.269 a été agréée en qualité d'Aménageur par une délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 1973, approuvée par arrêté du Préfet des Hauts de Seine, le 6 avril 1973.

Enfin, suivant arrêté en date du 6 juillet 1973, Monsieur le ces clauses du département des Hauts de Seine a déclaré d'utilité publique dans la commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX, la réalisation de la ZAC.

Aux termes d'un acte du 5 juillet 1988, reçu par Maître TARRADE, Notaire susnommé, la société « DROUOTRODIN SA » a déposé au rang des minutes dudit office, un cahier des charges de cession ou location des terrains à la date du 30 juin 1988, ledit cahier se substituant au précédent du 14 décembre 1983 et un acte modificatif en date à PARIS du 30 juin 1988 aux statuts de l'association syndicale libre établis le 27 décembre 1984.

Les clauses comprises sous le Titre III de ce cahier restent opposables à tous les propriétaires de terrains ou constructions compris dans le périmètre de la ZAC.

- L'article 18 stipule que les parties non construites des terrains cédés ou loués, sauf celles cédées pour la construction de bâtiments administratifs publics (écoles – mairies... etc.) et les parties dites « espaces privatifs » expressément désignées dans l'acte de cession ou de locations, sont affectées à usage de parc passage sur lesquels les propriétaires des autres fonds auront droit d'usage, de même que leurs visiteurs et gens à leur service. Il s'agit là d'une servitude réciproque entre les différents lots de la ZAC.
- L'article 19 précise qu'il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tel qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Ce cahier des charges a une valeur contractuelle et reste opposable aux propriétaires de l'ensemble immobilier.

L'article L.222-2 du Code de l'expropriation prévoit que « l'ordonnance d'expropriation éteint tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles expropriés ». Ainsi les règles du cahier des charges de la ZAC constituant des règles de droits privés notamment des servitudes de non modificandi s'éteindront à la prise de l'ordonnance d'expropriation

Ce faisant, il convient d'engager une procédure conjointe à la présente DUP, afin d'assurer, la suppression de ces clauses du cahier des charges de la ZAC avec le projet.

L'article L. 122-1 du Code de l'environnement précise que : « *Il.-Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.* »

L'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement fixe les seuils pour lesquels un projet est soumis à l'examen au cas par cas ou autorisation environnementale.

Le projet prévoit la démolition d'une partie du centre commercial et avec une reconstruction d'une partie des locaux commerciaux et la création d'espaces verts.

→ **Le projet ne dépasse pas les seuils fixés par l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, il n'est pas soumis à évaluation environnementale (voir Annexe X)**

Par mesure de précaution, GPSO a fait réalisé un prédiagnostic faune et flore par un bureau d'étude.

Ce pré diagnostic faune et flore en date du 31 mars 2025 ne fait pas état de présence d'espèces faunistiques ou floristiques remarquables ou protégées.

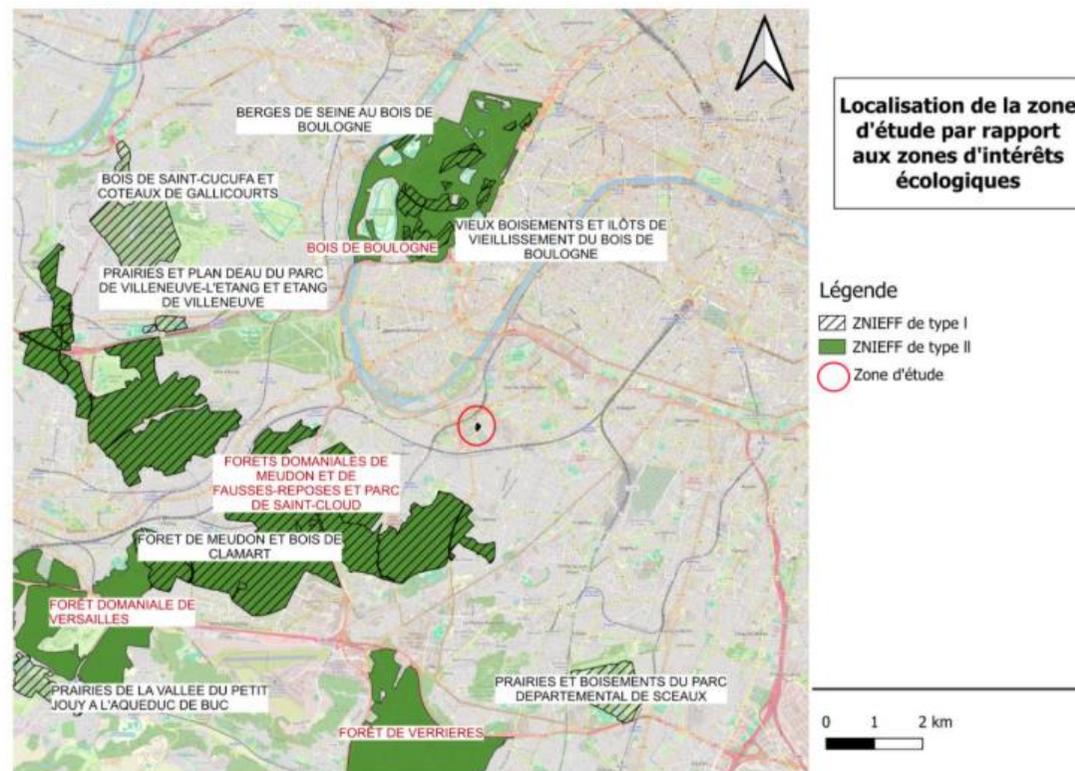


Figure 2 : Localisation de la zone d'étude par rapport aux zones d'intérêt écologique dans un rayon de 10 km

Source : Prédiagnostic Actierra 2025.

4.

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet n'est pas soumis à une concertation préalable obligatoire en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Néanmoins, le projet de restructuration du centre commercial a fait l'objet d'échanges avec les parties prenantes du quartier, que soit lors des travaux sur certains espaces publics par la Ville d'Issy-les-Moulineaux entre 2018 et 2021 ou lors de la phase diagnostic de l'étude urbaine menée en 2023.

En 2018, dans la phase de l'aménagement des espaces publics, une concertation non réglementaire a été menée par la Ville d'Issy-les-Moulineaux.

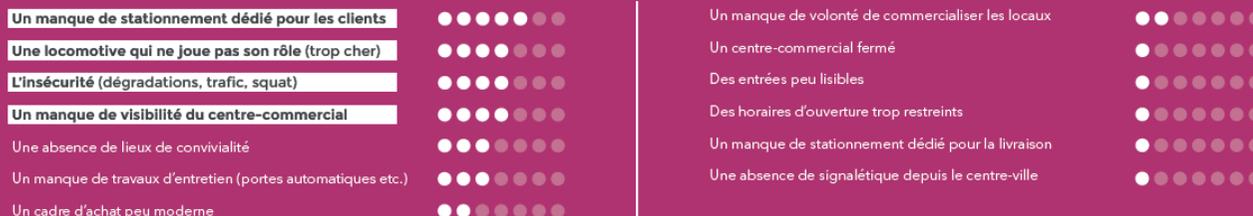
En 2023, lors d'entretien avec des habitants du quartier, des commerçants ou encore les responsables des ensembles immobiliers, tous ont pointé l'absence d'un lieu structurant dans le quartier. L'absence de travaux, le manque d'entretien, la vacance et la structure même du centre commercial l'empêchent d'être une réelle polarité commerciale.

18 entretiens ont été menés auprès des acteurs suivants : centre communal d'action sociale, maison de quartier, halle des épinettes police, directrice école, président ASL, bailleur, président-conseil parking, commerçants, résidents

Le projet répond donc à un réel besoin des habitants du quartier.

RETOUR ENQUÊTES COMMERÇANTS

Problématiques identifiées par les commerçants sondés



Axes d'amélioration proposés par les commerçants sondés

- Ouvrir le centre-commercial sur l'espace public rénové (forum, rue de l'Égalité etc.)
- Développer une signalétique moderne et harmonisée
- Créer des entrées visibles et accueillantes
- Normaliser les horaires d'ouverture des commerces

Source : Segat, 2023

- **La genèse du projet**

La Ville d'Issy-les-Moulineaux a engagé depuis plusieurs années l'amélioration du secteur des Épinettes. Après la reprise des espaces ouverts au public de la copropriété et une reprise en gestion (après achat de foncier par la Ville), la ville entame le chantier d'un nouveau complexe scolaire et d'un centre socioculturel.

Il s'agit aujourd'hui de poursuivre cette dynamique d'amélioration en engageant la transformation du centre commercial, situé au pied des immeubles de la copropriété, sur la dalle de cet ensemble immobilier et d'améliorer la porosité du quartier des Épinettes avec les quartiers environnants. L'objectif est de lui conférer une nouvelle attractivité en créant un nouvel espace public reliant le cœur du quartier à la place du marché et en ouvrant les cellules commerciales directement sur l'espace public et non plus sur la galerie intérieure comme c'est le cas aujourd'hui.

Face à l'inertie de l'actuel propriétaire privé de la galerie commerciale, et compte tenu des attentes des habitants du quartier, la puissance publique doit se substituer à lui pour mener des travaux d'amélioration.

Pour ce faire, de par sa compétence aménagement, GPSO a accompagné la Ville dans la définition du projet, préalable nécessaire au lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, et particulièrement complexe du fait de l'imbrication du centre commercial dans la copropriété des Épinettes. Une étude urbaine a ainsi été menée depuis 2023.

Le comité de pilotage composé de la ville d'Issy-les-Moulineaux, de GPSO, de la SPL SOA a arrêté un scénario d'aménagement fin 2024.

C. LES SCÉNARIIS

Lors du travail de programmation urbaine mené par GPSO et Ville Ouverte, plusieurs scénarii ont été identifiés et proposés à la Ville :

1. Reprise de l'existant : réhabilitation des façades → **n'a pas été retenu, car ne résout pas les problèmes liés à l'enclavement du site et au manque de visibilité des commerces. La ville souhaite une restructuration importante du centre commercial pour insuffler un nouvel élan au quartier des Épinettes.**

2. Retourner le centre commercial (avec ou sans logements) : intervertir la localisation de la moyenne surface avec celle des commerces pour libérer l'angle de la rue d'Erevan → **n'a pas été retenu, car l'accès livraison n'était plus possible ou trop complexe**

3. Traverser le centre commercial (avec ou sans logement) : L'objectif de ce « retournement » des fonctions est de libérer l'angle donnant sur la rue d'Erevan de son rôle support, fonctionnel et logistique. Ce repositionnement permet aux commerces de disposer d'accès indépendants depuis l'espace public. Le principe de galerie disparaît ce qui permet également aux commerçants de gérer leurs horaires indépendamment les uns des autres.

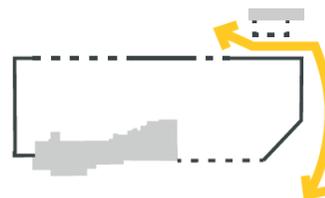
Dans ce scénario, le centre commercial est fractionné. Un nouveau bâtiment, extrait de l'emprise actuelle, vient s'aligner au pignon du bâtiment le Centaure.

Cette reconfiguration des emprises bâties et publiques permet l'aménagement d'une « allée commerçante », animée de part et d'autre par des commerces.

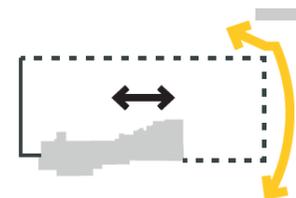
Ce passage offre une continuité directe depuis la place du marché jusqu'à l'esplanade et devient le chaînon manquant entre les deux espaces publics structurant des Épinettes. La création de cette rue et de ce bâtiment neuf sera l'occasion de travailler la continuité des sols depuis les accès résidentiels jusqu'à la place du marché en pied d'immeubles pour harmoniser l'ensemble.

→ **le scénario 3 a été retenu, car c'est le scénario qui porte une réelle ambition urbaine et qui permet de réinscrire les commerces dans un parcours d'espaces publics.**

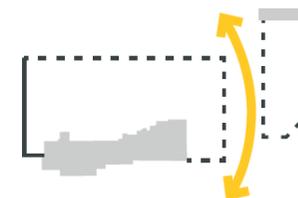
SCÉNARIO 1 ✗
FAIRE PEAU NEUVE
RÉHABILITATION



SCÉNARIO 2 ✗
RETOURNER LE CENTRE-COMMERCIAL
RESTRUCTURATION



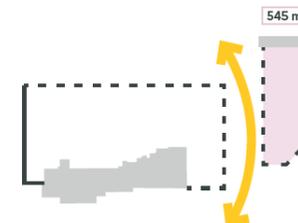
SCÉNARIO 3 ✓
TRAVERSER LE CENTRE-COMMERCIAL
RESTRUCTURATION



SCÉNARIO 2
RETOURNER LE CENTRE-COMMERCIAL
RESTRUCTURATION
VARIANTE AVEC LOGEMENTS



SCÉNARIO 3
TRAVERSER LE CENTRE-COMMERCIAL
RESTRUCTURATION
VARIANTE AVEC LOGEMENTS



Scénarii Ville Ouverte- Segat - étude urbaine 2023

D. INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

La galerie commerciale actuelle ne s'insère pas dans son environnement, que ce soit dans sa disposition (étroite et fermée) et dans les matériaux utilisés (briques, couleur orangée) et ne fait pas de liens avec les autres bâtiments de l'ensemble immobilier.

Les différents scénarii du projet devaient donc proposer une meilleure insertion dans son environnement du projet. La structure du centre commercial doit permettre à l'offre commerciale de jouer un rôle d'interface entre les différents immeubles d'habitation de l'ensemble immobilier, les espaces publics (parvis et esplanade) et le reste de la ville d'Issy-les-Moulineaux.

Seul le scénario 3 remplit ce rôle d'articulation et d'insertion dans l'environnement.



Scénario 1,2 et 3 Ville Ouverte- Segat – étude urbaine 2023

→ le scénario 3 a été retenu, car c'est le scénario qui porte une réelle ambition urbaine et qui permet de réinscrire les commerces dans un parcours d'espaces publics.

Une étude approfondie a permis d'étudier plus particulièrement 2 cas de figure du scénario 3 : en intégrant ou non une programmation de logements. Malgré la densité du quartier, la Ville a souhaité approfondir cette programmation pour savoir si cela permettait d'équilibrer le bilan de l'opération.

Pour approfondir ces scénarii, GPSO a entrepris plusieurs études techniques préalables :

- La réalisation d'un diagnostic plomb et amiante du parking
- La réalisation de diagnostics de structure et de géotechniques
- Le relevé géomètre des lieux
- La réalisation d'un audit de l'organisation juridique de la copropriété

La variante avec logements n'a finalement pas été retenue, car :

- Elle nécessitait la reprise importante d'éléments structurels à l'intérieur du parking
- Elle nécessitait davantage d'acquisitions foncières (volume d'air à bâtir) ainsi que des places de stationnement.

En plus de la complexification du projet, la programmation de logement venait alourdir de façon conséquente le poste des dépenses et ne permettait pas d'équilibrer le bilan de l'opération.

→ **Le scénario 3 sans création de logements a donc été retenu comme projet d'aménagement.**

Le choix du projet fait donc l'objet de plusieurs études approfondies et d'un réel objectif porté à la fois par GPSO et la ville d'Issy-les-Moulineaux



SDP logements développée
2 308 m² (33 logements en R+9)

SDP commerciale développée
2 278 m²

Emprise d'espace public
563 m²



SDP commerciale développée
2 404 m²

Emprise d'espace public
563 m²

Scénario 3A et 3B Ville Ouverte- Segat - étude urbaine 2023

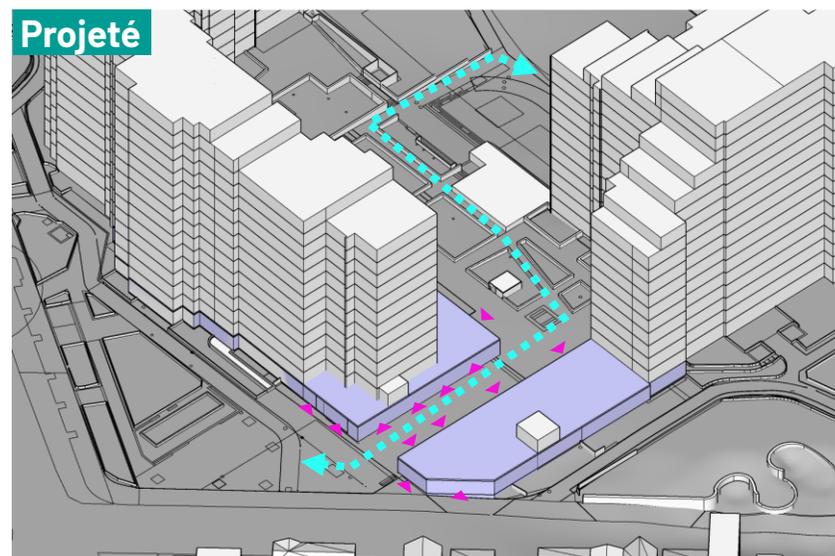
Le projet d'aménagement, porté aujourd'hui par l'EPT et la Ville, consiste à poursuivre cette dynamique d'amélioration et d'ouverture du quartier en créant un espace public qui connecte le cœur des Épinettes au quartier pavillonnaire alentour et en engageant la transformation du centre commercial, situé au pied des immeubles de la copropriété, sur la dalle de cet ensemble immobilier.

Ce projet d'aménagement a pour objectif :

- de relier et d'ouvrir visuellement l'esplanade à la place du marché ;
- de donner de la visibilité à l'activité commerciale depuis l'esplanade et la place du marché, et doter les commerces d'une autonomie d'accès, de créer des alignements de façade.

À cet égard, le scénario aujourd'hui envisagé consiste notamment en :

- la création d'une nouvelle percée offrant une continuité directe depuis la place du marché jusqu'à l'esplanade au travers d'une ruelle commerçante ;
- l'intégration des édicules techniques apparents aux nouvelles enveloppes bâties, permettant des linéaires de façade continus sur l'esplanade ;
- la suppression de la galerie marchande intérieure et le retournement de l'ensemble des cellules commerciales sur l'espace public.

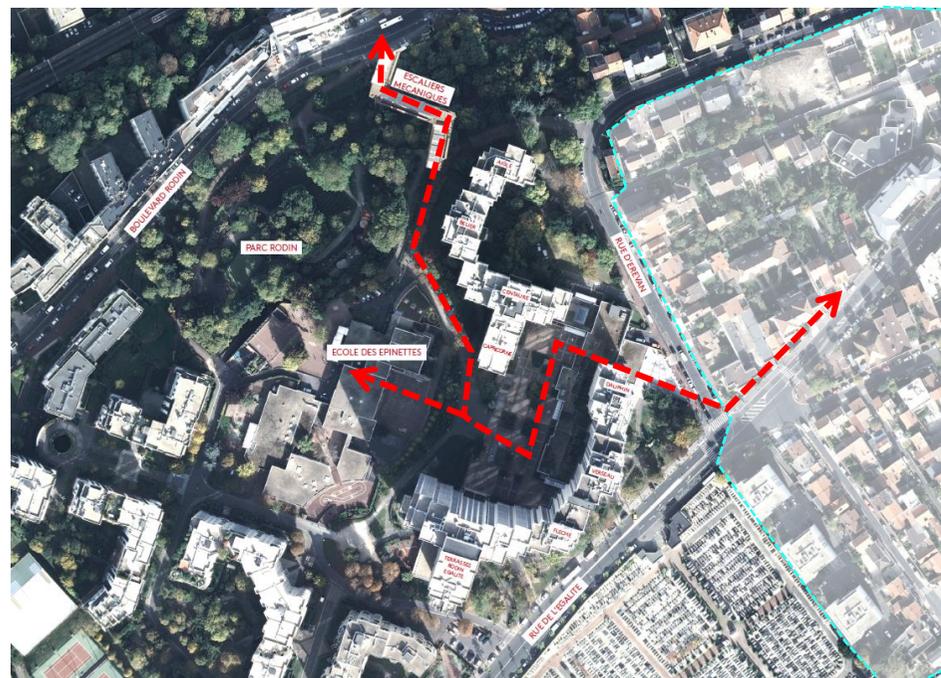
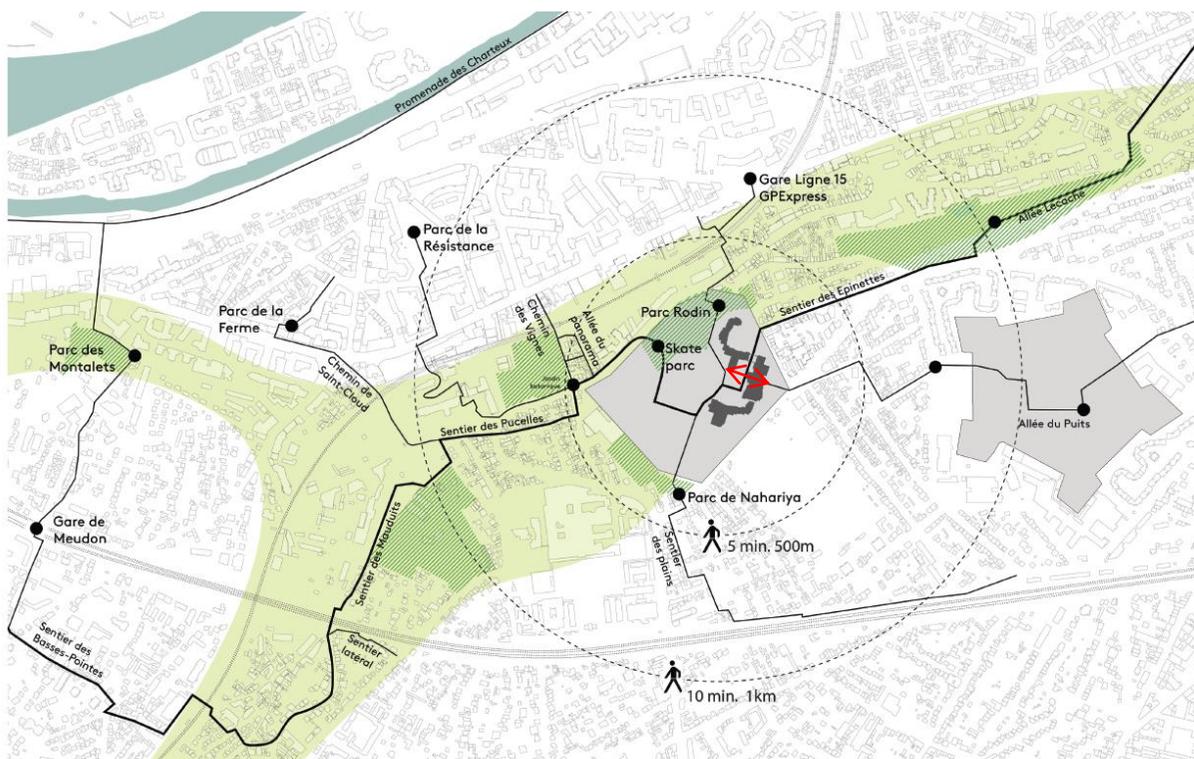


D. LE PROJET

Le projet d'aménagement, porté aujourd'hui par l'EPT et la Ville, consiste à poursuivre cette dynamique d'amélioration et d'ouverture du quartier en créant un espace public qui connecte le cœur des Epinettes au quartier pavillonnaire alentour et en engageant la transformation du centre commercial, situé en rez-de-chaussée des immeubles de la copropriété.

Le projet d'aménagement a pour objectif :

- de relier et d'ouvrir visuellement l'esplanade à la place du marché et ainsi connecter les espaces publics réhabilités, améliorer l'accessibilité depuis les quartiers pavillonnaires alentour vers les équipements publics situés au cœur des Epinettes ;



E. LA PROGRAMMATION

Dans ce scénario, le centre commercial est fractionné. Un nouveau bâtiment, extrait de l'emprise actuelle, vient s'aligner au pignon du bâtiment le Centaure.

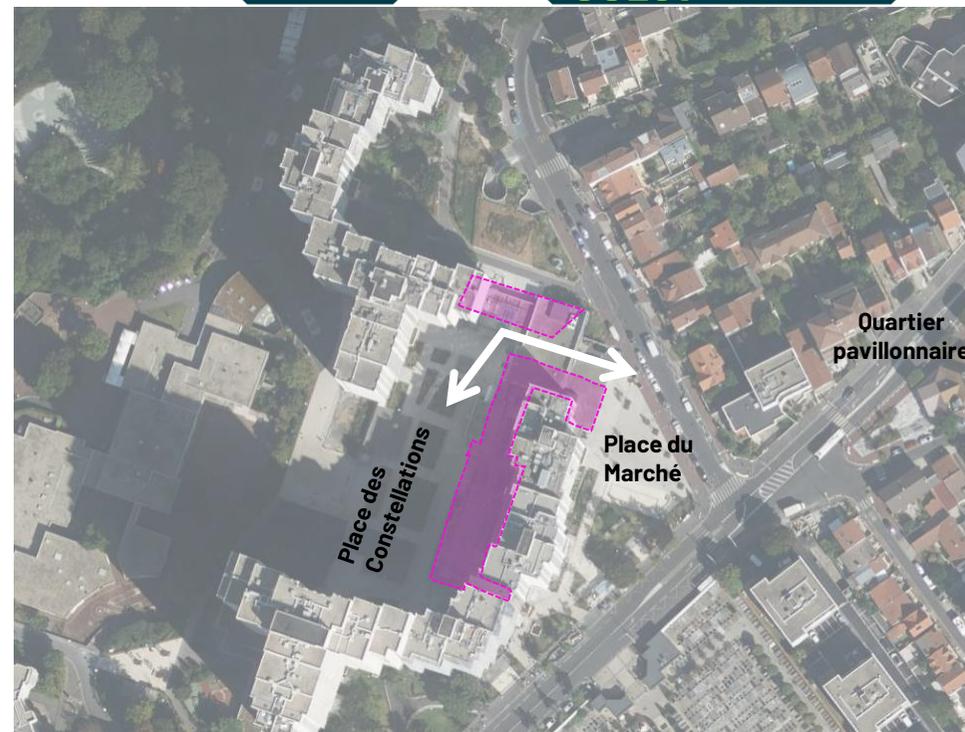
L'objectif de ce « retournement » des fonctions est de libérer l'angle donnant sur la rue d'Erean de son rôle support, fonctionnel et logistique.

Ce repositionnement permet aux commerces de disposer d'accès indépendants depuis l'espace public.

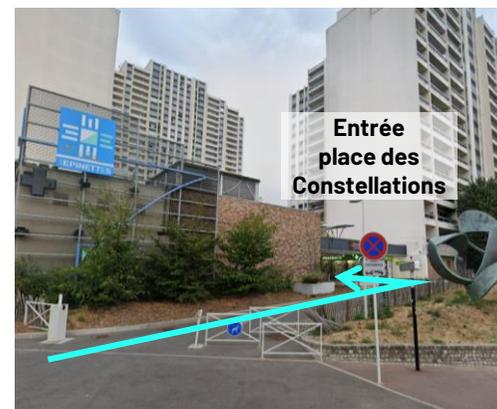
Le principe de galerie disparaît ce qui permet également aux commerçants de gérer leurs horaires indépendamment les uns des autres.

Cette reconfiguration des emprises bâties et publiques permet l'aménagement d'une « allée commerçante », animée de part et d'autre par des commerces.

Ce passage offre une continuité directe depuis la place du marché jusqu'à l'esplanade et devient le chaînon manquant entre les deux espaces publics structurant des Epinettes. La création de cette rue et de ce bâtiment neuf sera l'occasion de travailler la continuité des sols depuis les accès résidentiels jusqu'à la place du marché en pied d'immeubles pour harmoniser l'ensemble.



Cheminement actuel pour aller depuis le marché vers la place des Constellations

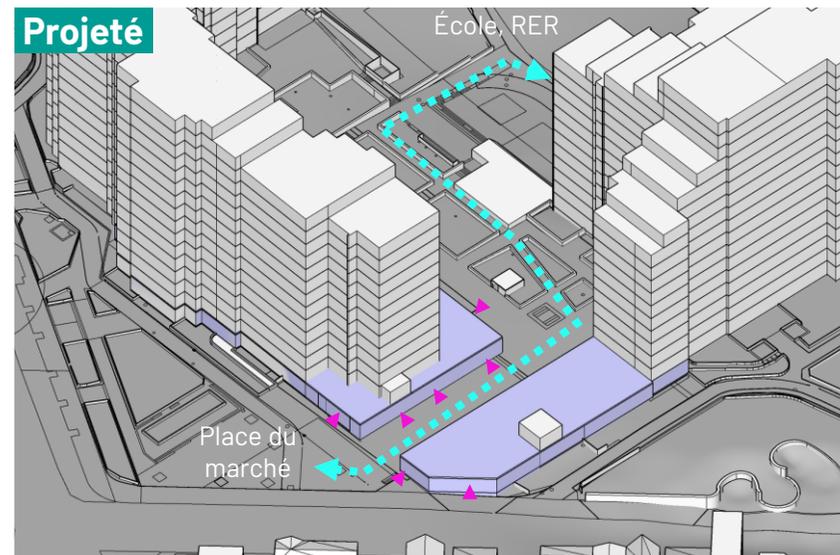


La nouvelle configuration du centre commercial permet de repenser les espaces publics existants, qui seront modernisés, à l'image de la requalification de l'ancien Forum, devenu place des constellations en 2021. La création de ces nouveaux espaces publics offrira une allée commerciale animée reliant directement la rue et l'esplanade pour une meilleure accessibilité et prise de possession de l'espace public.

Pour permettre la réalisation du projet, il est prévu :

- La création de 563 m² d'espaces publics
- La démolition de 810 m² de cellules commerciales existantes
- La restructuration du Centre Commercial et aménagement d'une surface commerciale de 2 404 m²
- La suppression de la galerie intérieure et pour créer des cellules commerciales directement ouvertes vers l'extérieure

Aucune modification n'est apportée aux logements et au parking situés au dessus et au dessous de la galerie commerciale.



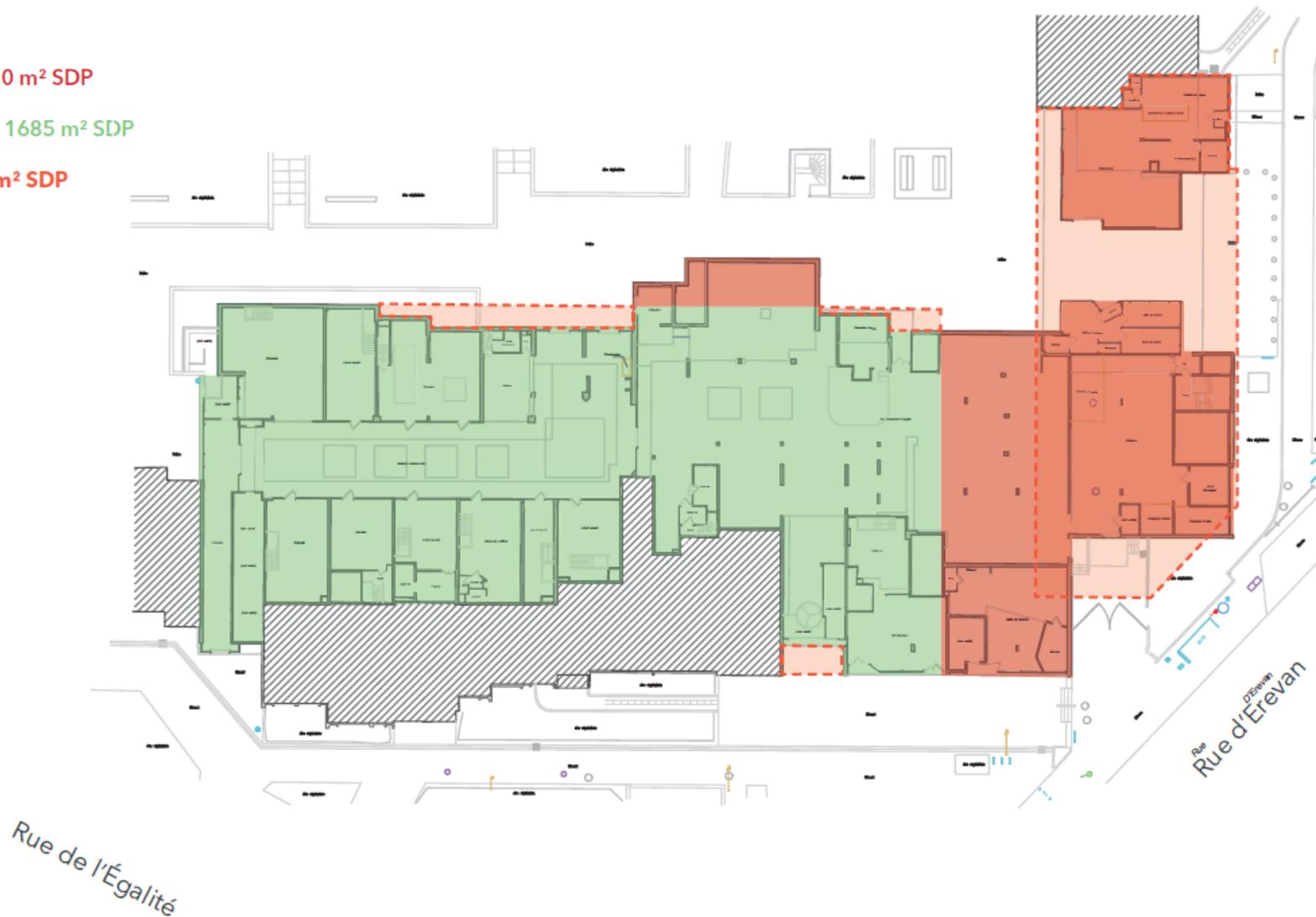
TRAVERSER LE CENTRE-COMMERCIAL : PLAN DES DEMOLITIONS

Surfaces démolie : **810 m² SDP**

Surfaces conservées : **1685 m² SDP**

Surfaces créés : **651 m² SDP**

-  Démolies
-  Conservées
-  Créés



Parties démolies / conservées

Plan Ville Ouverte - Segat - Étude urbaine 2023

0 10 20 30m



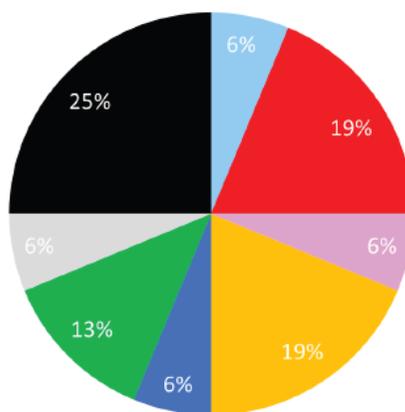
Actuellement le manque d'attractivité et la vétusté du centre commercial entraînent une vacance de 25 % des lots.

Le propriétaire des murs, contacté par la Ville et GPS, n'a pas engagé les travaux escomptés et n'essaie pas de contrer le phénomène de vacance.

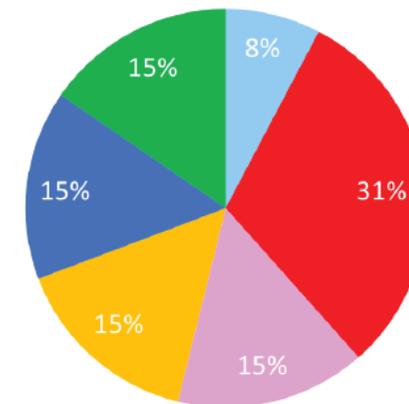
La nouvelle configuration du centre commercial permet de supprimer la galerie intérieure qui représente un espace et de remodeler les activités du centre commercial. Les choix de répartition de l'offre commerciale ont été ajustés en fonction de l'étude urbaine et des recommandations effectuées par les habitants du quartier.

Ainsi, la part de commerces alimentaires sera importante, tout comme l'offre de restauration, l'activité médicale, l'offre culture et loisirs et les prestations de services. La part de commerces « hygiène santé beauté » sera légèrement diminuée pour mieux répondre aux besoins des habitants du quartier.

OCCUPATION ACTUELLE



OCCUPATION PROPOSÉE



→ Les enseignes commerciales n'ont pas encore été désignées, mais il y a un souhait de conserver dans la mesure du possible les enseignes commerciales implantées depuis longtemps dans le projet

→ De nouvelles enseignes commerciales seront également implantées en lieu et place des lots vacants et des exploitations commerciales qui ne seraient pas transférées.

- **Espaces publics : Création d'une allée commerçante**

Une allée commerçante sera créée reliant directement la place du marché au cœur du grand ensemble : la Place des Constellations. Ce passage permettra d'orienter de nouveaux flux à l'intérieur du quartier avec une continuité des commerces qui se retourneront sur la Place des Constellations. Ainsi, les visiteurs des cellules commerciales auront un accès facilité aux commerces et services de proximité, essentiels à l'ensemble immobilier des Epinettes et au quartier pavillonnaire voisin puisque la zone se trouve isolé de centre d'Issy-les-Moulineaux en raison du relief très important qui les sépare.

L'allée commerçante permettra le cheminement piétons entre la place du marché et l'esplanade et la mise en avant des vitrines commerciales.

A ce stade, il n'existe pas encore d'étude de maîtrise d'œuvre pour la conception des nouveaux espaces publics. Cependant, ils s'inscriront en continuité de l'écriture paysagère de la place du Marché et des Constellations.

Les matériaux seront de tons clairs, chaud et naturels (type béton clair sablé), pour éclairer l'allée.

MOBILIERS DE CONFORT ET DE DIVERTISSEMENT



Banc bois court sans dossier ESCOFET ou équivalent
L: 2000mm, P: 570mm
Essence : Pin des Flandres



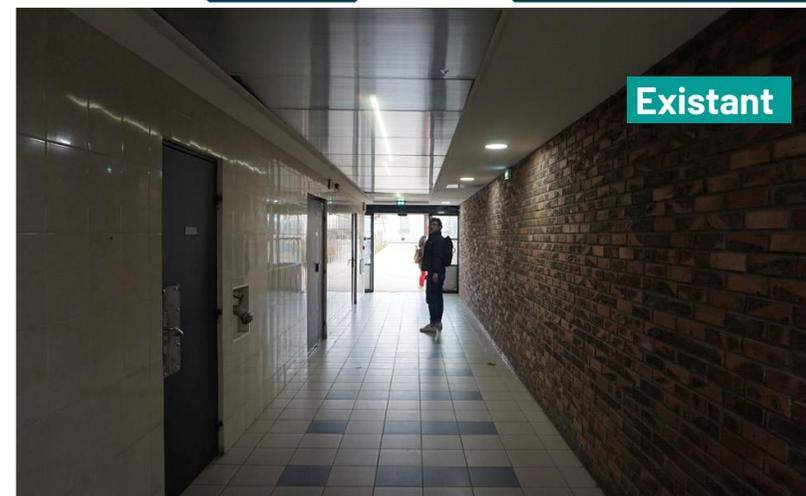
Banc bois brut en azobé



Fauteuil bridge : métallique Type Tuilleries de chez EDMOND&FILS ou équivalent. Y compris tige et platine de fixation



Fontaine à boire modèle Arpège de chez AREA ou équivalent



Existant



Idee de projet

Référence : Centre-commercial Grand Angle, Montreuil
Coeur de Ville, 2012, Largeur passage = 8 mètres

E. LA PROGRAMMATION

Le projet prévoit la création de presque 600 m² d'espaces publics pour permettre de créer un réel espace de vie pour les habitants du quartier.

Les espaces publics créés se feront en continuité avec les aménagements déjà réalisés sur le parvis des commerces et l'esplanade par la Ville d'Issy-les-Moulineaux en 2021.

L'aménagement des espaces reprendra la même trame paysagère et mobilière pour former un réel projet urbain.



E. LA PROGRAMMATION

Le projet prévoit la création de presque 600 m² d'espaces publics pour permettre de créer un réel espace de vie pour les habitants du quartier.

Les espaces publics créés se feront en continuité avec les aménagements déjà réalisés sur le parvis des commerces et l'esplanade par la Ville d'Issy-les-Moulineaux en 2021.

L'aménagement des espaces reprendra la même trame paysagère et mobilière pour former un réel projet urbain.



Le projet de restructuration vise à acquérir la totalité du centre commercial pour prévoir la démolition d'une partie et le réaménagement de l'ensemble.

Il est souhaité que les enseignes commerciales implantées depuis longtemps dans le centre commercial des Épinettes restent implantées dans le futur projet.

Des négociations amiables en ce sens seront entreprises par GPSO avec les exploitants des cellules commerciales ciblées pour être conservées dans le projet

GPSO et son aménageur proposeront en ce sens un transfert d'activité. À défaut d'accord ou en cas d'impossibilité de transfert, les exploitants seront évincés conformément au code de l'expropriation ou par le biais de négociations amiables.

De même, pendant les travaux il est souhaité que, dans la mesure du possible, l'activité commerciale se poursuive. Ainsi, hors l'activité de pharmacie, cabinet médical et local associatif et supérette qui seront détruits entièrement, les autres commerces seront maintenus pendant une partie des travaux.

Ils pourront exercer leur activité en fonction du déroulé des travaux :

- Directement dans le local d'origine
- Dans un local temporaire le temps des travaux

5.

LE RECOURS A LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

L'EPT GPSO a, pour son projet de restructuration du centre commercial, fait le choix d'un projet adapté aux besoins de sa population et intégré dans son environnement, nécessitant plusieurs emprises à savoir l'entièreté des lots du centre commercial des Épinettes, ainsi qu'une partie des espaces communs détenus par l'Association syndicale libre (ASL) de l'ensemble immobilier.

Le besoin de maitrise foncière porte donc sur 46 lots de copropriétés représentant :

dont

- 24 cellules commerciales
- 19 réserves
- 1 local administratif
- 1 droit de superficie

Un des lots de copropriété nécessaire au projet a déjà été maîtrisé par la Ville d'Issy-les-Moulineaux.

L'esplanade « Forum des Épinettes » a par ailleurs fait l'objet d'un transfert dans le domaine public communal en application de l'article L. 318-3 du Code de l'urbanisme pour permettre une meilleure prise en charge de l'aménagement urbain de cet espace, soit une maîtrise foncière de 3467m²

→ Des négociations ont été menées avec le propriétaire des murs depuis plusieurs années, mais n'ont pu aboutir. Le propriétaire s'était engagé à réaliser des travaux sur le centre commercial lors de l'intégration dans le domaine public de l'esplanade par la commune, mais n'a jamais commencé lesdits travaux.

En 2024, plusieurs courriers ont été échangés entre le propriétaire du centre commercial et la ville d'Issy-les-Moulineaux sur le projet de restructuration du centre commercial auquel aucun accord n'a pu aboutir que ce soit sur des travaux à réaliser, sur la résorption de la vacance ou sur la vente du centre commercial. Des expertises immobilières devaient être entreprises pour déterminer la possible vente du centre commercial, mais les démarches n'ont pu aboutir.

→ Face à l'absence de dialogue et de négociations abouties pour sur le centre commercial entre la Ville d'Issy-les-Moulineaux et le propriétaire des murs, GPSO a opté pour une procédure coercitive de déclaration d'utilité publique.

→ Les acquisitions de ces lots sont nécessaires pour permettre la restructuration du centre commercial car :

- une partie devra être démolie pour créer l'ouverture extérieure du centre- commercial
- Les lots qui ne sont pas démolis seront réaménagés : intérieurement et extérieurement

→ Tout au long de la procédure de déclaration d'utilité publique, GPSO et la Ville d'Issy-les-Moulineaux poursuivront les échanges avec le propriétaire des murs du centre commercial et les exploitants pour des négociations amiables concernant les murs ou l'exploitation commerciale.

Le recours à la procédure de DUP permettra également de scinder du régime de la copropriété de l'ensemble immobilier terrasses Rodin avec les logements pour des facilités de gestion. La présente procédure vaudra donc scission de la copropriété en application de l'article L.122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(1) Acquisitions des lots privatifs de copropriété des boutiques et des réserves :

- Boutique 15b (lot 1736) ➡ Ville d'Issy-les-Moulineaux
- Ex-Boutique 20 (lot 1179) ➡ Syndicat secondaire Z
- Autres boutiques et réserves ➡ Foncière des Moulineaux

(2) Acquisition du mail commercial et du passage sous porche :

- Parties communes spéciales au Bâtiment Z : deviendront la propriété de fait du propriétaire ayant acquis tous les lots du Bâtiment Z

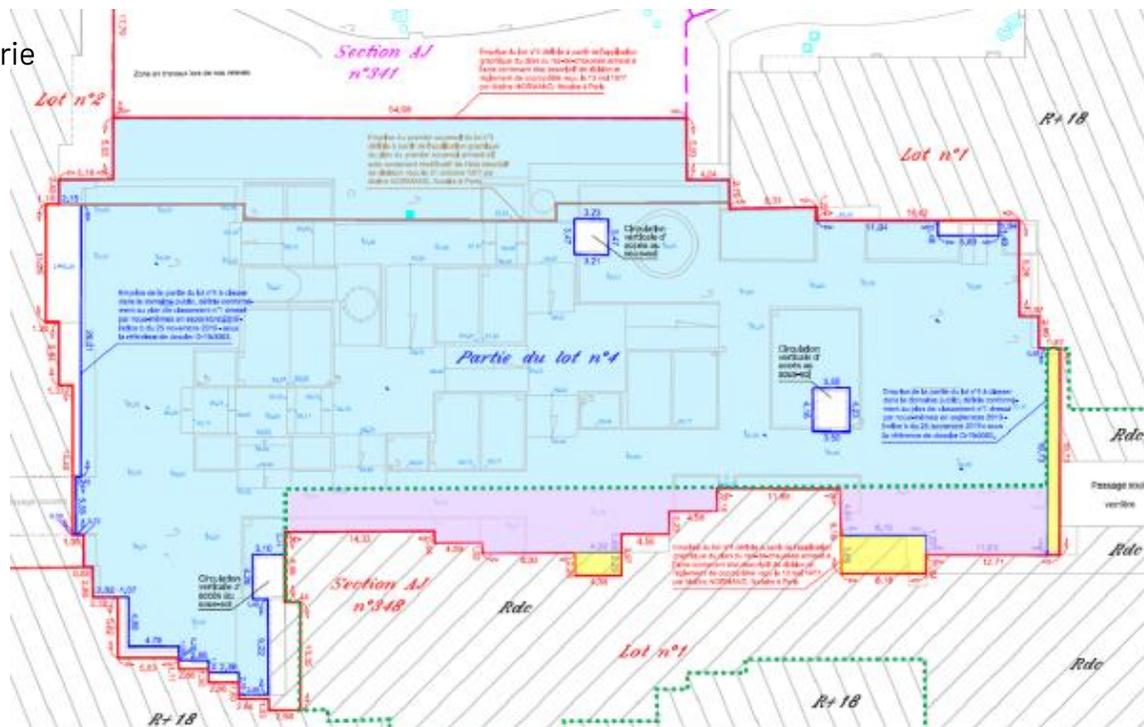
N° de lot	Bâtiment	Désignation	Propriétaire
768	C1	Boutique n°11	FONCIERE DES MOULINEAUX
1177	D	Boutique n°18	FONCIERE DES MOULINEAUX
1178	D	Boutique n°19	FONCIERE DES MOULINEAUX
1179	D	Ex boutique n°20	Syndicat secondaire du bâtiment Z
1180	D	Boutique n°21	FONCIERE DES MOULINEAUX
1246	D	Boutique n°17a	FONCIERE DES MOULINEAUX
1247	D	Boutique n°17b	FONCIERE DES MOULINEAUX
1380	E	Boutique n°22	FONCIERE DES MOULINEAUX
1381	E	Boutique n°23	FONCIERE DES MOULINEAUX
1382	E	Boutique n°24	FONCIERE DES MOULINEAUX
1383	E	Boutique n°25	FONCIERE DES MOULINEAUX
1384	E	Boutique n°26	FONCIERE DES MOULINEAUX
1712	Z	Boutique n°1	FONCIERE DES MOULINEAUX
1713	Z	Boutique n°2	FONCIERE DES MOULINEAUX
1714	Z	Boutique n°3	FONCIERE DES MOULINEAUX
1715	Z	Boutique n°4	FONCIERE DES MOULINEAUX
1716	Z	Boutique n°5	FONCIERE DES MOULINEAUX
1717	Z	Boutique n°6	FONCIERE DES MOULINEAUX
1722	Z	Boutique n°12	FONCIERE DES MOULINEAUX
1723	Z	Boutique n°13	FONCIERE DES MOULINEAUX
1732	Z	Boutique n°16a	FONCIERE DES MOULINEAUX
1735	Z	Local administratif	FONCIERE DES MOULINEAUX
1736	Z	Boutique n°15b	VILLE D'ISSY-LES-MOULINEAUX
1737	Z	Superette	FONCIERE DES MOULINEAUX

(1)	(2)
Lot de copropriété (cellules commerciales et réserves)	Galerie et passage sous porche (parties communes spéciales)

Acquisition sur le Domaine public communal : (figurée en rose ci-contre)

Pour reconstituer un linéaire de façade plus lisible pour la future galerie commerciale, il sera nécessaire d'acquérir une partie du domaine communal.

Acquisition partielle du lot 4 figuré en jaune ci-contre.



Le recours à la procédure de DUP permettra également de scinder du régime de la copropriété de l'ensemble immobilier terrasses Rodin avec les logements pour des facilités de gestion. La présente procédure vaudra donc scission de la copropriété en application de l'article L.122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'arrêté de cessibilité prévoira la nouvelle ligne divisoire.

Enfin, la DUP permettra d'éteindre certains droits du cahier des charges émis lors la construction de l'ensemble immobilier construit par une procédure de zone d'aménagement concerté « ZAC ».

En effet, deux articles du cahier des charges sont incompatibles avec le projet :

- L'article 18 stipule que les parties non construites des terrains cédés ou loués, sauf celles cédées pour la construction de bâtiments administratifs publics (écoles - mairies... etc.) et les parties dites « espaces privatifs » expressément désignées dans l'acte de cession ou de locations, sont affectées à usage de parc passage sur lesquels les propriétaires des autres fonds auront droit d'usage, de même que leurs visiteurs et gens à leur service. Il s'agit là d'une servitude réciproque entre les différents lots de la ZAC.
- L'article 19 précise qu'il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tel qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Ainsi le présent dossier de DUP vise à supprimer le cahier des charges en application de l'article L.222-2 du Code de l'expropriation qui dispose que l'ordonnance d'expropriation éteint tous les droits réels et personnels sur les emprises expropriées.

Le recours à une procédure de déclaration d'utilité publique est donc nécessaire pour obtenir la maîtrise foncière, retirer le centre commercial du régime de la copropriété de l'ensemble immobilier et pour supprimer les articles de la ZAC.

1. La procédure de DUP Code de l'expropriation dit « DUP travaux »

Conformément à l'article L1 du Code de l'Expropriation, « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ».

2. L'enquête publique conjointe code de l'expropriation

L'enquête publique est régie par l'article L110-1 du Code de l'Expropriation, « l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. »

A cela s'ajoute les dispositions des articles R.111-1 et suivants et des articles R.131-1 et suivants.

L'article R.131-14 du même code précise « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique » (article R. 131-14 C. Expro.).

→ Ainsi, l'EPT a fait le choix de mener une **enquête publique unique conjointe portant à la fois sur la DUP et la cessibilité.**

La procédure de Déclaration d'Utilité publique et parcellaire sera menée par l'EPT GPSO.

GPSO prévoit de conclure une concession d'aménagement pour la réalisation de cette opération. L'aménageur sera désigné par une délibération du Conseil de territoire de GPSO au mois de juin 2025.

La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité seront ainsi prononcés au profit de GPSO qui en sera le bénéficiaire.

Par la suite, le bénéfice de l'expropriation sera transférée au concessionnaire désigné qui procédera directement à l'expropriation.

6.

L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

A. LES OBJECTIFS DE LA DUP

1. Transformer les tissus urbains

- Définir le centre commercial comme le lieu d'articulation entre la ville d'Issy-les-Moulineaux et le quartier des Épinettes

L'ensemble bâti de la première tranche de la ZAC Rodin-Plateau-Egalité est composé de 2 édifices monumentaux, eux-mêmes divisés en 4 immeubles indépendants. La faille qui sépare ces deux ensembles est occupée par un socle commercial, le centre commercial dit des Épinettes dont une partie se loge sous des niveaux d'habitation.

Ce socle constitue un lien fort entre l'ensemble immobilier et à l'environnement proche. Aujourd'hui, la situation de rotule entre le cœur de l'ensemble architectural et ses alentours ne s'exprime pas. Le bâtiment socle est au contraire replié sur lui-même et constitue surtout un obstacle à contourner.

La création d'une ouverture piétonne reliant la rue de l'Égalité et d'Erevan (place du marché) à l'Esplanade permet au centre commercial d'être le lieu central du quartier et de le relier ainsi à la ville d'Issy-les-Moulineaux et aux structures de transport en commun.

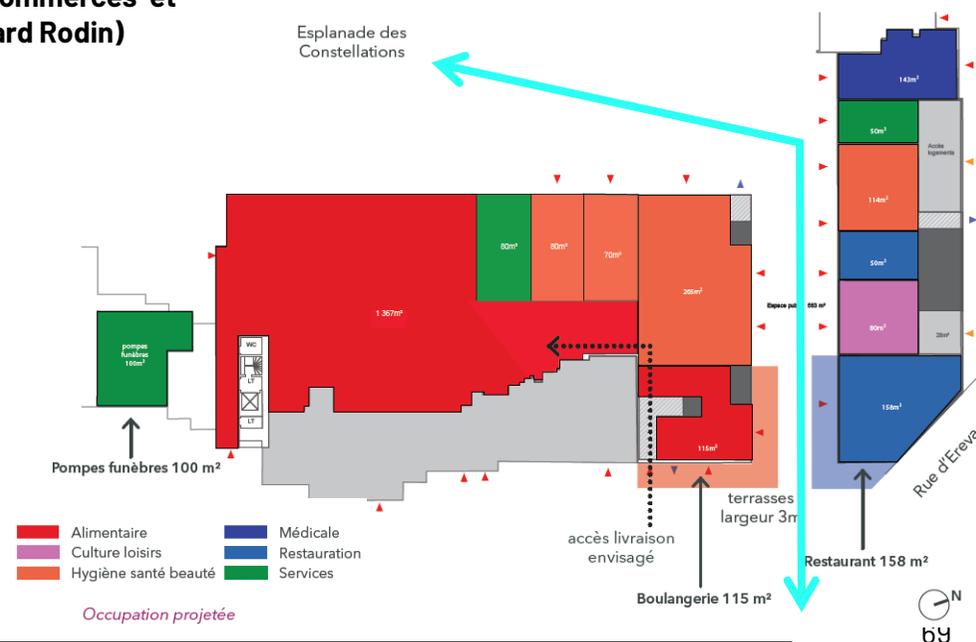
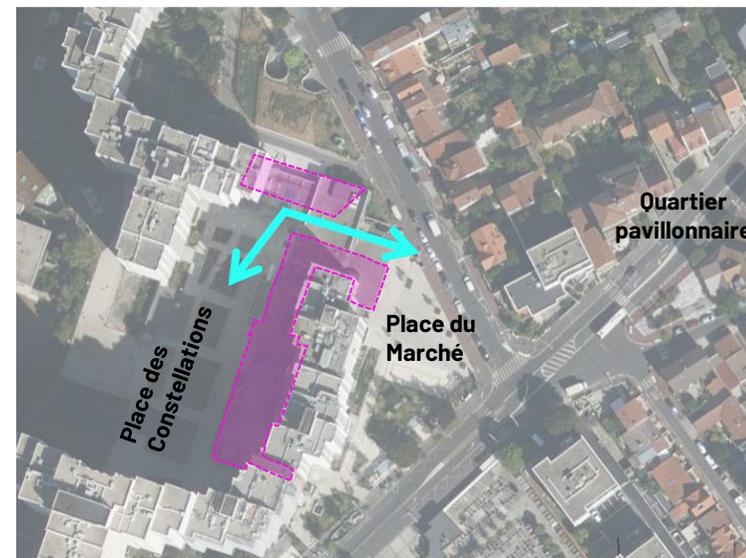
→ Le projet désenclave le cœur des Épinettes en améliorant l'accessibilité aux commerces et équipement qu'il comprend (école, centre-culturel, et escalier mécanique vers boulevard Rodin)

- Réaménager l'espace public du quartier des Épinettes

La ville d'Issy-les-Moulineaux a déjà entamé un réaménagement paysager des espaces publics sur le quartier lors de l'incorporation de l'esplanade dans son domaine public. Le projet souhaite continuer cette démarche pour créer un ensemble paysager cohérent et permettre à la place des constellations et au centre commercial d'être un lieu convivial, accessible pour tous les habitants du quartier et des environs proches.

Le projet prévoit la création de presque 600 m² d'espaces publics, dont l'allée intérieure ouverte qui sera entièrement piétonne. Face à la place du marché, des terrasses pourront être déployées en lien avec les nouvelles cellules commerciales.

→ Le projet porte sur le renforcement du centre commercial comme pôle de centralité et vecteur d'échanges sociaux



A. LES OBJECTIFS DE LA DUP

2. Redynamiser le centre commercial et ses abords

• Stopper les mésusages sur le centre commercial

Aujourd'hui, le taux de vacance élevé (25%), l'agencement et la vétusté du centre commercial ne lui permettent pas de remplir son rôle de polarité commerciale de proximité. Or, autour du quartier des Épinettes, l'offre commerciale est peu dense, hormis le centre commercial des 3 Moulins situé à Clamart. La fréquentation du centre commercial n'est donc pas optimale.

La situation ne correspond pas à la potentialité du site dans un quartier résidentiel où la population souhaite un renouvellement paysager et commercial pour s'approprier les lieux.

Une intervention publique est nécessaire pour stopper le centre commercial de périlcliter.

• Permettre le développement de l'offre commerciale

La visibilité de la future allée commerçante va être renforcée pour accroître la fréquentation par la clientèle, dont les habitants du quartier et amener la clientèle grâce aux cheminements clairs entre le centre commercial et les accès de transport en commun (notamment sur la future ligne 15).

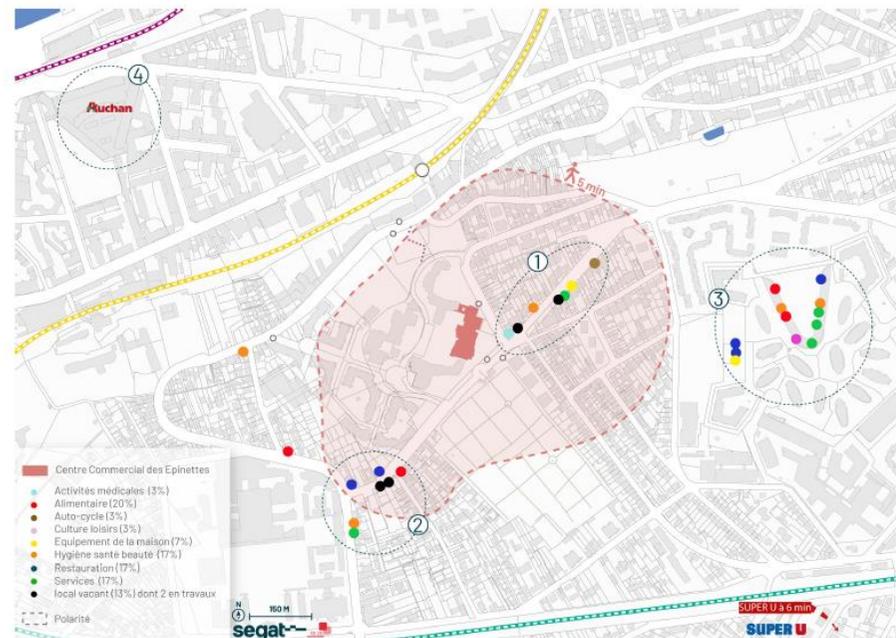
La restructuration du centre permet de gagner de la surface commerciale et permettre l'implantation de nouveaux commerces, notamment deux types d'offres qui ne sont pas présentes aujourd'hui:

- Une réelle locomotive commerciale : soit alimentaire, soit un commerce dont l'enseigne ramène de la clientèle au centre commercial
- Une offre de restauration/bar avec possibilité d'installer une terrasse : pour permettre de renforcer le lien social et inciter les habitants du quartier à fréquenter le centre commercial

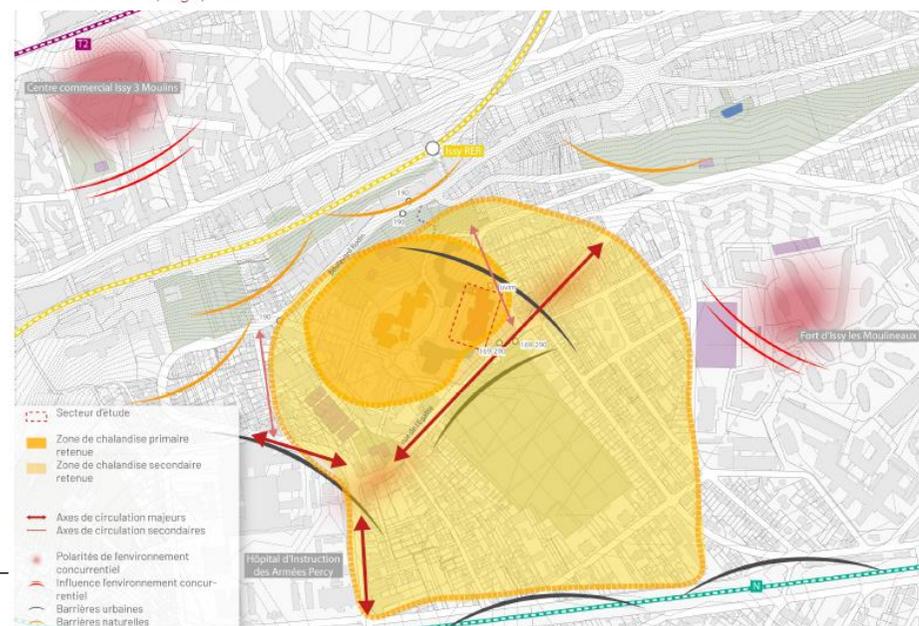
Le projet par sa refonte de la structure de la galerie et permet de développer 2400 m² de surface de plancher commerciale (créée et conservée).

Par ailleurs, le modèle de centres commerciaux à ciel ouvert, villages commerciaux, promenades commerciales dynamise l'offre commerciale, avec un chiffre d'affaires en hausse de 8 % en 2021 en France.

Ainsi, l'attractivité du centre commercial sera renforcée.



Source : Ville Ouverte, Segat, 2023



A. LES OBJECTIFS DE LA DUP

- **Permettre la création d'emplois**

L'arrêt de la vacance des lots et la création d'une augmentation de la surface commerciale permet l'implantation de nouveaux commerces en plus des commerces existants qui seront conservés dans le projet va nécessairement créer de l'emploi dans ce quartier résidentiel.

- **Permettre la modernisation des cellules commerciales existantes**

La structure et l'agencement de la galerie commerciale n'ont pas été modifiés depuis sa construction dans les années 70. Aujourd'hui cette galerie intérieure, fermée, manque de lisibilité et de cheminements pour échanger avec l'esplanade, la place du marché et les habitations. Les cellules commerciales ne peuvent être mises en avant, car n'ont pas de vitrine extérieure rue.

Le projet, en transformant la galerie intérieure en galerie extérieure, permet de transformer l'espace en une offre commerciale moderne en adéquation à la fois avec les souhaits des habitants et des projets commerciaux actuels. La refonte de cette galerie par l'ampleur de ces travaux nécessite une intervention publique.

3. Assurer la sécurité, la salubrité et la sécurité du site.

- **Supprimer les lieux de squat et d'attroupements sources de nuisance**

Le quartier des Épinettes est victime de nuisances sonores et de dégradations liées à l'attroupement dans l'espace public (esplanade et centre commercial) de jeunes du quartier. La police nationale recense de nombreux appels des habitants du quartier sur des nuisances et incivilités notamment:

- Tapages, notamment nocturnes
- Dégradations, détériorations,
- Consommation d'alcool et de produits stupéfiants

L'intervention des forces de l'ordre est complexifiée par l'agencement du site : difficulté de circulation, risque de prise à partie (notamment lors des violences urbaines de 2023). L'objectif du projet est de supprimer la galerie commerciale intérieure et d'ouvrir les cellules commerciales directement sur l'espace public pour faciliter les connexions et les circulations entre les différentes interfaces : rue de l'Erevan, de l'égalité, de la galerie commerciale, de l'esplanade et des habitations alentour.

La suppression de l'agencement actuel de la galerie commerciale permet de supprimer le lieu de squat en ouvrant sur l'extérieur le tracé du centre commercial. L'amélioration de la circulation piétonne induit un meilleur déplacement des flux. Le renouvellement de l'offre commerciale avec sa redynamisation permet de favoriser la prise de possession de l'espace public par d'autres publics.

- **Réduction du sentiment d'insécurité**

Les études urbaines et le constat de la police municipale relatent du fort sentiment d'insécurité des habitants sur la place du centre commercial. Le réaménagement du centre commercial avec la création de nouveaux espaces publics, d'une allée commerçante, moderne à ciel ouvert et l'installation d'une offre de restauration/brasserie va permettre aux habitants de se réapproprier le quartier et le centre commercial ce qu'ils souhaitent.

→ **Le projet prévoit de réduire l'insécurité**

Avantages du projet

Stopper les mésusages sur le centre commercial : arrêter la vacance voulue par le propriétaire du centre commercial et permettre au centre d'obtenir toute la potentialité commerciale du site.

Permettre le développement de l'offre commerciale : implanter de nouveaux commerces, une nouvelle offre, augmentation de la surface commerciale de plus de 600m²

Permettre la création d'emplois : implantation de nouveaux commerces

Permettre la modernisation des cellules commerciales existantes : création d'une promenade commerciale dans l'ère du temps

Définir le centre commercial comme le lieu d'articulation entre la ville d'Issy les Moulineaux et le quartier des Epinettes : permettre aux habitants du quartier de s'approprier l'espace et d'inciter les habitants de la ville d'Issy les Moulineaux à y aller

Réaménager l'espace public du quartier des Epinettes : poursuivre l'aménagement entrepris par la ville et le développer

Supprimer les lieux de squat et d'attroupements source de nuisance : repenser l'espace public en faveur des habitants et empêcher les nuisances

Réduction du sentiment d'insécurité : en invitant les habitants du quartier à réinvestir les lieux.

Inconvénients du projet

Recours à l'expropriation, circonscrite et permettant la restructuration du site

Nuisances liées aux travaux : le projet envisage de procéder à un phasage permettant la continuité commerciale des commerces dont les lots ne sont pas concernés par la démolition totale (pour créer l'allée piétonne)

Lors des travaux, des mesures seront prises pour éviter les nuisances

Démolitions : la démolition totale de certains lots de copropriété est nécessaire pour pouvoir créer un cheminement extérieur. De même, la démolition intérieure des autres lots est nécessaire pour réorganiser la galerie commerciale et créer de nouvelles façades

Evictions : les enseignes implantées depuis longtemps dans le centre commercial, sont souhaité être conservés dans le projet. Le projet prévoit la possibilité d'un transfert de l'activité commerciale dans les futurs locaux commerciaux. Il n'a pas encore été définie avec les exploitants des cellules commerciale s'ils seront évincés ou transférés

Coût de l'opération

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son utilité publique, qui justifie le recours à l'expropriation. Cette notion d'utilité publique est elle-même conditionnée à un bilan coût-avantages positif comme l'a précisé le Conseil d'État, dans son arrêt du 28 mai 1971, Ville Nouvelle-Est : « *considérant qu'une opération ne peut être légalement **déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente*** ».

L'opération ne peut être mise en œuvre sans l'acquisition, par voie amiable ou par voie d'expropriation, des immeubles propriété de personnes privées.

Les négociations amiables se poursuivront tout au long de la procédure.

- En conclusion, ni le coût du foncier, ni les atteintes à la propriété privée ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente à l'échelle de la commune.
- L'opération présente un bilan coût/avantage positif et par conséquent un caractère d'utilité publique.



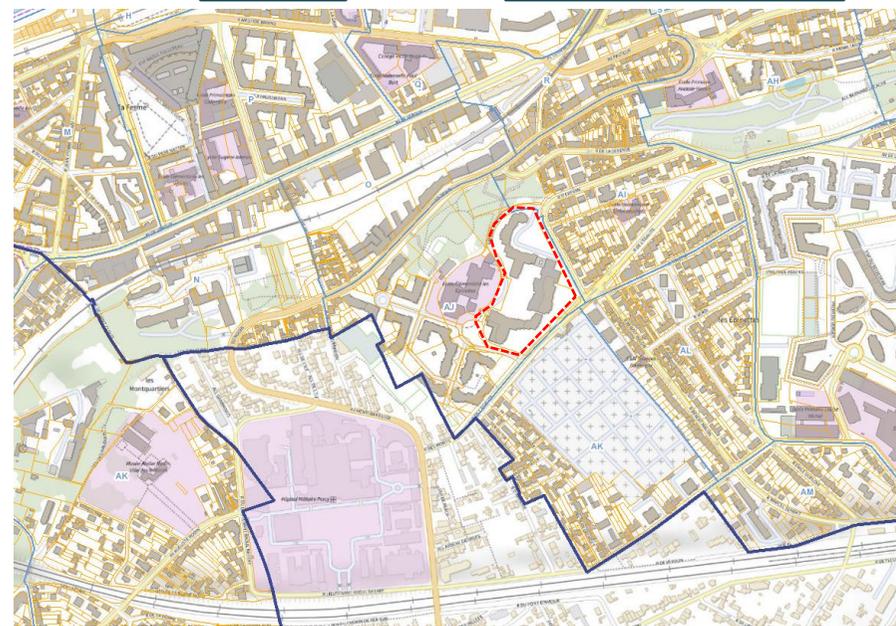
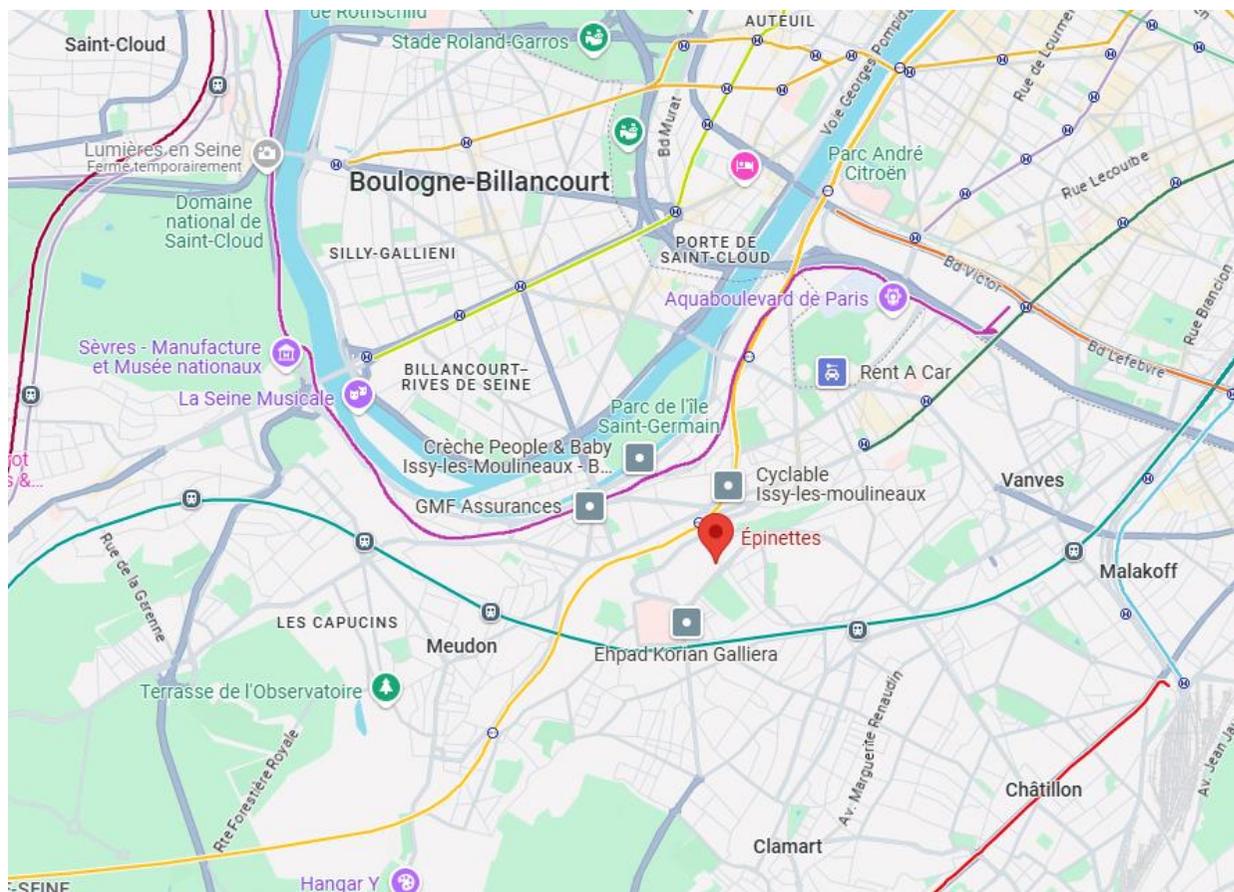
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-
DE-SEINE
COMMUNE D'ISSY-LES-
MOULINEAUX

**Restructuration du centre
commercial des Épinettes**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

2. PLAN DE SITUATION

2. PLAN DE SITUATION



2. PLAN DE SITUATION



Le projet impacte :

- Les lots de copropriété du bâtiment du centre commercial (hors lots des pompes funèbres)
- Une partie des espaces appartenant à l'ASL
- Une partie des espaces sur l'esplanade appartenant à la Ville (délibération en cours de publication)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-
DE-SEINE
COMMUNE D'ISSY-LES-
MOULINEAUX

**Restructuration du centre
commercial des Épinettes**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

3. PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

A. PLAN DES DÉMOLITIONS

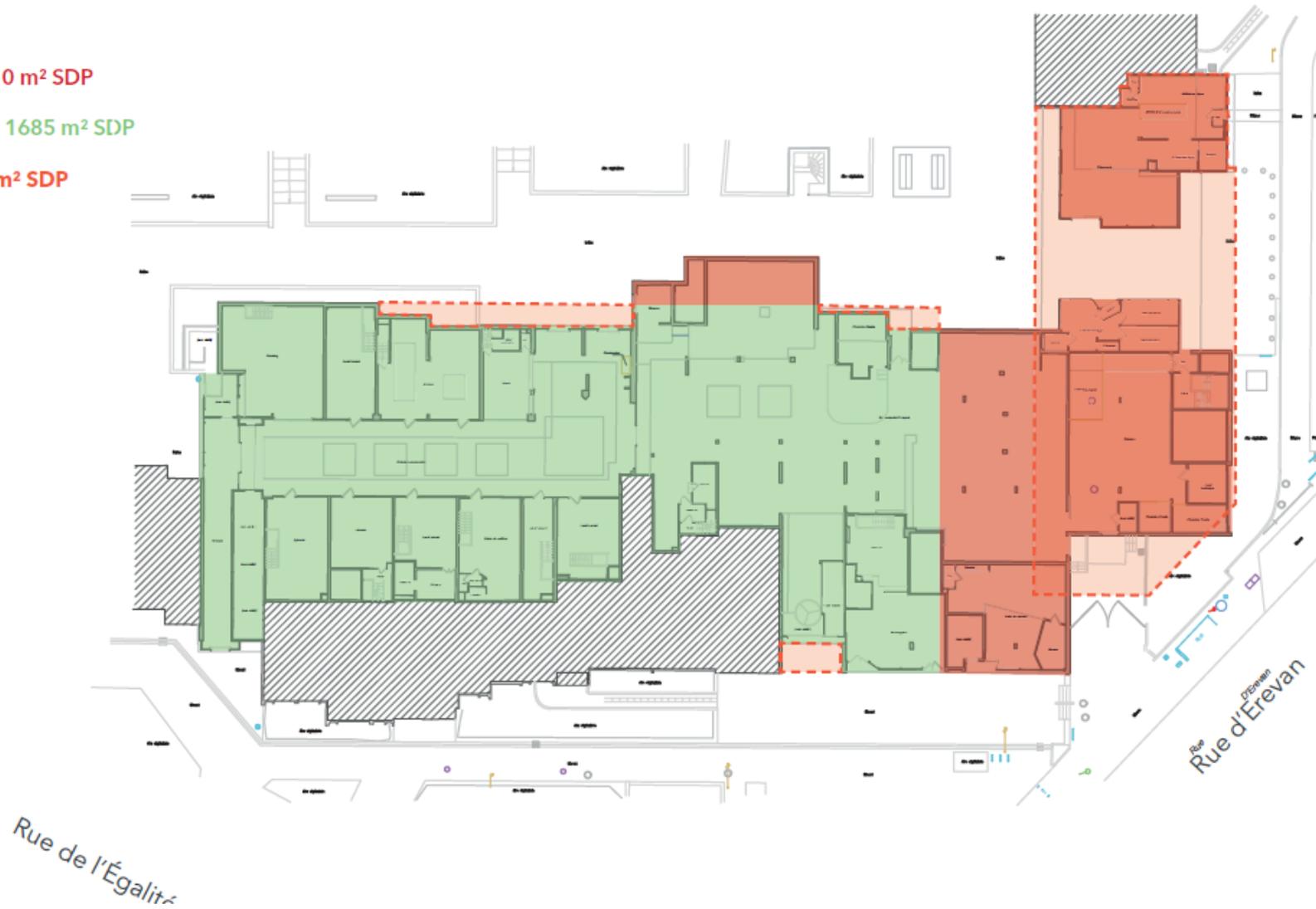
TRAVERSER LE CENTRE-COMMERCIAL : PLAN DES DEMOLITIONS

Surfaces démolies : **810 m² SDP**

Surfaces conservées : **1685 m² SDP**

Surfaces créés : **651 m² SDP**

-  Démolies
-  Conservées
-  Créés



B. PLAN DES CONSTRUCTIONS





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-
DE-SEINE
COMMUNE D'ISSY-LES-
MOULINEAUX

**Restructuration du centre
commercial des Épinettes**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

4. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

1. LES ESPACES PUBLICS EXISTANTS

B. PARVIS / PLACE DU MARCHÉ

B. FORUM

2. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

A. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

B. PARTI D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

3. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS

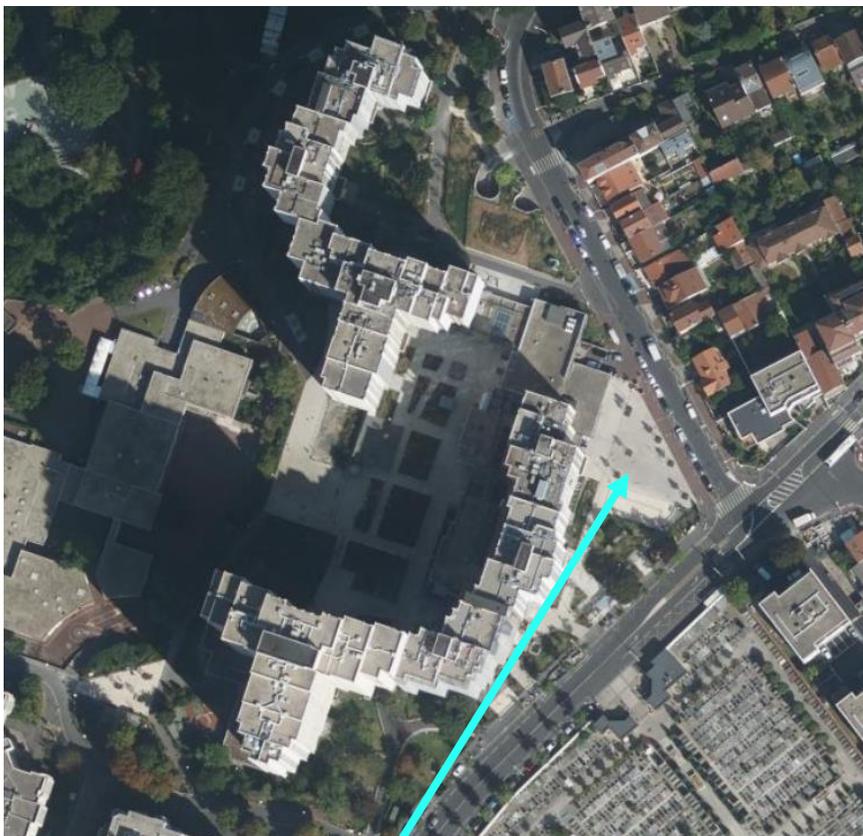
A. DÉMOLITION

B. CRÉATION DE L'ALLÉE COMMERCIALE

C. PLANNING PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

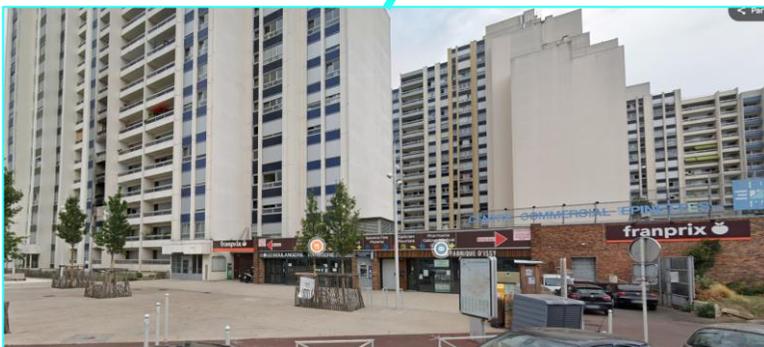
1.

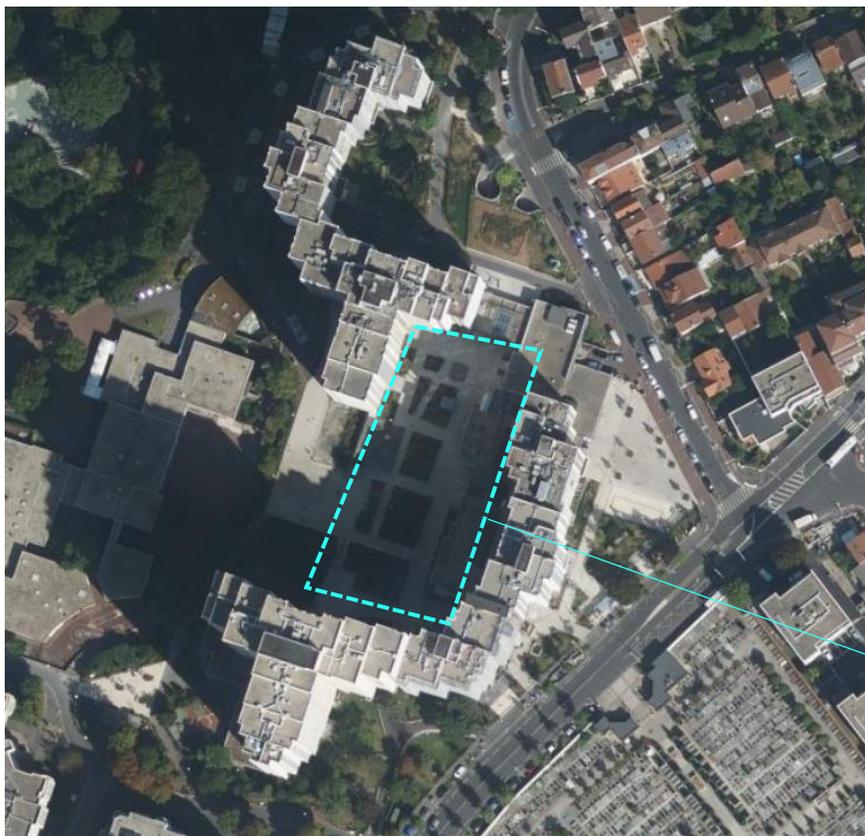
LES ESPACES PUBLICS EXISTANTS



Le parvis du quartier des Épinettes, situé à l'angle de la rue de l'Égalité et de la rue d'Erevan, accueille un marché à ciel ouvert et est l'une des entrées du centre commercial.

Ce parvis de plain-pied a fait l'objet d'une restructuration en 2019-2021 par la ville d'Issy-les-Moulineaux avec la pose d'un sol en béton sablé et la plantation d'arbres.





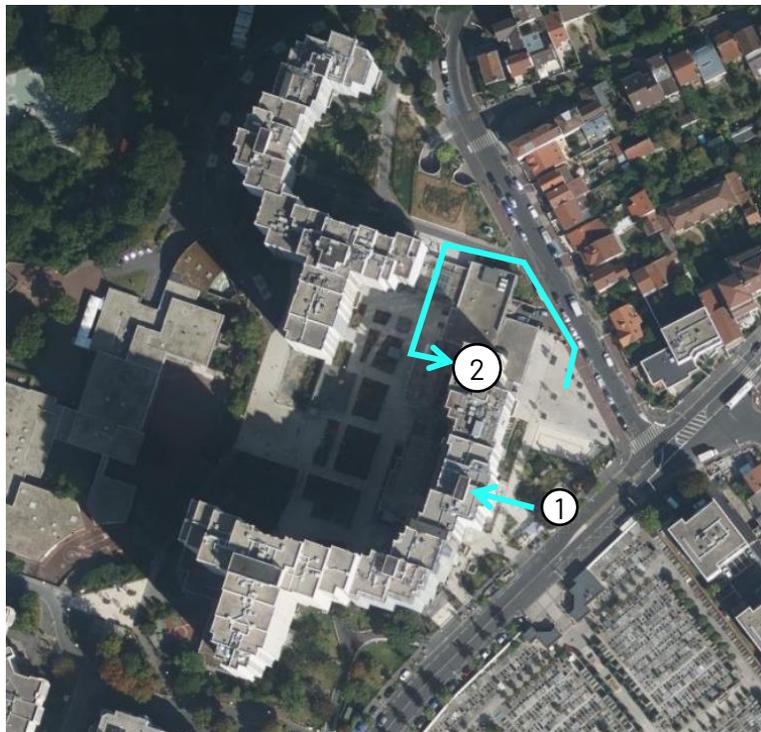
La place du forum/l'esplanade des constellations/esplanade des Épinettes se situe en arrière de la galerie commerciale desservant celle-ci et les immeubles d'habitations

Elle sera également le chemin d'accès de la future station de métro 15. Comme le parvis, elle a fait l'objet de travaux en 2019-2021 pour être réaménagée.

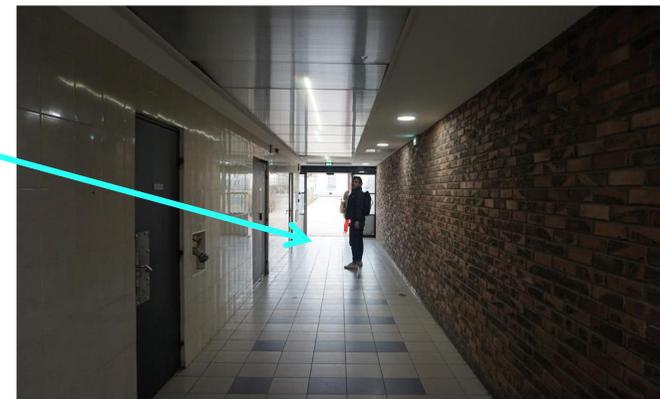


Pergola avec tables de pic nic pour une pause à l'ombre

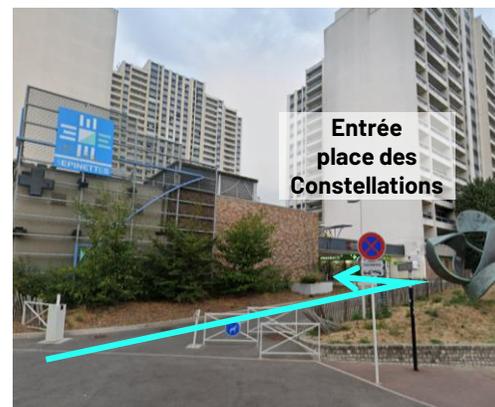
B. Cheminements actuels vers centre commercial



Entrée 1



Entrée 2



2.

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

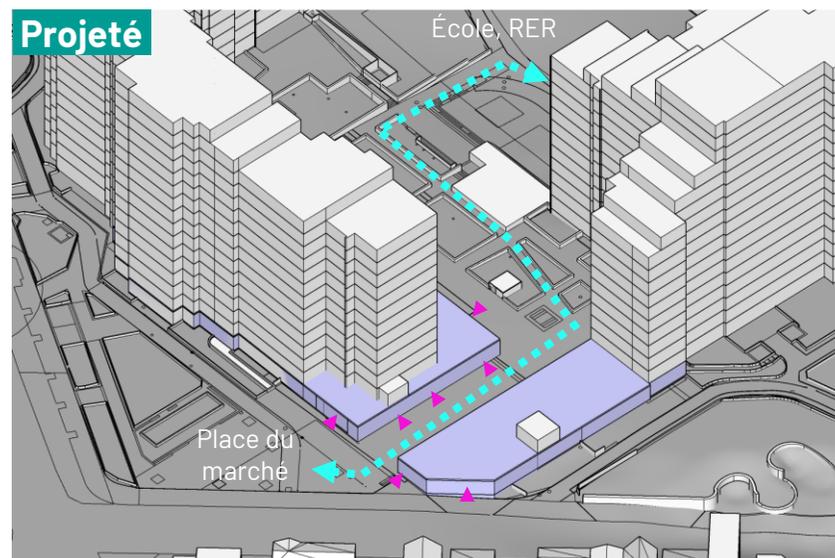
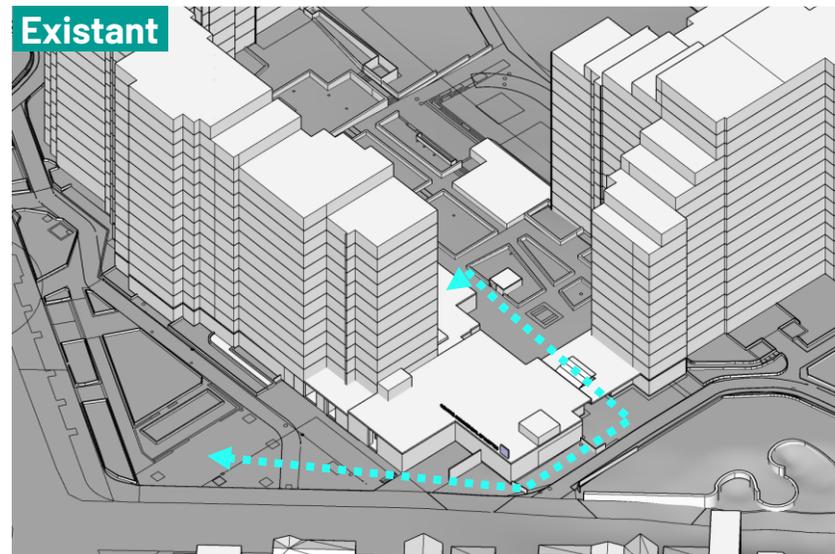
Le projet d'aménagement, porté aujourd'hui par l'EPT et la Ville, consiste à poursuivre cette dynamique d'amélioration et d'ouverture du quartier en créant un espace public qui connecte le cœur des Epinettes au quartier pavillonnaire alentour et en engageant la transformation du centre commercial, situé en rez-de-chaussée des immeubles de la copropriété.

Le projet d'aménagement a pour objectif :

- de relier et d'ouvrir visuellement l'esplanade à la place du marché et ainsi connecter les espaces publics réhabilités;
- de donner de la visibilité à l'activité commerciale depuis l'esplanade et la place du marché, doter les commerces d'une autonomie d'accès, et ainsi de réinscrire les commerces dans un parcours d'espaces publics
- de créer des alignements de façade, de façon à supprimer les recoins engendrant des zones non appropriées et peu lisibles qui favorisent les phénomènes de squat.

A cet égard, le scénario aujourd'hui envisagé consiste notamment en :

- la création d'une nouvelle percée offrant une continuité directe depuis la place du marché jusqu'à l'esplanade au travers d'une allée commerçante ;
- l'intégration des édicules techniques apparents aux nouvelles enveloppes bâties, permettant des linéaires de façade continus sur l'esplanade ;
- la suppression de la galerie marchande intérieure et le retournement de l'ensemble des cellules commerciales sur l'espace public.

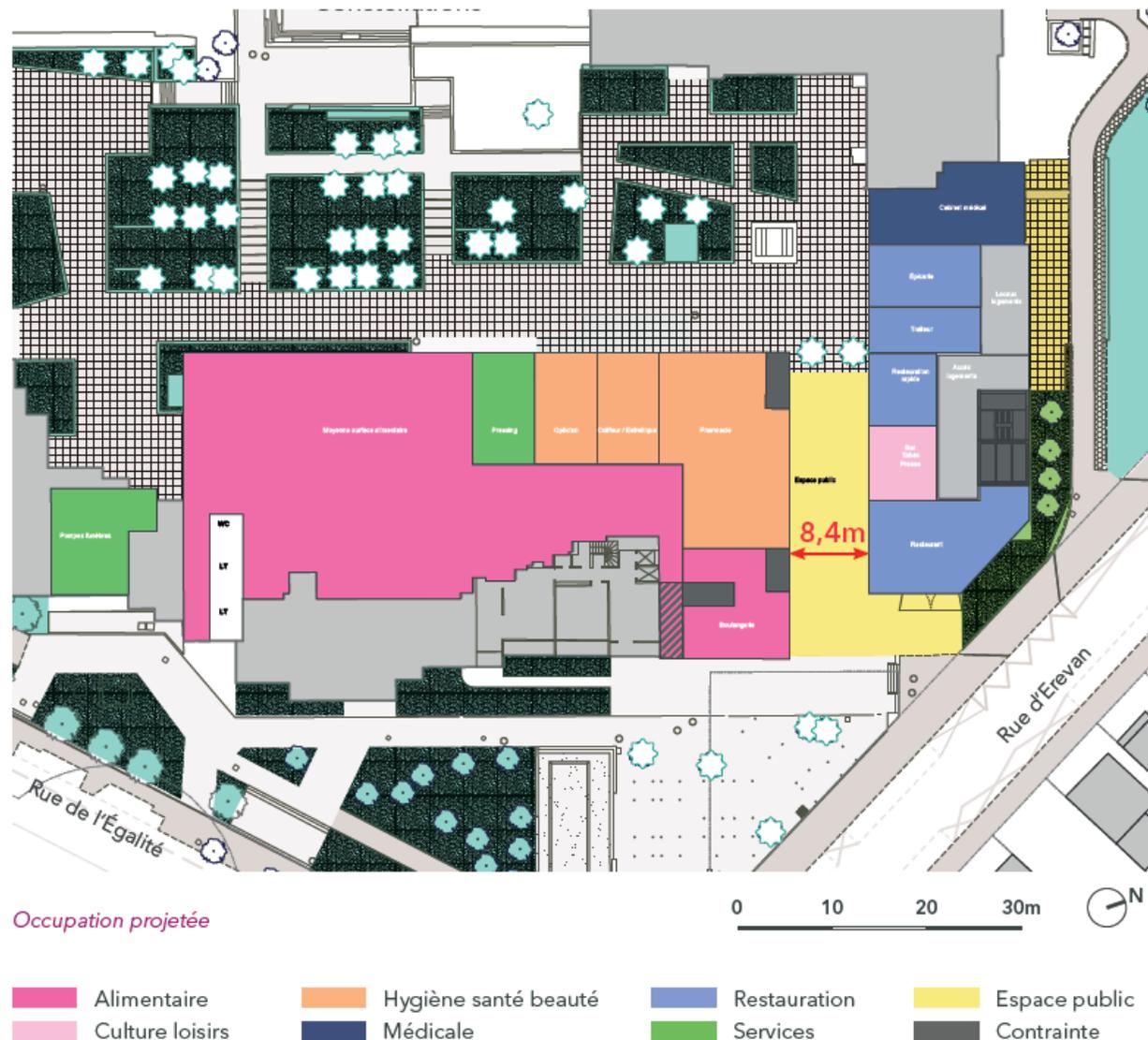


L'allée intérieure permet la création d'un réel cheminement piéton et de connecter le quartier des Épinettes avec la ville d'Issy-les-Moulineaux, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Les cellules commerciales situées sur l'emprise de la future allée seront démolies en totalité.

Les autres lots commerciaux seront réaménagés totalement. Ainsi l'intérieur sera démolé pour réorganiser et redistribuer les surfaces commerciales. Les façades seront également repensées pour relancer l'attractivité.

L'offre commerciale sera également revue avec l'implantation de nouveaux commerces et l'inclusion d'une offre de restauration / bar avec la possibilité d'une terrasse côté parvis.



- **Espaces publics : Création d'une allée commerçante**

Une allée commerçante sera créée reliant directement la place du marché au cœur du grand ensemble : la Place des Constellations. Ce passage permettra d'orienter de nouveaux flux à l'intérieur du quartier avec une continuité des commerces qui se retourneront sur la Place des Constellations. Ainsi, les visiteurs des cellules commerciales auront un accès facilité aux commerces et services de proximité, essentiels à l'ensemble immobilier des Epinettes et au quartier pavillonnaire voisin puisque la zone se trouve isolé de centre d'Issy-les-Moulineaux en raison du relief très important qui les sépare.

L'allée commerçante permettra le cheminement piétons entre la place du marché et l'esplanade et la mise en avant des vitrines commerciales.

A ce stade, il n'existe pas encore d'étude de maîtrise d'œuvre pour la conception des nouveaux espaces publics. Cependant, ils s'inscriront en continuité de l'écriture paysagère de la place du Marché et des Constellations.

Les matériaux seront de tons clairs, chaud et naturels (type béton clair sablé), pour éclairer l'allée.

MOBILIERS DE CONFORT ET DE DIVERTISSEMENT



Banc bois court sans dossier ESCOFET ou équivalent
L: 2000mm, P: 570mm
Essence : Pin des Flandres



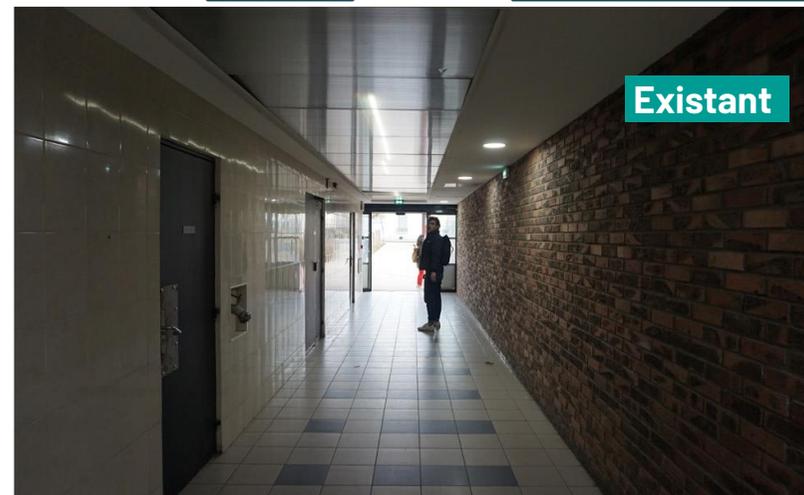
Banc bois brut en azobé



Fauteuil bridge : métallique Type Tuilleries de chez EDMOND&FILS ou équivalent. Y compris tige et platine de fixation



Fontaine à boire modèle Arpège de chez AREA ou équivalent



Existant



Idee de projet

Référence : Centre-commercial Grand Angle, Montreuil
Coeur de Ville, 2012, Largeur passage = 8 mètres

- **Espaces publics :**

Les espaces publics créés se feront en continuité des espaces publics déjà aménagés et partageront les mêmes intentions concernant la matérialité, le mobilier et la trame végétale.

Source – Notice végétaux et mobiliers étude 2018 22 deux degrés et cube²
Intention et inspiration paysagère et étude urbaine



Pergola avec tables de pic nic pour une pause à l'ombre

Le projet, outre l'allée commerçante, vise à créer un espace de vie et convivial pour les habitants du quartier. Le projet poursuivra en ce sens les intentions déployées depuis 2018 par la ville sur le quartier.

MOBILIERS DE PROPRETÉ ET DE SÉCURITÉ



Conteneurs enterrés - (sans marche)



Ancrages vélos modèle Vulcanite chez SERI ou équivalent



Parallon sélectif petite largeur de chez SEMCO ou équivalent. RAL à définir



Bibliothèque en libre service

MOBILIERS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ



Hôtel à insectes



Nicheur à oiseaux



Corbeille de propreté modèle Jasmin de chez SERI ou équivalent



clous pododactyles



Parallon sélectif grande largeur de chez SEMCO ou équivalent. RAL à définir



Jets d'eau et grille



Compost collectif



Banc arbre en métal modèle type LIGER de chez Sotralinox ou équivalent

MOBILIERS SPORTIFS



Banc double à abdominaux de chez AREA ou équivalent



Banc à pectoraux de chez AREA ou équivalent



Banc simple à abdominaux de chez AREA ou équivalent



Table de ping-pong de chez AREA ou équivalent

MOBILIERS DE CONFORT ET DE DIVERTISSEMENT



Banc bois brut en azobé



Banc bois brut en azobé



Banc bois court sans dossier ESCOFET ou équivalent L: 2000mm, P: 570mm Essence : Pin des Flandres



Fauteuil bridge métallique Type Tulleries de chez EDMOND&FILS ou équivalent. Y compris tige et platine de fixation



Fontaine à boire modèle Arpège de chez AREA ou équivalent

Source - Notice végétaux et mobiliers étude 2018 22 deux degrés et cube²
Intention et inspiration paysagère

3.

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX D'ESPACE PUBLIC

A. DÉMOLITION POUR CRÉER L'ALLÉE COMMERCIALE

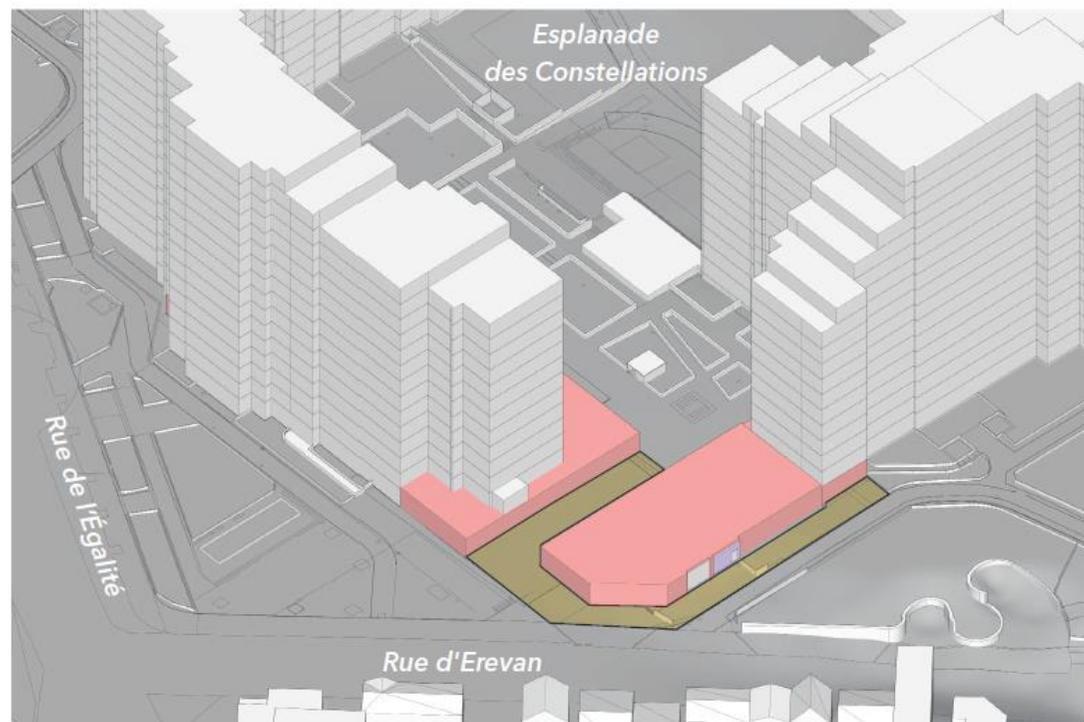
Le projet démolira dans un premier temps les cellules commerciales pour créer l'allée commerciale.

Surfaces démolie : **810 m² SDP**
Surfaces conservées : **1685 m² SDP**
Surfaces créés : **651 m² SDP**

 Démolies
 Conservées
 Créés



Les allées commerciales intérieures et à l'angle de la rue d'Erean seront ensuite créées et deviendront des espaces publics. Ces allées seront liées avec le parvis et l'esplanade.



SDP commerciale développée
2 404 m²

Emprise d'espace public créés
563 m²

La phase d'étude de maîtrise d'œuvre est estimée à 34 mois, comprenant les modalités de concession d'aménagement, les phases appels d'offres, la phase d'étude jusqu'à l'obtention des autorisations d'urbanisme.
Le délai des travaux est estimé à 20 mois.

Études maîtrise d'œuvre durée estimée environ 34 mois

Traité de concession,
désignation et signature :
environ 5 mois

Phase appel d'offres
environ 6 mois

Phase d'études et approfondissement environ 18 mois

Dépôt, instruction, obtention des autorisations d'urbanisme et purges
des recours environ 13 mois

Travaux : durée estimée environ 20 mois



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-
DE-SEINE
COMMUNE D'ISSY-LES-
MOULINEAUX

**Restructuration du centre
commercial des Épinettes**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

5. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

DEPENSES PREVISIONNELLES €HT (<i>foncier, travaux, dépenses annexes</i>)	€ HT
Etudes	897 828 €
Aquisition du foncier dont indemnités commerciales estimées à 1 000 000 €.	7 738 111 €
Travaux	5 251 271 €
Honoraires concession SPL SOA	496 244 €
Frais de commercialisation /communication	71 526 €
Frais divers (assurances)	71 526 €
TOTAL DEPENSES hors frais financiers	14 526 506 €
Frais financier valeur 2024	1 935 431 €
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES	16 461 937 €



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES HAUTS-
DE-SEINE
COMMUNE D'ISSY-LES-
MOULINEAUX

**Restructuration du centre
commercial des Épinettes**

**DOSSIER DE DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

6. LISTE DES ANNEXES

segat 
Opérer la mutation
des territoires