



**PRÉFET  
DE LA SARTHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Coordination des Politiques  
Publiques et de l'Appui Territorial**

**Bureau de l'Environnement  
et de l'Utilité Publique**

Arrêté n° DCPAT 2020-0223 du 25 septembre 2020

**OBJET : Déclaration d'utilité publique du projet de restructuration du centre commercial de l'Epau au Mans au profit de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT).**

**LE PRÉFET DE LA SARTHE  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du Mérite**

**Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.1, L.110-1, L.121-1 et suivants, R.121-1 et suivants, L.131-1 et suivants et R.131-1 et suivants ;

**Vu** la délibération du 14 novembre 2017, par laquelle le conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) a autorisé la directrice générale à mettre en œuvre les procédures nécessaires à la réalisation du projet de restructuration du centre commercial de l'Epau au Mans et à signer tous documents et actes authentiques ;

**Vu** la convention partenariale signée le 28 mai 2018 entre l'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA), la ville du Mans et la communauté urbaine Le Mans Métropole pour la restructuration du centre commercial de l'Epau au Mans ;

**Vu** la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Le Mans Métropole cofinancés par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) signée le 16 novembre 2019 ;

**Vu** le décret n° 2019-1190 du 18 novembre 2019 relatif à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) qui prévoit en son article 10 le transfert à son profit des droits, biens et obligations de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) au 1er janvier 2020 ;

**Vu** le décret du 5 février 2020 portant nomination du préfet de la Sarthe, M. DALLENNES Patrick, à compter du 24 février 2020 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° DCPAT 2020-0152 du 11 juin 2020 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration du centre commercial de l'Epau au Mans et parcellaire ;

**Vu** le dossier d'enquête publique unique constitué conformément aux dispositions des articles R.112-5 et R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**Vu** les pièces attestant que l'avis au public a été publié, affiché et inséré dans les journaux Ouest-France et Le Maine Libre huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, que son affichage a été effectué dans le même délai en mairie du Mans et au siège de la communauté urbaine Le Mans Métropole ainsi que sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ;

**Vu** le registre d'enquête publique unique ;

**Vu** le procès-verbal de synthèse des observations recueillies par le commissaire enquêteur du 7 septembre 2020 ;

**Vu** le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 10 septembre 2020 ;

**Vu** le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable émis le 18 septembre 2020 par le commissaire enquêteur à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration du centre commercial de l'Epau au Mans et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation ;

**Vu** la demande du chef du pôle appui opérationnel de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires du 10 septembre 2020 sollicitant, de manière concomitante, la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration du centre commercial de l'Epau au Mans et la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés inscrites dans l'emprise du projet afin de permettre les expropriations nécessaires à l'obtention de la maîtrise foncière ;

**Vu** l'exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération précitée et annexé au présent arrêté (annexe 2) ;

**Considérant** qu'au regard de l'exposé des motifs, le projet considéré présente un intérêt général et qu'il y a donc lieu de déclarer son utilité publique dans le cadre de la procédure d'expropriation ;

**Considérant** que l'emprise définie au plan soumis à enquête publique est nécessaire à la réalisation du projet envisagé ;

**Considérant** que toutes les formalités de publicité réglementaires ont été régulièrement accomplies ;

**Sur proposition** du Secrétaire Général de la préfecture de la Sarthe,

## **A R R Ê T E**

**Article 1<sup>er</sup>** - Est déclaré d'utilité publique, au profit de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), le projet de restructuration du centre commercial de l'Epau au Mans, conformément au plan annexé au présent arrêté (annexe 1).

**Article 2** - Le document joint en annexe 2 au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet.

**Article 3** - L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit s'il y a lieu, par voie d'expropriation, dans les formes prescrites par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétés ou parties de propriétés utiles à la réalisation du projet susvisé.

**Article 4** - Les expropriations éventuellement nécessaires à l'exécution des travaux devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

**Article 5** - Le présent arrêté sera affiché, pendant deux mois, en mairie du Mans, au siège de la communauté urbaine Le Mans Métropole, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Sarthe et consultable sur le site internet de l'Etat en Sarthe ([www.sarthe.gouv.fr](http://www.sarthe.gouv.fr) rubrique « publications – consultations et enquêtes publiques – commune Le Mans »).

**Article 6** - Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur est déposée à la mairie du Mans pour être mise à la disposition du public. Ce document peut également être consulté à la préfecture de la Sarthe au bureau de l'environnement et de l'utilité publique et sur le site internet de l'Etat en Sarthe ([www.sarthe.gouv.fr](http://www.sarthe.gouv.fr) rubrique « publications – consultations et enquêtes publiques – commune Le Mans »).

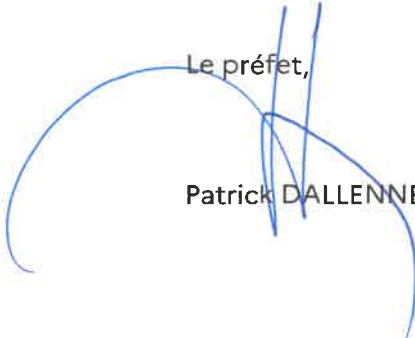
**Article 7** - Le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet de la Sarthe (Place Aristide Briand, 72041 Le Mans Cedex 9) et/ou hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur (Place Beauvau, 75008 Paris) dans un délai de deux mois suivant les mesures de publicité mentionnées à l'article 5 du présent arrêté.

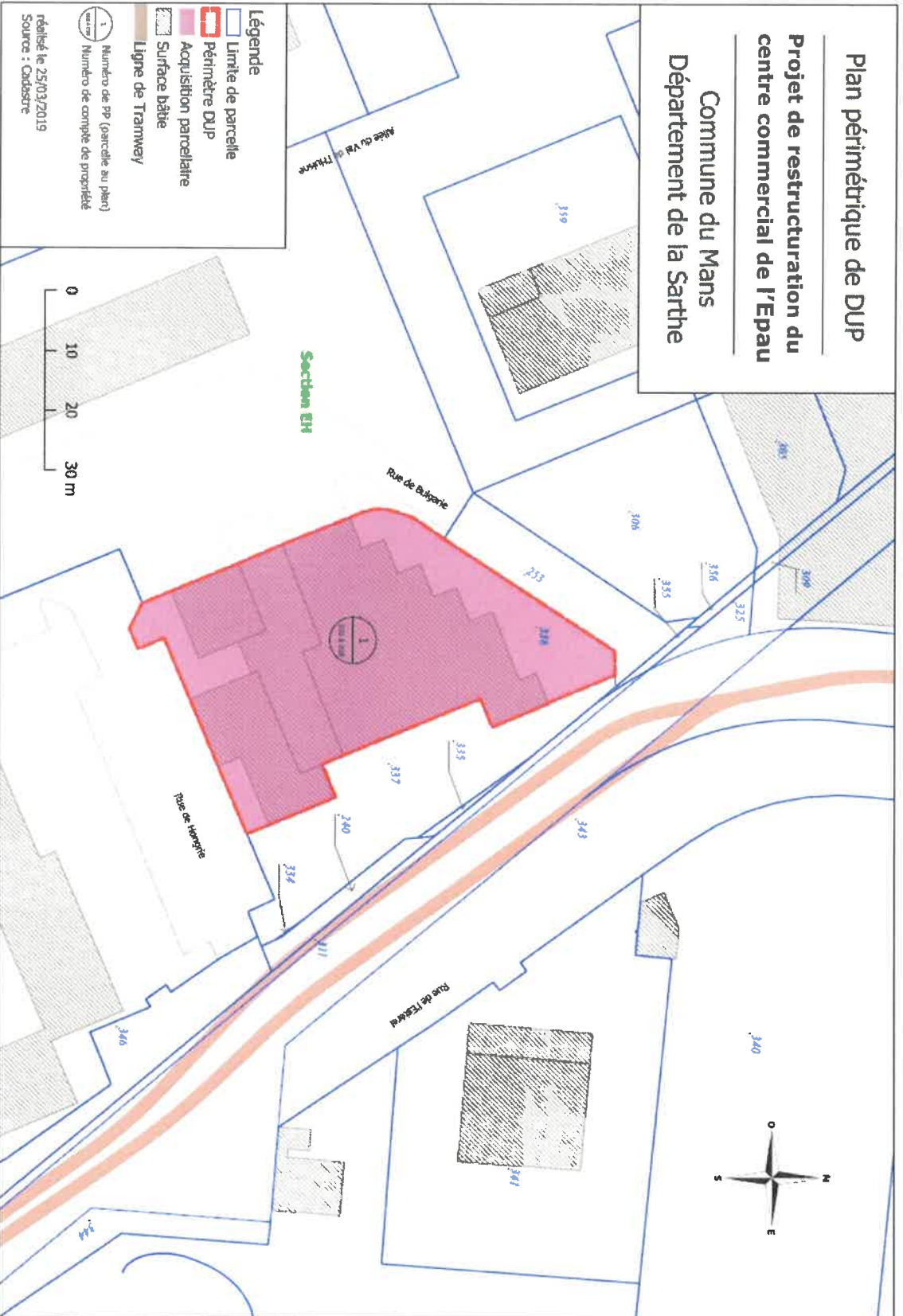
Dans les deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes (6 allée de l'île Gloriette, 44041 Nantes cedex 01) ou par le biais de l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), soit directement dans le délai de deux mois suivant les mesures de publicité mentionnées à l'article 5 du présent arrêté, soit dans un délai de deux mois suivant le rejet d'un recours gracieux ou hiérarchique par la notification d'une décision expresse ou par la formation d'une décision implicite née d'un silence gardé deux mois par l'administration.

**Article 8** - Le secrétaire général de la Préfecture de la Sarthe, le directeur général de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, le maire du Mans et le président de la communauté urbaine Le Mans Métropole sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,  
  
Patrick DALLENNES

- Annexe J -



Vu pour être annexé  
à l'arrêté  
n° D200PT 2020.0223  
du 25 septembre 2020  
Le Préfet,  
Patrice DAUJENNIES



**PRÉFET  
DE LA SARTHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Coordination des Politiques  
Publiques et de l'Appui Territorial**

**Bureau de l'Environnement  
et de l'Utilité Publique**

## ANNEXE 2

### **EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE L'ÉPAU AU MANS**

#### **1 – PRESENTATION DE L'OPERATION SOUMISE A DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

##### **Rappel du contexte**

Le quartier de l'Espal, au sein duquel est implanté le centre commercial de l'Épau, est situé à l'extrémité Est du quartier prioritaire des Sablons. Il est délimité par la voie ferrée au Nord, le boulevard Jean Jaurès à l'Ouest et les berges de l'Huisne au Sud et à l'Est.

Ce quartier est composé de grands ensembles d'habitats collectifs construits dans les années 1970 dans un contexte de croissance industrielle et d'arrivée massive de population. Bien que doté de vastes espaces extérieurs et d'une proximité avec l'Arche de la Nature, le quartier souffre malgré tout de son organisation spatiale. Il est fortement marqué par le logement social collectif (barres et tours).

Le quartier prioritaire des Sablons bénéficie de la présence de nombreux services publics, d'équipement de proximité structurants mais vieillissants, de commerces et d'activités économiques fragilisés malgré la création d'une Zone Franche Urbaine. Il présente des caractéristiques socio-économiques particulièrement défavorables (taux de chômage élevé, revenu annuel médian faible...).

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement d'intérêt général du quartier prioritaire des Sablons-Est de la communauté urbaine Le Mans Métropole, l'EPARECA (Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) a été mandaté pour réaliser la restructuration du centre commercial de l'Épau (convention ville du Mans, Le Mans Métropole, EPARECA signée le 28 mai 2018).

Au titre de la politique de la ville et du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPRNU), cette opération est inscrite dans la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Le Mans Métropole signée le 16 novembre 2019. Elle est cofinancée par l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine), Le Mans Métropole et l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) qui a repris l'ensemble des biens, droits et obligations de l'EPARECA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (article 10 du décret n° 2019-1190 du 18 novembre 2019 relatif à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires).

Construit en 1968, le centre commercial de l'Épau a été rénové en 1999. Il s'agit d'une copropriété composée de trois bâtiments et comprenant 9 lots de copropriété. Les locaux sont organisés en galerie marchande couverte, sans vitrine extérieure sur rue à l'exception d'un local.

Malgré une localisation favorable à proximité du terminus du tramway, le centre commercial de l'Épau rencontre des difficultés liées à une organisation spatiale repliée sur elle-même, un bâti vieillissant, peu qualitatif et souffre d'un problème de visibilité. Il est entré dans une spirale négative de paupérisation et de déshérence, bien qu'il soit situé dans un quartier à forte densité de population.



En effet, le dynamisme de ses activités a d'abord été pénalisé par l'enclavement des commerces et la vétusté des boutiques et parties communes. Ensuite, la fermeture de la supérette, suivie par la vacance de son local pendant plusieurs années, a réduit l'offre marchande et entraîné une baisse de l'attractivité du centre commercial.

Enfin, la dynamique marchande souffre des incivilités quotidiennes dans les parties communes, voire dans certaines boutiques auxquelles s'ajoutent des activités illicites sur les arrières du centre commercial malgré la mise en place d'une zone de sécurité prioritaires (ZSP) dans le quartier des Sablons bords de l'Huisne depuis mars 2013.

### **Présentation du projet**

L'opération de restructuration du centre commercial de l'Epau a pour objectif de recréer un pôle marchand de proximité à destination des habitants du quartier et de la clientèle de passage. Le programme a été défini sur la base des études de marché. Il est constitué des commerces et services existants, hormis la salle associative et l'épicerie exotique, complétés d'une activité de supérette ou de boucherie-épicerie (activités : pharmacie, boulangerie, bar tabac jeux presse, brasserie, coiffeur, supérette ou boucherie-épicerie).

Le projet de restructuration du centre commercial de l'Epau d'une surface utile de 868 m<sup>2</sup> consiste à reconfigurer le bâtiment existant pour l'adapter au redéploiement de l'offre commerciale en vitrine sur l'espace public, moderniser et mettre aux normes les locaux commerciaux et créer une façade marchande animée, ouverte sur le quartier et visible depuis la station de tramway.

La partie Sud du bâtiment commercial et les passages intérieurs seront démolis pour permettre l'aménagement d'une place publique. La partie Nord du bâtiment commercial sera réhabilitée pour créer des vitrines commerciales sur la nouvelle place et en façade devant la station de tramway.

Le local le plus grand (388 m<sup>2</sup>) sera divisé pour accueillir les 3 activités transférées (bar jeu presse et coiffeur) et une activité nouvelle (boucherie ou supérette).

Les locaux des 3 activités maintenues (pharmacie, boulangerie et brasserie) feront l'objet d'une réhabilitation simple (façades et menuiseries extérieures). La toiture du centre commercial sera complètement retraitée (réfection et végétalisation). Un auvent en superstructure des nouvelles vitrines sera créé.

### **Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire**

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral n° DCPAT 2020-0152 du 16 juin 2020

Un avis d'enquête publique unique a été publié dans le Ouest-France et Le Maine Libre le 10 juillet 2020 et rappelé le 28 juillet 2020 dans les mêmes journaux. Un affichage a eu lieu en mairie du Mans, au siège de la communauté urbaine Le Mans Métropole ainsi que sur les lieux de réalisation du projet.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse des observations recueillies et l'a porté à la connaissance du porteur de projet le 7 septembre 2020, lequel a répondu à l'ensemble des observations le 10 septembre 2020.

A l'examen des pièces du dossier, des observations émises au cours de l'enquête et des éléments de réponse apportées, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 18 septembre 2020. Il a émis un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet de restructuration du centre commercial de l'Epau et à la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Le commissaire enquêteur a visité les lieux et a constaté que :

- les commerces ont, en majorité, l'arrière de leur boutique visible depuis l'extérieur alors que les vitrines et leur accès se font depuis l'intérieur du centre commercial. Les parties privées extérieures sont mal entretenues (espace non tondu, herbes folles, papier sur le sol...).
- le ravalement de certains murs extérieurs est en partie cloqué à cause d'infiltrations d'eau. Des tags sont encore présents malgré les tentatives de nettoyage.
- la galerie est couverte par une verrière translucide et sale qui laisse passer par endroit la pluie. L'humidité visible par endroit sur les murs en est la conséquence.
- Quatre commerces ont cessé leur activité (boulangerie, salon de coiffure, bar tabac, épicerie exotique). Les rideaux métalliques sont fermés, ce qui augmente l'impression d'abandon du centre commercial, voire un sentiment d'insécurité. Le sol de la galerie est très sale. Ces faits ont d'ailleurs été relatés dans un article de presse paru dans Le Maine Libre le 1<sup>er</sup> août 2020.

Des observations émises au cours de l'enquête, il ressort que la dégradation des lieux et sa fréquentation par les dealers a provoqué la fuite des clients, le départ de certains commerçants, que le projet de restructuration du centre commercial de l'Epau est attendu depuis de nombreuses années et qu'il permettra par conséquent de remédier aux désordres constatés, tout en permettant de redynamiser l'offre marchande de proximité dans une démarche visant par ailleurs à assurer une meilleure sécurité des lieux.

## **2 – LES CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION**

### **→ Au regard de sa finalité**

Cette opération s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National d'Aménagement Urbain et plus particulièrement dans les objectifs principaux du projet de renouvellement d'intérêt urbain régional (PRIR) du quartier des Sablons Est qui vise à favoriser l'activité économique et commerciale par la restructuration et la dynamisation des centres commerciaux afin de concentrer, qualifier et adapter l'offre marchande de proximité.

En complément des actions de réhabilitation des équipements scolaires inscrites dans le projet de renouvellement urbain, la redynamisation de la fonction commerciale de proximité constitue un projet essentiel pour améliorer l'attractivité du quartier fortement marqué par le logement social collectif, avec des caractéristiques socio-économiques défavorables (revenu annuel médian particulièrement faible, taux de chômage élevé, petite délinquance...).

L'objectif du projet commercial, dans un contexte sécuritaire, est d'améliorer de manière conséquente les conditions d'exercice de la fonction marchande, afin de conforter les commerçants en place et d'en attirer de nouveaux. Redéployée sur une surface commerciale utile de 868 m<sup>2</sup> et ouverte sur le quartier à travers de nouvelles vitrines, l'offre marchande de proximité répondra aux besoins des habitants du quartier et de la clientèle de passage, aussi bien les actifs et usagers des services publics environnants que les visiteurs de l'Arche de la Nature.

### **- Au regard de son impact sur le foncier**

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est circonscrite à l'actuelle parcelle occupée par le centre commercial existant et ne concernera que les lots de copropriété du centre commercial qui n'auront pas fait l'objet d'un accord amiable.

L'opération de requalification de l'offre marchande du quartier de l'Epau s'effectuera sur la même emprise et vise par conséquent à limiter l'étalement urbain périphérique, à économiser et recycler le sol urbain.

#### **- Au regard de son impact sur le cadre de vie**

Avec de nouveaux commerces et services de proximité ouverts sur les espaces publics et flux de circulations (dont les circulations douces), visibles et accessibles depuis la station de tramway, la vie de quartier sera améliorée et constituera un facteur supplémentaire d'attractivité pour ce quartier prioritaire.

L'implantation de commerces, au sein d'un quartier dense en habitat et à proximité des transports, a également pour avantage de proposer une alternative aux déplacements en voiture et de favoriser les déplacements doux.

La sécurité des lieux sera améliorée par la création de vitrines marchandes donnant directement sur l'espace public et la suppression des arrières, passages et recoins.

#### **→ Au regard de son impact sur l'environnement**

Le projet architectural s'inscrit dans une démarche de développement durable en répondant à plusieurs enjeux environnementaux :

- favoriser les déplacements piétons au sein du quartier et limiter l'usage de la voiture ;
- limiter la surface imperméabilisée des espaces urbains ;
- augmenter les surfaces végétales (toiture végétalisée) ;
- limiter et réduire les consommations d'énergie (installations de pompes à chaleur dans les locaux commerciaux, mise en place d'une isolation thermique extérieure, application de la Réglementation Thermique 2012) ;
- utilisation de matériau de construction biosourcé (ossature bois).

Durant les premières phases de chantier, les activités en place subiront les nuisances générées par les travaux (bruit, poussières, réduction temporaire des cheminements). Des mesures d'accompagnement seront mises en place par le maître d'ouvrage en concertation avec les commerçants pour la continuité des activités commerciales, le maintien et la protection des accès de la clientèle et des livraisons.

**Il ressort de ce qui précède que ce projet présente un intérêt général majeur en matière de redynamisation de l'offre commerciale de proximité dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville. Avec un aspect sécuritaire fort, il concourt par ailleurs à l'amélioration du cadre de vie des habitants et s'inscrit dans une démarche de développement durable. Les atteintes à la propriété privée et les inconvénients d'ordre social qu'il comporte restent limités.**

**Par conséquent, le projet de restructuration du centre commercial de l'Epau au Mans peut être déclaré d'utilité publique.**

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° DCPAT 2020-0223  
du 25 septembre 2020

Le préfet,

Patrick DALLENNES