

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ETABLI DANS LE CADRE DE
L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE AU PROJET URBAIN DU QUARTIER
DE LA GARE ET POLE D'ECHANGES MULTIMODAL D'EPONE-MEZIERES**



Intégrant : - **Les commentaires et les questions du commissaire enquêteur**
- **Les observations et les réponses du maître d'ouvrage**
- **l'avis du commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

1	GENERALITES	5
1.1	Contexte de l'enquête	5
1.2	Présentation du projet	5
1.2.1	Les objectifs du projet	5
1.3	Contexte législatif du PLU et de l'enquête	6
1.3.1	Les codes	6
1.3.2	L'enquête publique	7
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
2.1	Désignation du CE et du suppléant	7
2.2	Préparation du projet et visite des lieux	7
2.3	Composition du dossier mis à disposition du public	7
2.4	Organisation	8
2.4.1	Calendrier prévu de l'enquête et de l'accueil du public	8
2.4.2	Registres	8
2.4.3	Notification de l'avis d'ouverture de l'enquête aux propriétaires expropriés	8
2.4.4	Publicité et information du public	8
2.5	Déroulement.	9
2.5.1	Calendrier	9
2.5.2	Public reçu par le commissaire enquêteur	9
2.5.3	Participation du public.....	10
2.5.4	Climat de l'enquête.....	11
3	SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	11
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LES EXPROPRIATIONS PAR GPS&O ET AVIS DU CE.....	11
4.1	EXPROPRIATION DE LA PHARMACIE ET DU LABORATOIRE A EPÔNE.....	11
4.1.1	Position des propriétaires des parcelles 439 et 440 reçues par le CE.....	11
4.1.2	Observations de l'avocat du pharmacien	12
4.1.3	Question du commissaire enquêteur	19
4.1.4	Réponse de GP&SO	19
4.1.5	Avis du commissaire enquêteur	25
4.2	EXPROPRIATION PARCELLE E0004/E0005 EPÔNE	26
4.2.1	Position de la propriétaire reçue par le CE.....	26
4.2.2	Observations du commissaire enquêteur	26
4.2.3	Réponse de GPS&O	28

4.2.4	Avis du commissaire enquêteur	28
4.3	EXPROPRIATION PARCELLE E0007 EPÔNE.....	28
4.3.1	Position des locataires reçus par le CE	28
4.3.2	Observations du CE.....	28
4.3.3	Réponse de GPS&O	29
4.3.4	Avis du commissaire enquêteur	29
4.4	EXPROPRIATION PARCELLE E0451 EPÔNE.....	29
4.4.1	Position des propriétaires	29
4.4.2	Réponse de GP&SO	30
4.4.3	Avis du commissaire enquêteur	31
4.5	PREEMPTION DE LA PARCELLE E474 A EPÔNE	31
4.5.1	Réponse de GPS&O	31
4.5.2	Avis du commissaire enquêteur	31
4.6	EXPROPRIATION PARCELLE C0011 MEZIERES/SEINE.....	32
4.6.1	Position de la propriétaire.....	32
4.6.2	Réponse de GPS&O	32
4.6.3	Avis du commissaire enquêteur	32
4.7	EXPROPRIATION PARCELLE C0736 MEZIERES/SEINE.....	33
4.7.1	Position du locataire, exploitant le garage Bouedauto	33
4.7.2	Réponse de GPS&O	33
4.7.3	Avis du commissaire enquêteur	33
5	ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET	34
5.1	SUR LA FORME, CINQ CONTRIBUTEURS ATTENDENT DE LA VISIBILITE SUR LES ECHEANCES	
	34	
5.1.1	Les attentes exprimées pointent du doigt la lenteur du projet et un manque de visibilité sur les échéances	34
5.1.2	Réponse de GPS&O	34
5.1.3	Avis du commissaire enquêteur	34
5.2	QUATRE CONTRIBUTIONS PORTENT SUR LES PARKINGS.....	35
5.2.1	Les habitants d'Epône Mézières favorables à un parking payant pour les extérieurs, gratuit ou à prix réduit pour eux.	35
5.2.2	Réponse de GPS&O	35
5.2.3	Avis du commissaire enquêteur	36
5.3	UNE CONTRIBUTION ATTEND UN NOUVEAU COLLEGE EN PLUS DE L'ECOLE.....	36

5.3.1	La position de l'association de l'opposition « Epône au cœur » est de réserver une partie du foncier pour créer un collège en plus de l'école qu'il convient de confirmer	36
5.3.2	Réponse de GPS&O	37
5.3.1	Avis du commissaire enquêteur	37
5.4	3 CONTRIBUTIONS POUR UN AMENAGEMENT DES ACCES ROUTIERS	37
5.4.1	3 contributions appellent à aménager la D113 et sa connexion à l'A13 par un échangeur à l'ouest et un itinéraire de transit au nord de la D113	37
5.4.2	Réponse de GPS&O	38
5.4.1	Avis du commissaire enquêteur	39
5.5	DEUX CONTRIBUTIONS APPELENT DES AMENAGEMENTS DE LA GARE ROUTIERE.....	40
5.5.1	Deux contributions appellent à des aménagements pour soulager les encombrements routiers	40
5.5.2	Questions du commissaire enquêteur	40
5.5.3	Réponse de GPS&O	41
5.5.1	Avis du commissaire enquêteur	42
5.6	UNE CONTRIBUTION SUR LES ESPACES VERTS.....	42
5.6.1	Réponse de GPS&O	42
5.6.1	Avis du commissaire enquêteur	42
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	43
6.1	OBSERVATIONS DE L'AASE SUR MILIEUX NATURELS, LA FAUNE, LA FLORE ET LES HABITATS RECENSES.	43
6.1.1	Dans la Partie OUEST du projet, sur Mézières, les milieux à enjeux modérés insuffisamment pris en compte.....	43
6.1.2	Réponse de GPS&O	46
6.1.1	Avis du commissaire enquêteur	51
6.1.2	Dans la partie EST du projet, les études sur la protection des zones humides et des espèces associées devraient être approfondies	51
6.1.3	Réponse de GPS&O	54
6.1.1	Avis du commissaire enquêteur	56
6.2	OBSERVATIONS DE L'ASEE SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DU PROJET	57
6.2.1	L'AASE pose 5 questions sur les eaux de pluie.....	57
6.2.2	Réponse de GPS&O	61
6.2.1	Avis du commissaire enquêteur	62
6.2.2	Eaux usées : est-ce que la station d'épuration sera dimensionnée	62
6.2.3	Réponse de GPS&O	62

6.2.1	Avis du commissaire enquêteur	62
	ANNEXE 1 COMPOSITION DU DOSSIER	63
	ANNEXE 2 : DETAIL DES CONTRIBUTIONS DEDOUBLONNEES.....	63
	ANNEXE 3 : PARCELLES E0004/E005 A EPÔNE	65
	ANNEXE 4 PROPOSITION DE CREATION D'UN ECHANGEUR A L'OUEST ET D'UN COULOIR DE TRANSIT AU NORD DE LA D113.....	66

1 GENERALITES

1.1 Contexte de l'enquête

Conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 25-049 en date du 3 juin 2025, une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique du projet urbain du quartier de la gare et du pôle d'échange multimodal valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et au parcellaire sur le territoire des communes d'Epône et de Mézières sur Seine, a eu lieu du jeudi 26 juin 2025 8h30 au vendredi 25 juillet 17h.

1.2 Présentation du projet

1.2.1 Les objectifs du projet

En prévision d'une amélioration de la desserte Paris Epône Mézière en fréquence et en réduction de temps de parcours, le projet poursuit les objectifs d'aménagements fonciers suivants :

- La refonte du pôle gare favorisant les mobilités durables et les interconnexions dont une gare routière et un parking voiture,
- la construction de 720 logements offrant une mixité résidentielle, avec la possibilité, à terme, de développements privés supplémentaires en cohérence avec le projet public dans le périmètre de DUP pour environ 400 logements.
- la requalification des activités commerciales dont la création d'une place de la gare offrant restaurants et terrasses, la redynamisation de l'avenue de la gare, lien principal entre la gare et les centre-bourgs, et la construction d'équipements nécessaires au quartier et aux deux bourgs
- la construction d'un groupe scolaire et un équipement sportif avec un gymnase
- reconnexion des centres-bourgs d'Epône et Mézières au pôle gare en favorisant les mobilités douces et transformant la RD113 en bd urbain, résorbant ainsi la coupure qu'elle constitue dans le tissu des deux communes

1.3 Contexte législatif du PLU et de l'enquête

1.3.1 Les codes

- **Le code civil :**

- Article 545 : « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

- **Le code de l'environnement**

- Articles L123-1 et R-123.1 et suivants

- Article L123-2, relatif à la nécessité d'enquête publique pour les projets soumis à l'évaluation environnementale en application des articles L122-4 à L122-11 du code de l'environnement ou L104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme ;

- Les articles L123-3 à L123-18 et R123-1 à R123-33 relatifs à l'enquête publique pour les projets, plans, programmes ayant une incidence sur l'environnement ;

- L'article R.123-8 relatif à la composition du dossier d'enquête.

- Articles L181-1 et suivants et R181-1 et suivants- Articles L214-3 et R214-21 et suivants - articles L122-1 à R122-22L122-1 et R122-22 concernant les projets de travaux, ouvrages et aménagements soumis à étude d'impact ;

- articles L122-3 et R122-5 relatifs au contenu des études d'impacts ;

- articles L122-14 concernant la procédure commune d'évaluation environnementale en cas de DUP et de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme ;

- **Le code de l'expropriation**

- Article L110-1 concernant les opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

- Articles L121-1 à L121-5 et L122-1 à L122-7 relatifs à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à la procédure d'enquête publique ;

- Articles R.131-1 à R.131-14.

- Articles L.423 et suivants.

- **Le Code de la santé publique**

- Articles L.1321-2 et R.1321-8 à R.1321-13-4.

- **Code de l'urbanisme :**

- Articles L.314-2 et suivants.

1.3.2 L'enquête publique

Elle s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique;
- L'article 6 de la délibération du conseil communautaire de février 2023 qui AUTORISE le Président à demander à Monsieur le Préfet des Yvelines de :
 - o prescrire l'ouverture d'une enquête publique préalable de la réalisation par la Communauté urbaine du projet d'aménagement du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal sur les communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine, ladite DUP emportant mise en compatibilité du PLUi;
 - o prescrire l'ouverture d'une enquête parcellaire conjointe préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération au profit de l'établissement public foncier d'Ile-de-France, conformément au plan et à l'état parcellaire joints à la délibération- constater l'urgence du projet sur le fondement de l'article L. 232-1 du code de l'expropriation.
- Arrêté préfectoral n°25-049 du 3 juin 2025 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet urbain du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté urbaine du Grand Paris Seine et Oise et au parcellaire sur le territoire des communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine
- Décision de désignation du CE N° E25000034 /78 le 2 juin 2025 du TA de Versailles.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du CE et du suppléant

Elle a eu lieu le 27 mai 2025 communiquée le 2 juin par le tribunal administratif.

2.2 Préparation du projet et visite des lieux

Une présentation du projet suivie d'une visite du site avec le chef de projet a eu lieu le 10 juin 2025.

Le commissaire enquêteur a pu rencontrer le 19 juin 3 élus

- Mr IVICA JOVIC maire d'EPONE depuis 2023
- Mr OLIVIER ECHARD élu en charge de l'urbanisme à Epône
- Mr FRANCK FONTAINE maire de Mézières-sur-Seine depuis 2020.

2.3 Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public comportait 48 pièces 1916 pages, y compris l'avis des PPA, l'avis de la MRAé et le mémoire en réponse de GPS&O à la MRAé. [Cf Annexe 1](#)

Durant toute la durée de l'enquête ont été tenus à disposition du public 3 dossiers papiers aux mairies d'Épône et Mézières/Seine ainsi qu'à GPS&O rue des Pierrettes à Magnanville.

Le dossier était également mis à disposition sur le site internet dédié (<https://www.registre-numerique.fr/projet-urbain-gare-epone-mezieres>) ainsi que sur un poste informatique situé au bureau de l'environnement et des enquêtes publiques de la préfecture des Yvelines.

2.4 Organisation

2.4.1 Calendrier prévu de l'enquête et de l'accueil du public

L'enquête s'est déroulée du 26 juin 8h30 au 25 juillet 17h.

Les permanences du CE ont eu lieu les 26 juin, 8 et 25 juillet, le matin à Épône et l'après-midi à Mézières.

2.4.2 Registres

Les observations et propositions étaient attendues sur un [registre numérique, ou](#) pouvaient être envoyées par e-mail (projet-urbain-gare-epone-mezieres@mail.registre-numerique.fr) pendant toute la durée de l'enquête publique. Elles pouvaient être également déposées sur les registres « papier » prévus dans les trois lieux d'enquête, pendant les heures d'ouverture au public, au cours des permanences, ou être adressées à Monsieur le commissaire enquêteur, par courrier, avant la clôture de la procédure, au siège de l'enquête publique, à la Mairie d'Épône.

2.4.3 Notification de l'avis d'ouverture de l'enquête aux propriétaires expropriés

En application de l'article L.311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : *«l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation en vue de la fixation des indemnités. »*

Ce courrier formel et un questionnaire d'état-civil en date du 18 juin ont été expédiés par GPS&O à 34 propriétaires identifiés avant le début de l'enquête.

2.4.4 Publicité et information du public

L'affichage et l'information ont été conformes.

L'affichage a été placé sur les 9 sites suivants :

- Mairie Mézières sur Seine - PLACE DU COMMANDANT-GRIMBLOT
- 78680 - ÉPONE - POINT 1 - 11 AVENUE DE LA GARE

- 8680 - ÉPONE - POINT 2 - 11 AVENUE DE LA GARE
- 78680 - ÉPONE - POINT 3 - PLACE DE LA GARE
- 78680 - ÉPONE - POINT 4 - PLACE DE LA GARE
- 78680 - ÉPONE - MAIRIE - 90 avenue du Professeur-Émile-Sergent
- 78410 - AUBERGENVILLE - COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE GPSEO - IMMEUBLE AUTONEUM - RUE DES CHEVRIES,
- 78200 - MAGNANVILLE - COMMUNAUTE URBAINE GRAND

Le constat d'huissier a été établi le 12 juin 2025 dans un compte rendu transmis au CE.

Les annonces légales de l'enquête publique ont été publiées sur le courrier de Mantes et le Parisien le 11 juin et le 2 juillet.

2.5 Déroulement.

2.5.1 Calendrier

Pour anticiper, l'ouverture des 3 registres papiers a été signée par le CE le 12 juin à la préfecture de Versailles.

Le calendrier de l'EP a été strictement tenu.

La clôture des registres papier a eu lieu le 25 juillet à 18h à la gare d'Épône Mézières.

2.5.2 Public reçu par le commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a pu recevoir au total 16 personnes et 2 associations aux dates prévues à Épône le matin et à Mézières/Seine l'après-midi les 26 juin, 8 juillet et 25 juillet. Cf détail des 20 contributions dédoublonnées [en annexe 2.](#)

A la demande du commissaire enquêteur, une planification des rendez-vous par tranche de 30' a pu être mise en place par les services de l'urbanisme d'Épône et Mézières-sur-Seine pour minimiser le risque d'attente. Chacun a pu exprimer ses attentes et ses préoccupations personnelles dans le calme.

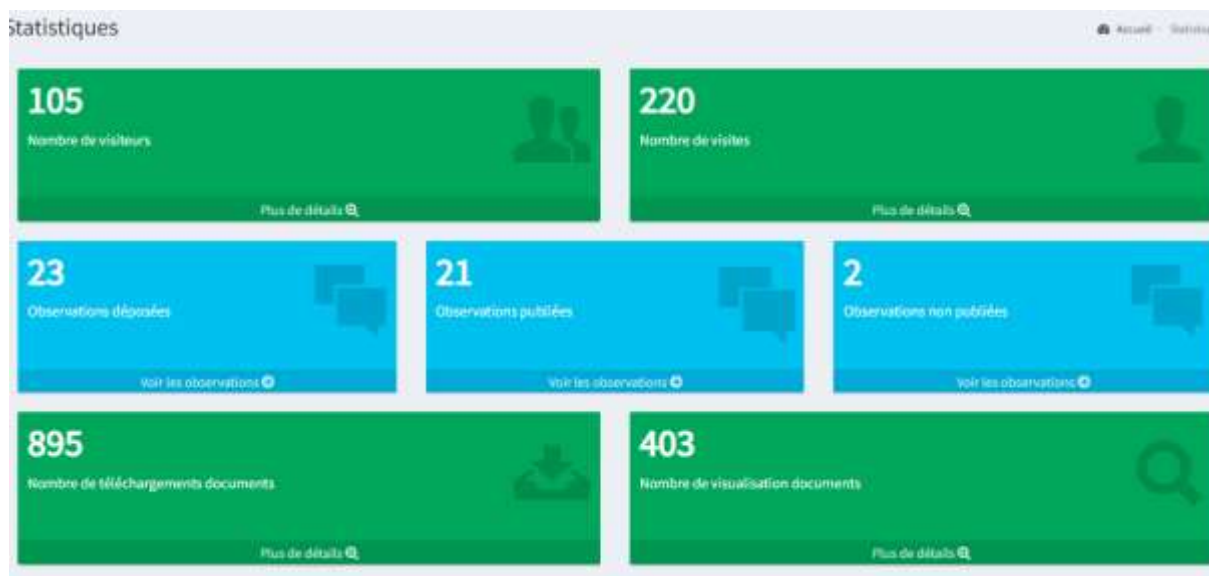
Au final, les visiteurs ne se sont pas bousculés. Lors de la dernière permanence, une famille d'Epône, très inquiète à la perspective d'être expropriée a pu se représenter devant le Commissaire enquêteur.

2.5.3 Participation du public

Au total, après suppression des doublons et triplons, il y a eu 20 contributions écrites dont :

- 10 dématérialisées, 10 papiers,
- 14 d'Epône, 2 de Mézières, 1 d'Elisabethville
- 2 associations d'Epône (Epône au cœur et Association de Sauvegarde de l'Environnement d'Epône), une avocate, un élu, 2 locataires expropriés, 4 propriétaires expropriés, 4 usagers de la route et des moyens de transport, un piéton.

Les statistiques calculées sur le registre dématérialisé se sont établies comme suit :



NB : Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteurs n'augmentera pas mais le nombre de visite augmentera. Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l'inverse.

2.5.4 Climat de l'enquête

Normal.

3 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

En synthèse des observations du public:

- Un propriétaire de parcelles par la voix de son avocat remet en cause l'utilité publique de son expropriation et la mise en compatibilité du PLUi ;
- Un propriétaire revendique la propriété d'une parcelle mitoyenne ;
- 2 foyers familiaux, une propriétaire et le garagiste exploitant s'inquiètent des conditions de l'expropriation ;
- Un élu s'étonne d'une annonce de préemption communiquée par GPS&O pendant l'enquête ;
- 5 contributions s'inquiètent de l'absence d'échéances calendaires ;
- 4 contributions portent sur les conditions d'accès au futur parking de la gare ;
- 3 contributions proposent des aménagements routiers et 2 contributions proposent des aménagements de la gare pour soulager les encombrements autour de l'accès autoroutier ;
- 1 contribution porte sur les espaces verts ;
- 1 association demande à ce qu'on aménage un collège en plus du groupe scolaire ;
- 1 association environnementale estime que :
 - o dans la partie ouest du projet, sur Mézières, les milieux à enjeux modérés sont insuffisamment pris en compte,
 - o que dans la partie EST du projet, les études sur la protection des zones humides et des espèces associées doivent être approfondies.
- La même association demande un complément d'information dans le dossier sur la gestion des eaux de pluie et des informations sur l'assainissement du nouveau quartier.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LES EXPROPRIATIONS PAR GPS&O ET AVIS DU CE

4.1 EXPROPRIATION DE LA PHARMACIE ET DU LABORATOIRE A EPÔNE

4.1.1 Position des propriétaires des parcelles 439 et 440 reçues par le CE

Les propriétaires de la pharmacie souhaitent que le montant de la cession se rapproche de la valeur en état des locaux ou des droits à construire pour qu'ils puissent réemployer les ressources afin de ne pas être pénalisés au niveau des futurs revenus locatifs. En contact depuis plusieurs années avec

EPFIF et GPS&O pour échanger et essayer de trouver une solution « gagnant-gagnant », les propriétaires n'ont pas obtenu de réponses satisfaisantes aux questions posées, à savoir :

- *on ne comprend pas pourquoi on fait partie de la DUP?*
- *on ne comprend pas pourquoi on nous propose 40% de la valeur expertisée par 2 cabinets indépendants?*
- *on ne comprend pas dans ces conditions pourquoi on ne parvient pas à trouver un accord gagnant-gagnant alors que nous sommes ouverts à une convergence et souhaitons rester acteurs au cœur du quartier, ouverts dans la négociation à une forme de compensation sous forme de logement par exemple. ?*
- *on ne comprend pas pourquoi on ne densifie pas davantage sur nos parcelles vendues, ce qui permettrait la valorisation de nos terrains au juste prix.*

4.1.2 Observations de l'avocat du pharmacien

Insatisfaits des réponses obtenues à ce stade et des risques sur le revenu principal de l'usufruitière, les propriétaires ont demandé à leur avocate, maîtresse Cloez, de porter à la connaissance du GPS&O les observations suivantes sur le projet d'expropriation des parcelles 439 et 440.

La parcelle 440 accueille une pharmacie et un laboratoire, dont les loyers commerciaux sont perçus par la SCI La Pierre Talon, et en constituent la source principale de revenus. La parcelle 439 assure l'accès à la parcelle 440 et aux locaux commerciaux.



Dans le cadre du projet d'aménagement du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal sur les communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine, à l'initiative de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, qui fait actuellement l'objet d'une enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique, il est prévu l'expropriation des parcelles 439 et 440, la démolition des locaux commerciaux

accueillant la pharmacie et le laboratoire, et la construction de logements sur les parcelles 439 et 440.



Le projet prévoit la relocalisation de la pharmacie et du laboratoire dans son périmètre, sur le futur îlot G2a, sur la parcelle 476, mitoyenne des parcelles 439 et 440, dans deux locaux d'une surface de plancher de 300 m². A ce stade toutefois, il semble qu'aucun engagement n'ait été donné auprès des locataires actuels de la pharmacie et du laboratoire sur l'attribution des locaux projetés. De plus, si le local projeté de 119,52m² devait être affecté au laboratoire, l'exploitant actuel du laboratoire aurait besoin d'une surface plus importante (150m²). Dans ce contexte, je souhaite attirer votre attention sur les observations qui suivent.

Il résulte d'une jurisprudence constante qu'une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si :

- elle répond à une finalité d'intérêt général ;
- l'expropriant n'est pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation ;
- les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la valorisation de l'environnement et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

De plus, l'inclusion d'une parcelle déterminée dans le périmètre d'expropriation ne doit pas être sans rapport avec l'opération projetée (CE, 27 janvier 2021, req. n°437237). Or, pour plusieurs raisons, le caractère d'utilité publique du projet d'aménagement du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal, en tant qu'il prévoit l'expropriation des parcelles 439 et 440, la démolition des bâtiments existants, la construction de bâtiments de logements sur celles-ci, et la construction de nouveaux bâtiments commerciaux sur la parcelle 476 pour relocaliser la pharmacie et le laboratoire, est critiquable.

I. Le projet d'aménagement des parcelles 439, 440 et 476 est incompatible avec le projet de modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur du quartier gare d'Épône Mézières du plan local d'urbanisme intercommunal

En application de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, les travaux doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées par le plan local d'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans le cadre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine et Oise pour permettre la réalisation du projet soumis à déclaration d'utilité publique, actuellement objet de l'enquête publique, il est prévu la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur du quartier gare d'Épône Mézières. Au titre des modifications apportées à cette OAP, il est notamment envisagé :

- La création d'un linéaire commercial à conforter le long de l'avenue de la Gare ;
- L'accueil de logements collectifs de part et d'autre de la RD 113.

De part et d'autre de la RD113, le front bâti sera recomposé, accueillant du logement collectif afin de marquer l'entrée dans un tissu urbain dense et participant à la requalification de la route départementale en boulevard urbain.

Un linéaire commercial à conforter le long de l'avenue de la gare fonctionne en synergie avec la station de bus et la gare SNCF et anime le lien vers les centre-bourgs. Les RDC « actifs », en pied d'immeubles de logements, sont

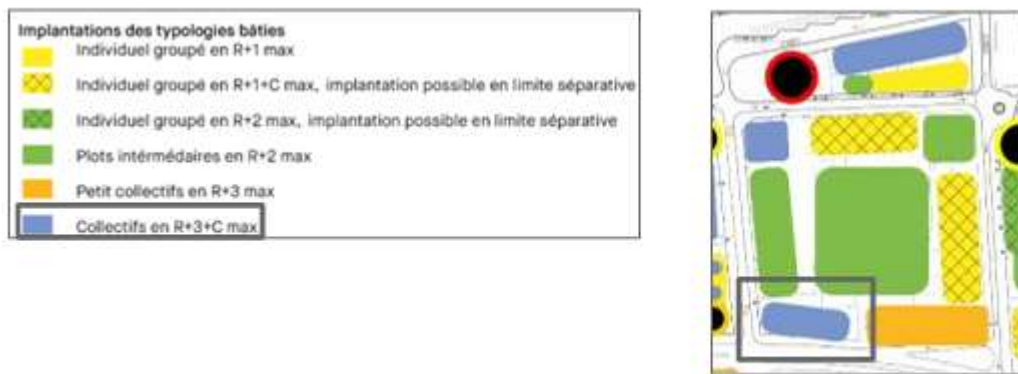
Figure 1: Note de présentation de la mise en compatibilité du PLUi – page 46

Or, le projet d'aménagement porté par Grand Paris Seine et Oise sur les parcelles 439, 440 et 476 est incompatible avec ces modifications, à double titre.

D'une part, les parcelles 439 et 440, qui accueillent actuellement la pharmacie et le laboratoire, sont situées avenue de la Gare. L'emplacement actuel de ces locaux commerciaux se trouve donc sur le linéaire commercial le long de l'avenue de la Gare.

Le projet d'aménagement prévoit d'ailleurs l'implantation d'un commerce à l'extrémité de l'avenue de la Gare, côté Epône. La suppression de la pharmacie et du laboratoire situés sur ce linéaire commercial sera donc incompatible avec l'OAP.

D'autre part, la parcelle 476 est située au droit de la RD113, où le projet d'OAP prévoit l'accueil de logements collectifs. Plus précisément, un des schémas du projet d'OAP prévoit l'implantation sur cette parcelle de logements collectifs d'une hauteur maximale de R+3+C :



Note de présentation de la mise en compatibilité du PLUi – page 52

Or, le projet d'aménagement objet de la déclaration d'utilité publique prévoit l'implantation de commerces à cet endroit, ce qui est incompatible avec le projet de modification de l'OAP.

Le projet d'aménagement des parcelles 439, 440 et 476 étant manifestement incompatible avec les prescriptions de l'OAP modifiée dans le cadre de la mise en compatibilité, un avis défavorable devra donc être prononcé.

II. Le projet de logements peut être développé sur les parcelles 476, libres de tout bâti et constructibles, évitant ainsi une expropriation et des démolitions de bâtiments existants

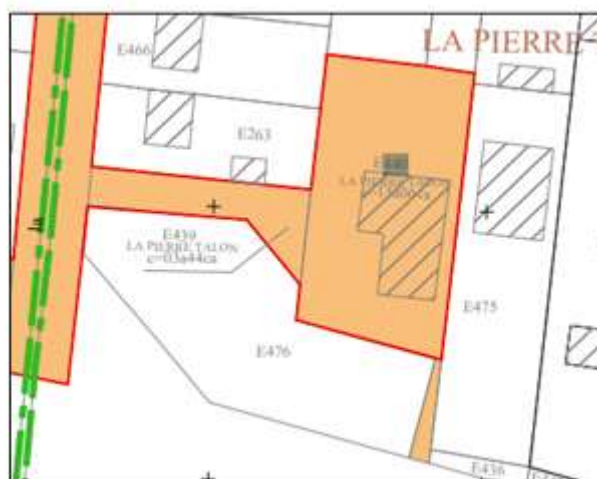
Lorsque l'expropriant est en mesure de réaliser l'opération projetée dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, celle-ci ne peut être déclarée d'utilité publique. C'est par exemple le cas lorsque l'opération peut être réalisée sur des parcelles situées à proximité immédiate :

*« Pour annuler l'arrêté du 29 décembre 2017 en tant qu'il déclare cessible la parcelle cadastrée section ZB 351, **le tribunal s'est fondé sur ce que l'expropriant était en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation sur les parcelles appartenant à la commune n° 72, 73, 59, 60, 61 et 62, situées à proximité du cimetière, en face de la parcelle de M et Mme C....***

Le projet est destiné à renforcer l'offre de stationnement public à l'entrée du cimetière et à proximité du centre hippique, à déplacer le tracé de la liaison cyclable existante " en fonction de l'aménagement du parking créé ", et à créer des jardins familiaux " pour répondre à l'action n° 25 du défi 3 de l'agenda 21 de la commune, adopté le 20 décembre 2013, sur la

*partie restante de la parcelle privée ZB n° 351 ", l'ensemble du projet recouvrant une superficie totale de 2325 m². **Il ressort des pièces du dossier que des parcelles appartenant à la commune pour une superficie totale de plus de 5000 m² sont situées près du cimetière et du centre hippique le long de la même rue. Contrairement à ce que soutient la commune de Mennecy, ces parcelles ne sont pas inconstructibles pour des places de stationnement ou des abris de jardin du seul fait qu'elles sont classées en zone N et situées à proximité de l'aqueduc de la Vanne et du Loing.** Il ne ressort pas davantage des pièces du dossier qu'un projet poursuivi sur une partie de ces parcelles appartenant à la commune remettrait en cause le caractère de corridor écologique attribué à l'aqueduc de la Vanne et du Loing. La commune requérante n'est, par suite, pas fondée à demander l'annulation du jugement qu'elle attaque » (CAA Versailles, 8 avril 2021, req. n°19VE00169).*

Le projet prévoit d'implanter 3 bâtiments à destination de logements sur les parcelles appartenant à la SCI La Pierre Talon. Or, ces bâtiments pourraient être implantés sur la parcelle 476 située en mitoyenneté.



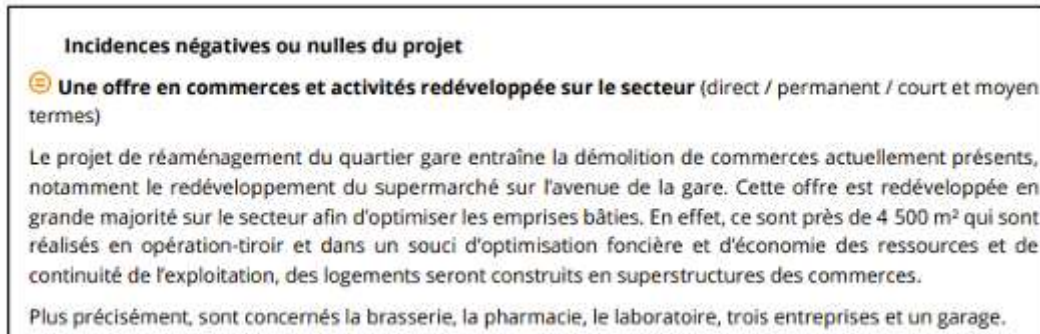
Cette parcelle est vierge de toute construction et présente un caractère constructible, puisque le projet prévoit d'y relocaliser les locaux commerciaux actuellement présents sur la parcelle 440 appartenant à la SCI La Pierre Talon. Ainsi, le recours à la procédure d'expropriation des parcelles 439 et 440 n'est nullement nécessaire pour réaliser le projet de logements porté par la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise dans le cadre. En conséquence, il est nécessaire d'émettre un avis défavorable sur ce point.

III. Le projet d'expropriation des parcelles 439 et 440 et de relocalisation de la pharmacie et du laboratoire causerait un important préjudice financier à la SCI La Pierre Talon

Le projet prévoit l'expropriation des parcelles 439 et 440 qui accueillent une pharmacie et un laboratoire, dont les loyers commerciaux constituent la source de revenus principale de la SCI La Pierre Talon. Le projet prévoit de relocaliser ces locaux commerciaux sur la parcelle 476, qui n'appartient pas à la SCI La Pierre Talon. Ces activités commerciales vont donc se poursuivre, au préjudice de la SCI La Pierre Talon, qui n'en percevrait plus les loyers. Ce faisant, le projet causerait un important préjudice financier à la SCI La Pierre Talon.

IV. Le projet prévoit des démolitions qui présentent des incidences environnementales négatives, et qui pourraient être évitées

L'étude d'impact jointe au dossier de déclaration d'utilité publique indique que le projet prévoit la démolition des locaux accueillant la pharmacie et le laboratoire présents sur la parcelle 440.



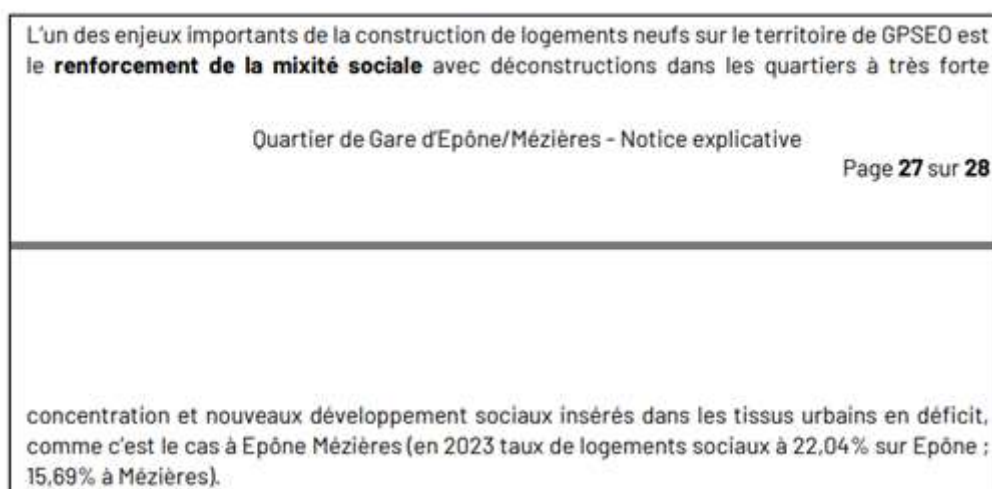
En lieu et place des bâtiments démolis, il est prévu la construction de bâtiments à destination de logements. Pour relocaliser la pharmacie et le laboratoire, le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments sur la parcelle 476, mitoyenne des parcelles 439 et 440. Le projet prévoit ainsi une démolition de bâtiments existants pour les reconstruire à proximité immédiate, entraînant ainsi des incidences environnementales négatives. Ces démolitions et incidences pourraient toutefois être évitées, en localisant le projet de logements sur la parcelle 476. Pour cette raison, il apparaît nécessaire d'émettre un avis défavorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal, en tant qu'il prévoit l'expropriation des parcelles 439 et 440.

V. Le projet prévoit la construction de logements sociaux sur les parcelles 439 et 440 situées sur la commune d'Épône, alors que la commune de Mézières sur-Seine, couverte également par la DUP, accuse un déficit de logements sociaux largement supérieur

Alors que le projet prévoit la construction de logements sociaux sur les parcelles 439 et 440 situées sur la commune d'Épône, l'objectif de mixité sociale poursuivi issu de l'article L. 302 5 du code de la construction et de l'habitation, imposerait plutôt de combler en priorité le déficit de logements sociaux de la commune de Mézières-sur-Seine. Ce faisant, le projet ne peut être déclaré d'utilité publique. En effet, pour rappel, le projet soumis à enquête publique porte sur l'aménagement du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal sur les communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine.



Ce projet prévoit l’implantation de logements en accession libre et de logements sociaux sur ces deux communes, dont des logements en bail réel solidaire (BRS) sur les parcelles 439 et 440 appartenant à la SCI La Pierre Talon. Or, d’une part, ces parcelles sont situées sur le territoire de la commune d’Epône, qui présente un taux de logements sociaux de 22,04% au 1er janvier 2023, largement supérieur à celui de la commune de Mézières-sur-Seine (15,69%), comme le relève la notice explicative du projet soumis à enquête publique :



D’autre part, le projet d’aménagement prévoit la construction de logements sur la commune de Mézières-sur-Seine. Dans ces conditions, l’objectif de mixité sociale poursuivi dans le cadre du projet d’aménagement soumis à enquête publique, issu de l’article L. 302-5 du code de la construction et de l’habitation, imposerait plutôt de combler en priorité le déficit de logements sociaux de la commune de Mézières-sur-Seine, en prévoyant la réalisation de logements sociaux sur celle-ci, et en prévoyant la réalisation de logements en accession libre sur le territoire de la commune d’Epône.

Pour l’ensemble de ces raisons, il apparaît nécessaire d’émettre un avis défavorable à la déclaration d’utilité publique du projet d’aménagement du quartier de la gare et du pôle d’échanges multimodal,

en tant qu'il prévoit l'expropriation des parcelles 439 et 440, la démolition des bâtiments existants, la construction de bâtiments de logements sur celles-ci, et la construction de nouveaux bâtiments commerciaux sur la parcelle 476 pour relocaliser la pharmacie et le laboratoire.

4.1.3 Question du commissaire enquêteur

Q1 : Avec l'augmentation de la population, les besoins locaux en services médicaux et paramédicaux vont augmenter. Comment sécuriser la continuité d'activité en phase travaux de la pharmacie et du laboratoire médical prévus pour s'installer sur la parcelle voisine ?

Q2 : Quel serait l'impact en nombre logements en moins du projet d'un maintien de la pharmacie et du labo sur la parcelle E0440 ?

4.1.4 Réponse de GP&SO

Réponses aux questions du Commissaire enquêteur :

Q1 : Le plan-guide du projet a bien tenu compte de la nécessité de permettre le maintien sur site des 2 commerces que sont la pharmacie et le laboratoire. Ces commerces apportent en effet des services essentiels à la population actuelle du secteur et seront d'autant plus nécessaires avec l'accroissement de la population prévue par le projet. C'est pourquoi le projet a prévu pour ces deux commerces une faisabilité programmatique (ilot G2a ci-dessous) permettant une opération tiroir par la construction d'un bâtiment en avant du bâti actuel et offrant la possibilité d'un déménagement des commerces existants une fois les nouvelles unités commerciales construites et aménagées. Les deux commerces pourront continuer leur activité pendant les travaux du bâtiment construit à l'alignement des voies. Le bâtiment accueillant actuellement le laboratoire et la pharmacie ne sera détruit que postérieurement au déménagement de leurs activités.



La superposition du plan cadastral (tireté orange) avec le plan-guide ci-contre montre que les nouveaux bâtiments seront construits sur la parcelle mitoyenne E476, permettant ainsi l'opération tiroir. La parcelle E440 reste toutefois nécessaire au projet pour permettre de créer les stationnements en surface essentiels au fonctionnement de la pharmacie et du laboratoire.

Les unités commerciales prévues dans le projet pour la pharmacie et le laboratoire seront créées en accord avec le cahier des charges des deux commerces et leur permettront une visibilité et une accessibilité bien plus favorable qu'aujourd'hui au regard de leur position actuelle en fort retrait de la voie.

Q2 : L'ilot G2a prévoit, en lieu et place d'une parcelle actuellement en friche (E476) et des deux parcelles appartenant aux propriétaires contenant un petit bâtiment d'activités en R+1, la construction de 36 logements (mixité accession et sociaux) et 2 commerces avec des typologies bâties essentiellement collectives et intermédiaires. Ce programme remplit l'objectif de densification aux abords des pôles gare attendus par le projet d'aménagement et développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal de GPSEO et faisant partie des orientations et de l'utilité publique du projet de pôle et quartier de gare d'Epône-Mézières. Par ailleurs en relocalisant les commerces à l'alignement des deux voies principales du quartier (av de la gare et RD113), ce programme participe à la création d'un linéaire commercial permettant d'animer les voies et inciter aux cheminements piétons, notamment vers la gare, sur un secteur où la densification et les nouveaux aménagements des espaces publics devraient permettre de réduire l'usage de la voiture.

Réponses aux questions des propriétaires des parcelles E 440 et E 439 situées sur la commune d'Epône :

GPS&O prend acte des remarques des propriétaires en contact avec GPS&O/ EPFIF depuis plusieurs années et a pris connaissance des observations formulées par leur avocat.

Les fonciers en question font partie du périmètre de la déclaration d'utilité publique (DUP) parce qu'ils participent des objectifs d'intérêt général de densification, notamment sur les voies principales d'accès au pôle-gare, et de renforcement du linéaire commercial sur l'avenue de la gare. Les bâtiments accueillant aujourd'hui la pharmacie et le laboratoire sont en fond de parcelle et ne seraient plus visibles depuis la rue si le projet avait choisi de seulement développer la parcelle attenante (E470). C'est donc dans l'intérêt général et aussi dans l'intérêt de ces commerces qu'il leur est proposé de se relocaliser sur un emplacement plus favorable à l'alignement des voies.

Pour ce qui est de la densification, la densité nette prévue sur l'ilot est d'environ 100 logements par hectares (logts/ha) et représente une forte augmentation par rapport à la densité actuelle du quartier gare de 15 logts/ha, et une densité raisonnable pour un secteur gare en 3^{ème} Couronne de l'Île-de-France (A titre de comparaison à Poissy : entre 100 à 200 logts/ha ; Les Mureaux : environ 110 logts/ha ; en général, centre-ville francilien densifié en R+2/R+3 : 150logts/ha). Elle peut difficilement être plus élevée car les fonciers en question restent mitoyens d'un parcellaire pavillonnaire comportant, en cœur d'ilot, d'importants jardins et ayant été identifié par l'étude d'impact comme devant conserver une densité plus faible afin de préserver la trame verte sur le secteur. L'ilot G2a se doit, pour des questions de cohérence urbaine et de qualité paysagère, d'assurer une transition avec les espaces de plus faible densité de ce cœur d'ilot.

Les négociations amiables avec les propriétaires sont en cours depuis plusieurs années et menées par l'EPFIF. L'EPFIF, agissant pour le compte de GPS&O, est tenu par les règles s'imposant aux établissements publics de l'Etat et donc par les évaluations du Domaine pour ses offres d'acquisition. C'est dans le respect de la réglementation en vigueur que l'EPFIF a engagé des négociations avec les propriétaires, lesquelles n'ont toutefois pas permis d'aboutir à un accord avec les propriétaires et

que leurs fonciers, qui font partie de la 1^{ère} phase de construction du projet, ont dû être inclus dans le périmètre des parcelles à exproprier. Le sujet d'une compensation sous forme de dation n'est envisageable qu'à condition que les propriétaires s'engagent à vendre directement à un prix fixé à l'avance au promoteur à qui seront attribués les fonciers de cette 1^{ère} phase de construction. GPS&O est également ouvert à une discussion en ce sens et en a informé les propriétaires.

Pour mémoire, l'indemnité allouée au titre de l'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet est régie par le principe de réparation intégrale (cf. article L. 321-1 du Code de l'expropriation). La valeur retenue pour l'indemnisation correspond à la valeur vénale du bien, déterminée en fonction de sa consistance à la date de l'ordonnance d'expropriation, de sa qualification à la date de référence, et de la valeur de marché au jour de l'acte ou du jugement de fixation des indemnités en se fondant sur des termes de comparaison objectifs (prix du marché local, caractéristiques du bien, etc.). Le principe de valorisation par compte-à-rebours de bilan d'opération comme indiqué par les propriétaires n'est pas applicable.

Par ailleurs, il est important de noter qu'afin de créer les espaces publics, les aménagements et équipement nécessaires au projet de pôle d'échanges et quartier de gare, les collectivités territoriales et établissements publics (GPS&O, le CD78, IDFM) portent d'importants investissements publics à hauteur de 67,4 M€ au total (décrits dans la pièce 8 du dossier de DUP – estimation sommaires des dépenses). Il en résulte un important déficit porté par les collectivités. Les propriétaires sont donc indemnisés de façon indépendante du projet et sur la base de la valeur vénale des biens expropriés.

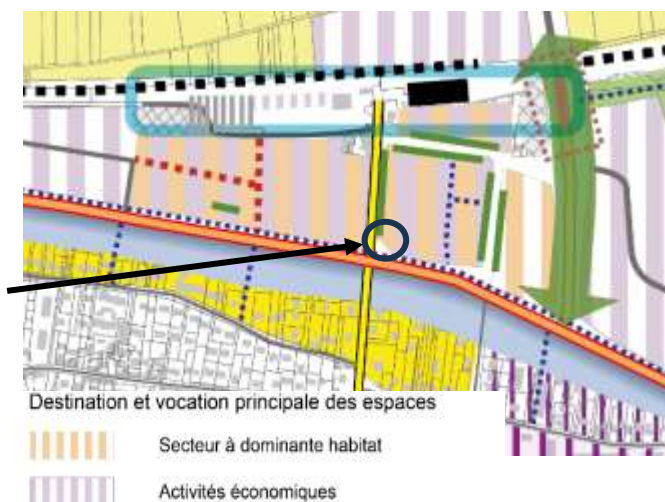
Réponses aux observations formulées par l'avocate des propriétaires :

1. Le projet d'aménagement des parcelles E439, E440, E476 est parfaitement conforme avec le projet de mise en compatibilité du PLUi et son OAP.

Les observations de l'avocate soulignent que l'OAP du projet de mise en compatibilité envisage sur ce secteur :

- La création d'un linéaire commercial à conforter le long de l'avenue de la Gare ;
- L'accueil de logements collectifs de part et d'autre de la RD 113.

Selon ces mêmes observations, le projet ne serait pas compatible avec l'OAP, car supposément en contradiction avec ces deux points. Toutefois :



a. Les observations de l'avocate méconnaissent le projet de quartier de gare car il y est prévu de conserver les activités de la pharmacie et du laboratoire en les relocalisant en pied du linéaire bâti à l'angle de l'avenue de la gare et de la RD113, alors qu'ils sont aujourd'hui en fond de parcelle et deviendraient non-vissibles depuis la rue une fois de nouveaux bâtiments construits à l'alignement des voies. Le projet sur ces parcelles s'insère

bien dans la volonté de l'OAP de créer un linéaire commercial avenue de la gare, en préservant la pharmacie et le laboratoire relocalisés, contrairement aux observations présentées.

- b. Les observations formulées par l'avocate méconnaissent également le projet de mise en compatibilité dès lors que, s'il y est bien prévu l'implantation de logements collectifs, les destinations d'activités y sont également possibles au nord de la RD113 – voir extrait du schéma des orientations ci-contre où il est indiqué, sur le secteur intéressant les propriétaires (cercle noir), une mixité de destination habitat et activités économiques, et donc l'existence possible de commerces.

Le texte de l'OAP indique également en plusieurs points que le quartier de la gare et l'avenue de la gare accueillent une « programmation mixte comportant résidentiel, activités, services et commerces, équipements et espaces publics ». Il y est précisé également que « les RDC « actifs » en pieds d'immeuble de logements sont privilégiés sur l'avenue de la gare, le cours et la place de la gare ».

Le schéma, cité comme justification de la supposée impossibilité de localiser du commerce sur les parcelles concernées, au sein des observations de l'avocate n'est pas un schéma de destination, mais un schéma des typologies bâties. Dans le respect de ce schéma des orientations, une typologie collective en R+3+C peut donc accueillir du logement dans les étages et du commerce à RDC.

Il est donc clair que l'OAP du projet de modification du PLUi sur le secteur concerné par les propriétaires des fonciers E440 et E439 permet l'implantation de logements et de commerces, et que le plan-guide de l'opération y est donc bien conforme.

- 2. Le projet de l'ilot G2a nécessite l'ensemble des trois parcelles (E440, E439 et E476) dont il est formé. La maîtrise foncière de l'ensemble de ces parcelles participe de l'intérêt général et sera reconnue d'utilité publique.**



Comme expliqué en réponse à la question Q1 du commissaire enquêteur, la superposition du plan cadastral avec l'extrait du plan-guide ci-contre montre que de nouveaux bâtiments seront construits sur la parcelle E476, mitoyenne de celle des propriétaires, permettant ainsi l'opération tiroir relocalisant la pharmacie et le laboratoire en pied des immeubles de logements collectifs implantés à l'alignement des voies. Les parcelles E440 et E439 appartenant aux propriétaires (entourées en rouge sur le plan) sont toutefois nécessaires au projet pour permettre de créer les stationnements en surface essentiels au fonctionnement de la pharmacie et du laboratoire. Le

projet de création du linéaire commercial en entrée de l'avenue de la gare, essentiel à la requalification de l'avenue de la gare et la création d'un linéaire piéton animé, incitant à l'usage des modes doux, ne peut être réalisé sans que ces parcelles soient maîtrisées. Leur acquisition répond à un motif d'intérêt général. A ce titre, ces parcelles sont incluses au sein du périmètre du projet de pôle d'échanges et quartier de gare d'Epône-Mézières, pour lequel une déclaration d'utilité publique est sollicitée.

3. Le préjudice subi par le propriétaire lors d'une expropriation est compensé par une juste et préalable indemnité d'expropriation, si aucun accord amiable n'a pu être trouvé avec les propriétaires.

GPS&O rappelle que l'indemnisation des propriétaires expropriés est régie par le principe de réparation intégrale (cf article L. 321-1 du Code de l'expropriation). La valeur retenue pour l'indemnisation du bien exproprié correspond à la valeur vénale du bien, déterminée selon la consistance du bien à la date de l'ordonnance d'expropriation, la qualification juridique du bien à la date de référence, et la valeur de marché au jour du jugement, en se fondant sur la jurisprudence des juridictions de l'expropriation et les termes de comparaison objectifs (prix du marché local, caractéristiques du bien, etc.).

4. Le projet de quartier de gare, et en particulier l'ilot G2a qui sera réalisé sur les parcelles des propriétaires, est conforme aux objectifs de développement durable et à l'intérêt général.

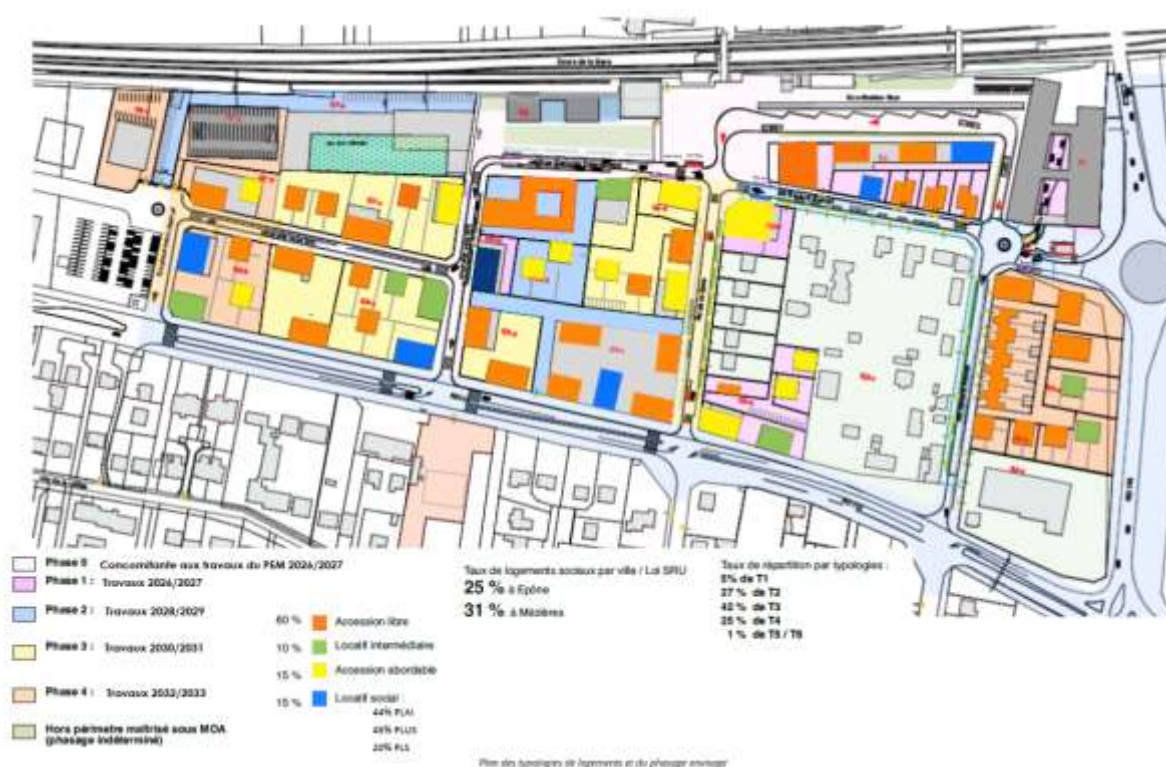
Le projet d'aménagement du quartier de gare se développe sur un quartier principalement occupé aujourd'hui par des friches et des parkings, afin d'y développer environ 720 logements principalement collectifs, des commerces, des bureaux, des équipements publics et permettre une densification aux abords d'un pôle de transports majeur. Afin de créer une cohérence urbaine pour le nouveau quartier entre ces espaces en friches, il prévoit néanmoins des démolitions de pavillons, au nombre de 21, et 4 locaux d'activités. Même si toute démolition implique un impact environnemental négatif, celui-ci est très largement compensé par le bénéfice de la densification sur un secteur de faible densité, permettant le développement de la ville sur un secteur déjà urbanisé et notamment de l'habitat au sein d'un quartier mixte et vivant favorisant l'usage des modes doux, préservant ainsi les espaces naturels à proximité et limitant l'artificialisation des sols. Ce sont les objectifs principaux du PADD, du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) et de la loi zéro artificialisation nette (ZAN).

Dans le plan-guide du projet de quartier de gare, les parcelles des propriétaires, objets des observations de l'avocate, répondent aux mêmes objectifs de développement durable. L'ilot G2a prévoit ainsi, en lieu et place d'une densité très faible (une parcelle en friche et les deux parcelles appartenant aux propriétaires contenant un bâtiment d'activités en R+C), la construction de 36 logements (en accession et sociaux) et 2 commerces sur des typologies bâties essentiellement collectives et intermédiaires. L'impact environnemental de la démolition du pavillon (environ 300m² SDP) est très largement compensé par le bénéfice de la densification (2547m² SDP à développer) sur des terrains déjà artificialisés aux abords d'un pôle gare.

L'intégration des parcelles des propriétaires au sein du périmètre de la DUP répond donc parfaitement aux objectifs environnementaux du projet et participe de manière essentielle à son intérêt général.

5. Le projet de quartier de gare remplit les objectifs de mixité sociale, conforme à l'intérêt général, y compris sur l'ilot G2a qui inclus les parcelles objets des observations de l'avocate.

En effet, le projet de quartier de gare assure un taux de logement social de 30% sur l'ensemble du secteur, permettant le rééquilibrage des deux communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine qui sont toutes deux déficitaires (taux de logements sociaux de respectivement 22,04% et 15,69%). La commune de Mézières étant plus déficitaire qu'Épône, le projet y prévoit un taux de logement social plus important à un niveau de 31%, alors que côté Épône (qui a d'autres projets de logements locatifs sociaux par ailleurs) le projet reste sur le taux prévu par la loi SRU de 25%. Afin de respecter les dispositions anti-ghetto du SDRIF, le projet a également prévu une répartition équilibrée des programmes sociaux sur les différents ilots du quartier (cf. plan-guide des typologies de logements et phasage ci-dessous), tout en tenant compte de la nécessité de favoriser une plus importante proportion de logements sociaux dans les premières phases de la construction du quartier, afin de résorber les déficits des deux communes le plus rapidement possible. C'est pourquoi le programme de l'ilot G2a, qui fait partie de la phase 1 du projet, prévoit une mixité de programmation incluant accession privée, mais privilégiant accession sociale et locatif intermédiaire.



En conclusion, contrairement aux observations présentées par l'avocate des propriétaires des parcelles E 440 et E 439, le projet est non seulement conforme au projet de mise en compatibilité du PLUi, mais il est aussi conforme à l'intérêt général et présente un caractère d'utilité publique, notamment sur la question de la minimisation de l'atteinte aux biens privés strictement nécessaires au projet, sur la question des impacts à l'environnement et d'adéquation aux objectifs de développement durable locaux et nationaux, ainsi que sur la question de mixité sociale. Aussi pourrait-il être déclaré d'utilité publique.

Sur les questions de compensation du préjudice subi par les expropriés, le projet sera conforme à la procédure applicable et, à défaut d'accord amiable avec les expropriés, le juge de l'expropriation fixera la juste et préalable indemnité due aux propriétaires.

4.1.5 Avis du commissaire enquêteur

Tout en étant conforme avec le projet de mise en compatibilité du PLUi et son OAP, l'expropriation des parcelles 439 et 440 vers la parcelle 476 concourt à l'atteinte des objectifs d'intérêt général de:

- densification,
- mixité sociale,
- concentration et visibilité des activités économiques.

Pour neutraliser les incidences sanitaire, sociale et économique de l'expropriation prévue, la continuité d'activité de la pharmacie et du laboratoire, essentielle à la population d'Épône Mézières, est prévue.

Les indemnités d'expropriation et la compensation de la perte de revenus sont également prévues mais strictement encadrée par la loi.

Une compensation sous forme de dation est envisageable à condition que les propriétaires s'engagent à vendre directement à un prix fixé à l'avance au promoteur à qui seront attribués les fonciers de cette 1^{ère} phase de construction.

L'indemnité allouée au titre de l'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet est régie par le principe de réparation intégrale (cf. article L. 321-1 du Code de l'expropriation). La valeur retenue pour l'indemnisation correspond à la valeur vénale du bien, déterminée en fonction de sa consistance à la date de l'ordonnance d'expropriation, de sa qualification à la date de référence, et de la valeur de marché au jour de l'acte ou du jugement de fixation des indemnités en se fondant sur des termes de comparaison objectifs (prix du marché local, caractéristiques du bien, etc.).

4.2 EXPROPRIATION PARCELLE E0004/E0005 EPÔNE

4.2.1 Position de la propriétaire reçue par le CE

La propriétaire de la parcelle E0005 adresse au commissaire 4 documents adjoints au registre papier qui tendent à prouver qu'elle est également propriétaire de la parcelle mitoyenne à l'ouest E0004 :

- 1 plan historique des parcelles E4/E5 daté du 16.10.1969, attestant leur périmètre, une surface de 775 M2 et le propriétaire unique, à l'époque, Monsieur Lebeau
- 1 plan récent de l'Etat des Lieux et de l'occupation, clôturée, occupée depuis plus de 60 ans de façon continue et paisible montrant en particulier la présence d'un garage sur la parcelle E0004
- un extrait de l'acte de vente du 19/2/1972 relatif à l'achat du pavillon de Mr Lebeau 1 bd Renard Benoit, par les parents de l'actuelle propriétaire, bordée à l'ouest par la parcelle E5,
- un permis de construire n° 78.6.75291 du 27 avril 76 faisant référence à une surface de 775 m².

La propriétaire actuelle pointe du doigt l'existence d'un garage qui lui appartient et qui se trouve sur la parcelle E0004.

Sa position est de considérer qu'elle est propriétaire des parcelles E4/E5 pour une surface totale de 775 m², conformément à la pièce jointe historique. Elle considère que l'ensemble des traces documentaires qu'elle possède lui permettrait d'entamer favorablement une procédure de prescription trentenaire, à défaut d'avoir une proposition de rachat acceptable par l'EPFIF.

4.2.2 Observations du commissaire enquêteur

- Le CE observe que la consultation de Google Earth des parcelles E4/E5 montre une occupation unique sur le périmètre des parcelles E4/E5 avec 2 cabanons à l'ouest. [Cf ANNEXE 3 PARCELLES E0004/E/0005 Epône.](#)
- La lettre de notification envoyée en recommandé par GPS&O au propriétaire de la parcelle E4 enregistré par le cadastre, Mr Louis Roque, n'a pas été récupérée. [Cf ANNEXE 3 PARCELLES E0004/E/0005 Epône.](#)
- En France, lorsqu'un terrain est exproprié pour cause d'utilité publique mais que le propriétaire ne se manifeste pas, la procédure suit des étapes précises, encadrées par le Code de l'expropriation et le Code civil. Voici les grandes lignes de la procédure (source Chat GPT):

❖ 1. Déclaration d'utilité publique (DUP)

Avant toute chose, l'administration doit obtenir une **déclaration d'utilité publique** (DUP) par arrêté préfectoral ou décret. Cette DUP est obligatoire pour que l'expropriation soit possible.

❖ 2. Phase administrative d'enquête parcellaire

Une **enquête parcellaire** est menée pour identifier les propriétaires des parcelles concernées.

Si le propriétaire ne peut être identifié, ou s'il ne répond pas (propriétaire inconnu, décédé, sans héritier, ou introuvable), cette situation est **actée dans le dossier**.

Le terrain est alors déclaré « **propriété vacante ou sans maître** » ou « propriété dont le propriétaire est inconnu ou introuvable ».

✦ 3. Ordonnance d'expropriation

Le juge de l'expropriation rend une **ordonnance d'expropriation** qui transfère la propriété à l'État ou à la collectivité.

Même si le propriétaire ne s'est pas manifesté, le transfert de propriété est **valide** dès lors que toutes les étapes légales ont été respectées.

L'ordonnance est publiée au fichier immobilier.

✦ 4. Indemnisation consignée à la Caisse des Dépôts

Si le propriétaire ne s'est pas manifesté :

L'indemnité d'expropriation (évaluée par le juge ou acceptée par l'administration) est **consignée à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)**. Cette somme peut être **réclamée par le propriétaire ou ses ayants droit ultérieurement**, en apportant les preuves nécessaires.

✦ 5. Prise de possession

Une fois l'ordonnance rendue et l'indemnité consignée, la collectivité peut **prendre possession du terrain**, même si le propriétaire ne s'est pas manifesté.

🔍 Cas particulier : Propriétaire inconnu ou sans maître

Si, au-delà de l'expropriation, un terrain est considéré comme **sans maître** (articles L1123-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques), l'État peut en **revendiquer la propriété** si pendant 30 ans :

- Aucun propriétaire ne s'est manifesté,
- Aucun impôt foncier n'a été payé.

🔍 En résumé

L'expropriation suit son cours même si le propriétaire est absent.

L'indemnité est **consignée à la CDC**.

Le propriétaire (ou ses héritiers) peut se manifester **plus tard** pour récupérer l'indemnité.

4.2.3 Réponse de GPS&O

GPS&O a bien noté les remarques de la propriétaire, notamment concernant la parcelle cadastrée E0004, que celle-ci déclare occuper depuis plus de 60 ans avec la parcelle voisine E0005.

GPS&O, par l'intermédiaire de l'EPFIF qu'elle a mandaté pour procéder aux acquisitions du projet, a été précédemment en contact avec la propriétaire et a expliqué la démarche à suivre pour apporter une solution à ce problème. Cette démarche est conforme aux observations proposées par le commissaire enquêteur, à savoir que la propriétaire de la parcelle E0004 doit faire reconnaître ses droits en tant que propriétaire également de la parcelle E0005 afin de pouvoir récupérer l'indemnité d'expropriation correspondante qui sera versée par GPS&O, mais consignée à la Caisse des Dépôts et Consignation tant qu'un propriétaire effectif n'aura pas fait valoir ses droits. Cette procédure de reconnaissance de propriété est indépendante de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP).

La collectivité reste attentive à la situation personnelle des propriétaires et rappelle que tout sera mis en œuvre pour assurer une indemnisation juste et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.4 Avis du commissaire enquêteur

Pas d'avis en dehors de ce qui a déjà été formulé précédemment.

4.3 EXPROPRIATION PARCELLE E0007 EPÔNE

4.3.1 Position des locataires reçus par le CE

Les locataires sont parents proches du propriétaire. Le locataire reçu par le CE n'était pas au courant précisément du projet. *« Il y a eu il y a quelques années, une information sur le PLU. On pensait que c'était tombé à l'eau. Il habite le pavillon avec sa mère, handicapée, sœur du propriétaire. Le locataire vient de déposer le bilan de sa société. N'a ni l'envie, ni les moyens de partir. Très inquiet par ce projet. Souhaite un point de contact GPS&O pour être tenu au courant de la procédure administrative, des échéances et des propositions de relogement. »*

4.3.2 Observations du CE

Le propriétaire s'est entouré des services d'un avocat qui, dans un courrier transmis au président de GPS&O daté du 23 juillet rappelle l'obligation de l'expropriant :

- de reloger les occupants de maisons individuelles d'habitation expropriés,
- de soumettre au moins deux propositions de logements, correspondant à leurs besoins, si possible, dans un local de type analogue, situés dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

- compte tenu du handicap de la locataire, de proposer de logements disposant des caractéristiques suivantes :
 - accessibilité en rez-de-chaussée,
 - espace extérieur,
 - proximité immédiate avec un cabinet médical,
 - une pharmacie et des commerces,
 - proximité immédiate avec une gare qui dessert Paris.

4.3.3 Réponse de GPS&O

GPS&O a bien noté la contribution des occupants de la parcelle E0007, et a pris connaissance de la lettre transmise par l'avocat du propriétaire de cette parcelle, frère de la mère du contributeur à l'enquête. GPS&O indique qu'elle est en contact, par l'intermédiaire de l'EPPFIF, avec le propriétaire et a été informée de la situation des occupants de la maison.

GPS&O rappelle que, dans le cadre d'une procédure d'expropriation, les occupants de bonne foi d'un logement d'habitation peuvent bénéficier d'un droit au relogement, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation, en particulier :

- Articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme : l'expropriant est tenu de proposer des offres de relogement aux personnes occupant, de bonne foi, des locaux expropriés à usage d'habitation, professionnel ou mixte (professionnel et d'habitation).
- Article L. 423-2 du code de l'expropriation : le relogement doit répondre aux besoins de l'occupant et être proposé dans des conditions équivalentes (logement de type analogue, même secteur géographique, etc.)

Le cas des occupants a été transmis aux services dédiés de GPS&O, qui prendront contact avec eux dans les plus brefs délais, afin de leur faire des propositions de relogement adéquates conformément à la réglementation.

4.3.4 Avis du commissaire enquêteur

Le CE recommande, si ce n'est pas déjà fait, qu'il y ait un accompagnement social personnalisé au niveau de la mairie d'Epône, par un élu chef de projet ayant accès aux décideurs de GPS&O.

4.4 EXPROPRIATION PARCELLE E0451 EPÔNE

4.4.1 Position des propriétaires

La SCI HONG YUN est constituée des 2 parents et des 2 enfants. La parcelle et le pavillon ont été achetés en 2017. Valeur d'acquisition en 2017, environ 300k€, y compris frais de notaire hors crédit. Les propriétaires ont fait depuis des travaux (sous-sol, portail,...) estimés à 80/90k€.

La position de la famille CHEN est de considérer que la proposition qui doit leur être faite devrait correspondre à la valeur marchande de leurs biens immobiliers, augmentée des frais de notaire, du surcoût prévisible du prêt immobilier à rembourser obligatoirement, du déménagement et des travaux entrepris dans leur maison depuis qu'ils 'ont acheté en 2017.

La famille venue deux fois rencontrer le CE est très inquiète. Selon ses dire, il lui « *sera très difficile, voire impossible, de retrouver un bien équivalent pour un montant égal ou inférieur, ce qui entraînera une dégradation manifeste de sa qualité de vie et de sa stabilité familiale.* »

4.4.2 Réponse de GP&SO

GPS&O prend acte de la contribution formulée par la SCI HONG YUN concernant la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section E0451 située à Épône.

GPS&O rappelle que l'indemnisation des propriétaires expropriés est régie par le principe de réparation intégrale (cf. article L. 321-1 du Code de l'expropriation) :

«Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.»

La valeur retenue pour l'indemnisation correspondra à la valeur vénale du bien, déterminée selon la consistance à la date de l'ordonnance d'expropriation, la qualification juridique à la date de référence, et la valeur de marché au jour du jugement, en se fondant sur des termes de comparaison objectifs (prix du marché local, caractéristiques du bien, etc.).

Par ailleurs, en application des articles L. 321-1 à L. 321-3 et R. 321-1 et suivants du même code, peuvent également, sous certaines conditions, être éventuellement indemnisés :

- les frais de mutation liés à l'acquisition d'un bien de remploi (indemnité de remploi),
- les frais de déménagement,
-
- et le cas échéant, les améliorations (non frauduleuses) apportées au bien si elles sont démontrées comme ayant une incidence sur la valeur vénale
-

L'ensemble de ces éventuelles indemnités pourra faire l'objet d'une discussion contradictoire devant le juge de l'expropriation, si aucun accord amiable n'est trouvé.

La communauté urbaine est sensible à l'inquiétude exprimée par les propriétaires et reconnaît pleinement l'impact que peut avoir une procédure d'expropriation sur la stabilité résidentielle et familiale. C'est pourquoi elle s'efforce, dans la mesure du possible, de favoriser des accords amiables et d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches.

Des dispositifs d'accompagnement peuvent par ailleurs être mis en place pour faciliter la recherche d'un nouveau logement ou la réinstallation.

4.4.3 Avis du commissaire enquêteur

Le CE recommande, si ce n'est pas déjà fait, qu'il y ait un accompagnement social personnalisé au niveau de la mairie d'Epône, par un élu chef de projet ayant accès aux décideurs de GPS&O.

4.5 PREEMPTION DE LA PARCELLE E474 A EPÔNE

Suite à un courrier de GPS&O transmis à la commune d'Epône, un élu d'Epône a mis en ligne la question suivante dans la contribution n° 16: « *GPS&O préempte une parcelle (E474) mise à la vente qui se trouve sur un emplacement différent du document de référence. La commune avait connaissance d'une vigilance sur l'achat par des promoteurs, il ne semble pas que ce soit le cas avec ce bien. Est-ce que la stratégie de préempter toute nouvelle vente a pour but d'étendre le périmètre d'étude et de densifier davantage ce secteur ?* »

4.5.1 Réponse de GPS&O

GPS&O rappelle que la parcelle en question est située au sein du périmètre de DUP et du périmètre d'intérêt communautaire (PIC) autour d'une future gare EOLE, décidé par délibération du 28/09/2017 et élargi par délibération du 15/04/2022. Il ne s'agit donc pas d'une extension du périmètre de projet. L'objectif poursuivi dans le cadre de ce PIC est de développer les études et définir le projet de pôle d'échanges et quartier de gare d'Epône-Mézières, mais aussi d'assurer une cohérence urbaine sur les franges du projet.

Le foncier en question fait partie d'un secteur qui a été identifié à la mise en compatibilité du PLUi comme pouvant se densifier de façon plus modérée que ce que le PLUi actuel autorise et avec des typologies de maisons en bandes à l'alignement de la voie, qui renforceraient l'ambiance de centre-village sur cette rue, en accord avec les orientations du projet urbain.

Afin de préserver la qualité des évolutions futures du quartier, il a été décidé de préempter.

4.5.2 Avis du commissaire enquêteur

Le CE ne trouve rien d'anormal, à ce stade du projet, qu'une opportunité foncière soit saisie dès lors qu'elle présente des marges de densification comme cela semble être le cas.

4.6 EXPROPRIATION PARCELLE C0011 MEZIERES/SEINE

4.6.1 Position de la propriétaire

Pour la propriétaire venue avec son neveu le 26 juin rencontré le CE, « *ce qui est inconfortable, c'est de ne pas savoir comment elle va être traitée, c'est de ne pas savoir comment se projeter. Habite ici depuis plus de 35 ans. Se sentait très en sécurité quand Turbomeca était encore là. Ne se sent plus en sécurité. Aujourd'hui, très inquiète de son avenir. En accord avec le projet de valorisation du quartier, souhaite trouver un arrangement qui sécurise son repositionnement dans le quartier, sans surcoût au passage. A fait une demande de logement social en mai 2024. Pas de proposition pour l'instant. Note qu'il n'y a pas de visibilité calendaire précise sur les travaux.* »

4.6.2 Réponse de GPS&O

GPS&O prend bonne note de la contribution de la propriétaire.

GPS&O a été en contact avec la propriétaire, via l'EPFIF, depuis plusieurs années afin de trouver un accord amiable, équilibré et sécurisant pour elle.

En cas d'expropriation, la loi garantit une juste et préalable indemnité, notamment fondée sur la valeur vénale du bien (article L. 321-1 du Code de l'expropriation), afin de permettre à la propriétaire de se repositionner sur le marché immobilier sans perte financière.

Par ailleurs, la propriétaire peut bénéficier du droit au relogement, prévu aux l'articles L. 314-1 du code de l'urbanisme, avec des propositions adaptées à sa situation. Le fait qu'elle ait formulé une demande de logement social a été pris en compte dans le cadre du suivi du projet et les éléments relatifs à sa situation ont été transmis au service de GPS&O dédié, qui reviendra vers elle dans les plus brefs délais.

Les procédures d'évaluation environnementale ayant été très longues, il a été difficile jusqu'à maintenant d'avoir une visibilité claire sur le calendrier de l'opération. Ces étapes étant majoritairement passées et dès que la DUP sera prononcée, GPS&O pourra donner une visibilité plus ferme sur le calendrier des étapes à venir (acquisitions, travaux...) et s'engage à en informer également la propriétaire.

4.6.3 Avis du commissaire enquêteur

Le CE recommande, si ce n'est pas déjà fait, qu'il y ait un accompagnement social personnalisé au niveau de la mairie de Mézières, par un élu chef de projet ayant accès aux décideurs de GPS&O.

4.7 EXPROPRIATION PARCELLE C0736 MEZIERES/SEINE

4.7.1 Position du locataire, exploitant le garage Bouedauto

« Le patron du garage, locataire, attend qu'on scelle les décisions rapidement. L'EPFIF a fait une expertise du fonds de commerce. On est dans une zone de non droit occupée par les gens du voyage. Le garagiste a fait 12000€ d'investissement dans des équipements de sécurité. Il attend une indemnité. Le compteur d'eau sur la parcelle d'à côté n'est plus accessible. Le propriétaire a augmenté le loyer (3400€ TTC). Le garagiste voulait faire des investissements mais ne peut pas, faute de visibilité Le local est insalubre (fuite d'eau). Il souhaite être indemnisé à sa juste valeur et tourner la page. Il emploie un salarié en CDI. Tacite reconduction du bail. N'est pas attaché au quartier, ouvert à une relocalisation dans le secteur et à une acquisition. »

4.7.2 Réponse de GPS&O

GPS&O prend acte des remarques du locataire exploitant le garage Bouedauto et comprend les difficultés exprimées.

GPS&O rappelle qu'elle a tenté depuis plusieurs années, via l'EPFIF qui est en charge des acquisitions pour son compte sur ce projet, d'acquérir les murs du garage à l'amiable auprès du propriétaire. Celui-ci n'ayant pas souhaité donner suite, l'EPFIF n'a jamais été en mesure de devenir propriétaire, et par suite de donner congé et d'indemniser l'exploitant, comme celui-ci l'avait demandé depuis longtemps. La procédure de DUP ayant par ailleurs été fortement retardée par les démarches liées à l'évaluation environnementale, il n'était dans ces conditions pas possible de donner plus de visibilité à l'exploitant. Une plus grande visibilité pourra être donnée d'ici à la fin 2025, à l'issue de la procédure de DUP, dont la déclaration d'urgence liée à l'arrivée d'EOLE a été demandée par GPS&O.

Pour ce qui est de l'indemnisation, GPS&O indique qu'en cas d'expropriation, les commerçants locataires peuvent bénéficier d'une indemnisation spécifique au titre du préjudice subi par leur activité, conformément à l'article L. 321-1 du Code de l'expropriation, qui garantit une juste et préalable indemnité pour les préjudices directs, matériels et certains.

L'EPFIF, en charge de l'acquisition foncière, a engagé une expertise du fonds de commerce, ce qui est une étape préalable à une évaluation transparente et équitable des indemnités dues (variant notamment selon le caractère transférable ou non du fonds).

4.7.3 Avis du commissaire enquêteur

Le CE recommande, si ce n'est pas déjà fait, qu'il y ait un accompagnement social personnalisé au niveau de la mairie de Mézières, par un élu chef de projet ayant accès aux décideurs de GPS&O.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET

5.1 SUR LA FORME, CINQ CONTRIBUTEURS ATTENDENT DE LA VISIBILITE SUR LES ECHEANCES

5.1.1 Les attentes exprimées pointent du doigt la lenteur du projet et un manque de visibilité sur les échéances

Le contributeur n°1 qui habite rue de la Gare, non exproprié, « estime ne pas avoir été informé suffisamment. Estime que personne rue de la gare a été suffisamment informé (y compris 3 familles voisines habitant rue de la gare). »

La contributrice n°3, expropriée « note qu'il n'y a pas de visibilité calendaire précise sur les travaux ».

Le contributeur n° 5, le garagiste exproprié « attend qu'on scelle les décisions rapidement ».

Le contributeur n°7, chef d'entreprise, non exproprié « demande à être informé le plus tôt possible des dispositions de circulation qui seront prises entre le rond-point de la station-service et le 33, boulevard Renard Benoît ».

Le contributeur n°9 exproprié « souhaite un point de contact GPS&O pour être tenu au courant de la procédure administrative, des échéances et des propositions de relogement ».

5.1.2 Réponse de GPS&O

GPS&O a lancé la concertation sur le projet en septembre 2020 et sur la mise en compatibilité (MEC) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en juin 2022. Ces concertations ont été annoncées dans la presse locale et sur les sites des collectivités concernées. Elles ont été l'occasion de plusieurs réunions publiques et ateliers de concertation ayant réuni un total de 152 participants aux diverses réunions, 57 contributeurs aux questionnaires et 487 commentaires. Les informations sur le projet sont par ailleurs restées visibles depuis lors, sur la page de la concertation du site de GPS&O.

Pour ce qui est de l'information sur l'avancement du projet, la procédure de DUP ayant été fortement retardée par les démarches liées à l'évaluation environnementale, il n'était dans ces conditions pas possible de donner plus de visibilité aux habitants. Une plus grande visibilité sur les étapes du projet pourra être donnée d'ici à la fin 2025, à l'issue de la procédure administrative de la DUP, dont la déclaration d'urgence liée à l'arrivée d'EOLE a été demandée par GPS&O.

5.1.3 Avis du commissaire enquêteur

Le CE recommande la communication fin 2025 d'un macro planning phasant les travaux par îlot.

5.2 QUATRE CONTRIBUTIONS PORTENT SUR LES PARKINGS

5.2.1 Les habitants d'Epône Mézières favorables à un parking payant pour les extérieurs, gratuit ou à prix réduit pour eux.

Le contributeur n°1, propriétaire d'un pavillon non exproprié rue de la gare, « se plaint du fonctionnement d'une laverie bruyante 24 h sur 24 en encombrée de voitures garées à Mézière, mitoyenne du Carrefour à l'angle de l'entrée du Carrefour et de la rue de la gare, alors qu'à Epône il y a deux laveries fermées la nuit. Le Parking voiture est gratuit actuellement alors que tous les parkings environnants le sont. »

Pour le contributeur n°11, « ce projet a-t-il bien intégré que beaucoup de personnes venant prendre le train à Epône n'habitent pas à Epône ni Mézières et viennent la plupart du temps en voiture, ce qui sature les sorties des parkings en fin de journée et ajoute aux ralentissements récurrents sur le pont enjambant l'autoroute? Les parkings seront-ils gratuits ou à prix réduit pour les habitants de Mézières et Epône ?

Pour le contributeur n°13, « Le parking de la gare devrait être payant pour les personnes vivant ni à Epône ni à Mézières-sur-Seine, afin de contribuer financièrement à l'entretien. Et cela incitera certains à utiliser les bus ou le co-voiturage. Et désengorgera la circulation, qui est de plus en plus difficile avec la croissance du nombre d'habitants. »

Pour le contributeur n°14, qui habite Elisabethville, pour emprunter la ligne SNCF Epône-Montparnasse, pas d'autre solution que d'aller à la gare en voiture : aucun transport en commun, le trajet à vélo n'est pas du tout sécurisé, et les correspondances train Aubergenville/Epône ne sont pas du tout optimum. Le parking sera-t-il suffisamment dimensionné ? De nombreux habitants des communes alentour utilisent ce parking. Ils seront encore plus nombreux avec la mise en service d'EOLE, il serait bien que des places soient réservées aux habitants d'Epône et Mézières (par exemple par un système d'accès par carte).Et que ce parking reste gratuit !

5.2.2 Réponse de GPS&O

Parmi les objectifs principaux du projet de pôle d'échanges multimodal et du quartier de gare d'Epône-Mézières se trouve l'intention de faciliter l'accès aux transports en communs et de participer aux objectifs de développement durable de réduction de l'usage de la voiture.

Pour ce faire, le projet d'aménagement du quartier prévoit de nombreux équipements et aménagements :

- Une station de bus rénovée et étendue permettant de développer l'offre bus vers la gare,
- Des aménagements cycles (pistes cyclables, marquages au sol, dimensionnement des voies et vitesse contrôlée) facilitant l'accès vélos à la gare,
- Des aménagements piétons (trottoir élargis, végétalisés et ombragés, linéaire commercial requalifié en entrée de gare, ouverture des ilots de la RD113 aux circulations actives afin de

mieux connecter les centre-bourgs à la gare) permettant d'animer les trottoirs et inciter aux circulations piétonnes jusqu'à la gare,

- Développement d'une densité de logements à proximité de la gare incitant les habitants à s'y déplacer à pied ou à vélo.

Ces aménagements inciteront à l'utilisation des modes doux pour accéder à la gare et inciteront à limiter l'usage de la voiture pour les habitants se trouvant dans un rayon de 1 à 2 km de la gare. Ainsi l'accroissement de la densité en quartier de gare ne devrait que faiblement impacter le trafic global sur le secteur, comme démontré par les études trafic du projet ayant servi pour l'étude d'impact du projet, jointes en annexe au dossier de DUP et complétées d'analyses récentes quant à l'évolution des modèles de trafic, p.15 à 17 du mémoire en réponse de GPS&O à l'avis de la MRAe.

Ces études ont par ailleurs montré qu'un certain nombre d'usagers de la gare viennent de plus loin que les communes d'Epône et Mézières-sur-Seine. Ces besoins de stationnement des utilisateurs de la gare provenant de communes extérieures restent donc pris en compte par le projet afin d'inciter le maximum d'usagers à prendre le train, même s'ils démarrent leurs parcours en voiture. Les études trafic ayant été réalisées post-covid, mais avec des modèles intégrant le fonctionnement pré-covid, il est estimé que leurs résultats surestiment de 30 % le trafic futur. En réalité, en tenant compte de cette correction, il est anticipé une faible augmentation du trafic global sur le secteur à horizon 2030-2035.

Il est ainsi prévu un parking en ouvrage de 600 places en entrée de quartier qui sera accessible à tous et payant, comme le seront à terme tous les autres parkings en ouvrage à proximité des gares EOLE. Afin d'inciter au maximum à l'usage du train, les porteurs du Pass Navigo annuel bénéficieront toutefois de la gratuité. Les stationnements en voirie sur le quartier de gare seront également régulés afin d'inciter les usagers de la gare à se stationner dans le parking en ouvrage prévu à cet effet et de permettre sur la voirie un usage local pour les commerces et visiteurs du quartier.

5.2.3 Avis du commissaire enquêteur

RAS

5.3 UNE CONTRIBUTION ATTEND UN NOUVEAU COLLEGE EN PLUS DE L'ECOLE

5.3.1 La position de l'association de l'opposition « Epône au cœur » est de réserver une partie du foncier pour créer un collège en plus de l'école qu'il convient de confirmer

Pour l'association Epône au cœur (Cf contribution n° 18) : *« A l'origine, une école pluri communale (maternelle + élémentaire) était prévue dans ce quartier. Le besoin en infrastructures d'accueil des scolaires est plus que nécessaire, en particulier à Epône qui a vu sa population augmenter fortement au cours des 5 dernières années, avec la livraison de plus de 500 logements. En outre, quand on constate que les engagements pris par les 2 communes dans le futur PLHI de GPS&O prévoient la création de plus de 1.300 logements d'ici 2032, renforcer nos capacités d'accueil scolaire est une nécessité, quand bien même la décroissance du taux de natalité au niveau national freine quelque*

peu ce développement. Cet équipement figure toujours dans les éléments présentés dans la DUP, mais sa concrétisation a été remise en question par le maire actuel d'Epône lors d'un récent conseil municipal. Acter cet engagement dans le projet du quartier gare est une nécessité pour les élus du groupe Epône au cœur.

Outre la création de cette école pluri communale, réserver une partie du foncier pour créer un nouveau collège doit aussi être envisagé ; en effet, le projet actuellement en cours de réalisation pour remplacer l'actuel collège d'Epône (650 places) par un nouveau collège de 800 places (mise en service prévue en 2027 ou 2028) ne permettra pas de répondre aux besoins à horizon 10 ans. Envisager la création d'un pôle scolaire (maternelle au collège) dans le quartier de la gare est essentiel pour permettre un accueil qualitatif de l'ensemble des populations (actuelles et à venir avec la création des nouveaux logements dans ce quartier) ; la création d'un gymnase, indispensable pour les cours d'EPS du collège et utilisable par les classes de l'école pluri-communale, mais aussi par les associations des 2 communes sera également nécessaire. »

5.3.2 Réponse de GPS&O

Le projet de pôle d'échanges multimodal et quartier de gare Epône-Mézières a bien anticipé le besoin scolaire qui résulte de la création d'environ 720 logements sur le secteur et a en plus tenu compte d'une future densification dans le diffus au sud de la RD113. Il a ainsi prévu la création d'un groupe scolaire maternelle et primaire de 16 classes qui permettrait de répondre à ces besoins de proximité et en optimisant la carte scolaire, en particulier du côté d'Epône dont le groupe scolaire existant se trouve sur la hauteur à une distance de 1,4km de la gare (22 min à pied). La localisation proposée pour cet équipement a été validée par l'ARS. L'équipement pourra être mis en œuvre une fois que les procédures réglementaires pour la DUP et le démarrage des travaux auront abouti.

Les besoins de capacité au niveau du collège relèvent de la compétence du conseil départemental des Yvelines (CD78) qui a procédé aux études nécessaires et a abouti à la décision d'agrandissement du collège actuel.

5.3.1 Avis du commissaire enquêteur

RAS

5.4 3 CONTRIBUTIONS POUR UN AMENAGEMENT DES ACCES ROUTIERS

5.4.1 3 contributions appellent à aménager la D113 et sa connexion à l'A13 par un échangeur à l'ouest et un itinéraire de transit au nord de la D113

Pour le contributeur n°4, « l'étude met en évidence la saturation de la route de Gargenville (D130) entre la D113 et l'A13, ainsi qu'au Poteau d'Epône (liaison avec Aubergenville et Nézel). Aux heures de pointe, le bouchon pour sortir de l'A13 s'étend jusqu'à l'autoroute (danger, accès bouchés).

L'augmentation de la population locale, y compris "rive droite de la Seine", ne peut qu'aggraver le processus de bouchon automobile. Les nuisances sonores et la pollution de l'air augmentent par le fait même des bouchons qui s'accroissent. Il est donc de plus en plus nécessaire et urgent de doubler l'échangeur actuel de l'A13 par un échangeur supplémentaire situé à l'ouest de l'existant. Evidemment, ceci dépasse le projet urbain tel que présenté, mais il est important que les responsables politiques locaux se mobilisent pour ne pas laisser se dégrader les conditions de vie des habitants actuels et futurs de ce territoire. »

Pour le contributeur n° 8, « la D113 est un passage obligé pour les habitants de la vallée de la Mauldre et les habitants de la rive droite qui prennent l'autoroute. D'où la question suivante: comment on fait pour ne pas faire converger rive droite et habitants de la Mauldre sur le rond-point de la station-service? »

Les éléments de réponse sont les suivants :

- *Création d'une nouvelle sortie sur l'A13, 1 km en amont de la sortie 10 actuelle en venant de Mantes. Dans un second temps, le raccordement de la RD133 à l'A13 via un nouveau franchissement de la Seine (ex barreau C13 F13) permettrait également de fluidifier les échanges entre rive droite et rive gauche, sans venir encombrer le futur quartier gare.*
- *Déviation du trafic de transit selon le schéma présenté dans la carte de la page 91 du bilan des concertations, reprise également [en annexe 4](#) élément essentiel pour apaiser la circulation sur la RD113 et renforcer les liaisons entre le futur quartier gare et les centres bourgs des deux communes.*

La contribution n°12 manifeste un aménagement esthétique et sécurisé des accès doux le long de la D113 : « De nombreuses personnes vivant à Epône longent la D113 pour se rendre à la gare ou Carrefour market. Est-il possible d'aménager un chemin, sécurisé vis à vis de la pluie ? Ce chemin peut être l'opportunité de donner une belle image de la ville aux personnes la traversant. Aujourd'hui l'entrée est juste affreuse. »

5.4.2 Réponse de GPS&O

Ainsi que précisé dans la réponse de GPS&O ci-dessus au point 4.2.2, l'aménagement du quartier ne devrait conduire à une augmentation de la circulation du secteur que de façon marginale, dans la mesure où les orientations du quartier devraient inciter à un moindre usage de la voiture. Non seulement les usagers du quartier auront la gare routière et le RER à proximité, mais le reste de habitants des deux communes seront incités à utiliser les modes doux (piétons, cycles) pour se rendre à la gare, grâce à l'amélioration des espaces et aménités dédiés. Des pistes cyclables et marquages au sol, des stationnements cycles seront prévus sur le quartier de gare, ainsi que sur la RD113. Des trottoirs larges, végétalisés et ombragés sont prévus sur le quartier et la RD113 sera transformée à terme en boulevard urbain. Par ailleurs, le projet prévoit une animation commerciale

en pied d'immeuble avenue de la gare et la création de nouvelles voies douces coupant les longs ilots de la RD113. Tous ces aménagements inciteront à se rendre à la gare à pied ou à vélo. Le bouchon en sortie/entrée de l'A13 ne sera certes pas résorbé grâce à l'aménagement du quartier, mais il ne sera pas non plus accru.

La transformation de la RD113 en boulevard urbain fait partie des orientations essentielles du projet de quartier de gare. Avec le développement de bâtis qualitatifs au nord de la voie sur les emprises du projet et grâce au cadre donné par la mise en compatibilité du PLUi au sud, la création de ce boulevard urbain permettra la requalification de l'entrée de ville du secteur Epône-Mézières.

Concernant l'échangeur A13-RD28, aménagement structurant hors périmètre du projet objet de l'enquête publique, ce projet relève de la compétence du Conseil départemental des Yvelines.

5.4.1 Avis du commissaire enquêteur

1 Les statistiques le montrent, les conducteurs ne sont pas cramponnés à leur volant en IdF quand les circonstances l'exigent

Dans le contexte de croissance de la population dans la grande couronne (+2,9% entre 2015 et 2021), la lecture du Tableau de bord de la mobilité en Île-de-France - Institut Paris Région révèle :

- une grande stabilité de la congestion routière depuis 2019 (à l'exception de l'année du COVID)
- L'usage du covoiturage par les plateformes dédiées est en forte hausse depuis la rentrée de septembre 2024 (+26 % en novembre 24 par rapport à octobre 24). Il se situe à un niveau largement supérieur de celui de novembre 2023 (+71%). Les volumes restent néanmoins très faibles au regard de la mobilité automobile en Île-de-France.
- le troisième volet de l'étude menée du 15 au 23 septembre 2020, auprès de 4 000 personnes par 22 acteurs de la mobilité (dont L'Institut). Celle-ci confirme que les Franciliens ont significativement modifiés leurs motifs et modes de déplacements. Les quatre principaux enseignements de l'enquête montrent:
 - une tendance en faveur du retour au bureau, mais aussi des perspectives d'adoption importante du télétravail pour les prochaines années.
 - une "démobilité" puissante, sans fort impact sur le budget mobilité pour autant.
 - des Franciliens prêts au changement pour une mobilité plus durable.
 - la crise du Covid-19 : un catalyseur pour engager la construction collective d'une mobilité nouvelle d'ici 2030.

2 Le cout estimé d'un échangeur autoroutier est de 20M€ en 2019, à mettre en perspective avec les 60 M€ mis par la collectivité dans le projet Epône Mézières dans le contexte de pénurie de nos finances publiques.

5.5 DEUX CONTRIBUTIONS APPELENT DES AMENAGEMENTS DE LA GARE ROUTIERE

5.5.1 Deux contributions appellent à des aménagements pour soulager les encombrements routiers

La contribution n°11 demande si on « *peut-on envisager qu'il y ait une offre plus tardive de bus qui desservent Mézières après 18 h pour éviter aux habitants de prendre leur voiture ?* »

La Contribution n° 8 papier & 17 démat propose une gare routière express au nord de la voie ferrée : « *J'ai déjà eu l'occasion d'exposer cette proposition à plusieurs reprises (concertation de 2020 sur le quartier de la gare, enquête publique sur le PCAET de GPS&O, enquête publique de la région sur le Plan de Mobilité 2025-2030). Ma contribution déposée en 2020 figure d'ailleurs in extenso dans le bilan des concertations préalables (pages 90 à 96 §5.1.2 des annexes). Depuis 5 ans, rien n'a changé, si ce n'est la réaffirmation par la Région et Ile-de-France Mobilités d'une volonté de développer les pôles d'échanges multimodaux et de créer des liaisons directes entre pôles via des lignes de cars express. La concertation de 2020 avait également fait ressortir une volonté forte des participants de sécuriser les cheminements piétons et vélos dans le futur quartier de la gare.*

Ainsi, un positionnement de la gare routière (pour des liaisons en cars express vers Cergy et St Quentin en Yvelines), du parking relais et d'un espace dédié au covoiturage au nord, entre l'A13 et les voies ferrées, permettrait d'évacuer tous les flux externes au nouveau quartier, pour le rendre beaucoup plus paisible. Seuls les parkings vélos (à créer) resteraient positionnés côté sud de la gare, ainsi que les déposes par les bus urbains en rabattement des quartiers d'Epône et de Mézières, avec, évidemment, une offre fortement renforcée (y compris en périodes creuses et le week-end !!!). Pour rendre ce pôle d'échanges multimodal le plus efficace possible, il importe également de créer une nouvelle sortie sur l'A13, 1 km en amont de la sortie 10 actuelle en venant de Mantes. Dans un second temps, le raccordement de la RD130 à l'A13 via un nouveau franchissement de la Seine (ex barreau C13 F13) permettrait également de fluidifier les échanges entre rive droite et rive gauche, sans venir encombrer le futur quartier gare.

Enfin, dévier le trafic de transit selon le schéma présenté dans la carte de la page 91 du bilan des concertations, reprise également [en annexe 3](#), est un élément essentiel pour pouvoir apaiser la circulation sur la RD113 et renforcer les liaisons entre le futur quartier gare et les centres bourgs des deux communes.

5.5.2 Questions du commissaire enquêteur

L'idée consistant à mettre une gare routière à cheval sur la voie ferrée au niveau de la gare, avec une gare au nord semble pertinente au regard des flux prévus et des axes existants, sous réserve de pouvoir créer un nœud autoroutier à l'ouest du nœud existant.

Q1 Cette idée hors périmètre d'intérêt du projet a-t-elle été mise entre parenthèse ?

Q2 Est-elle exclue définitivement car non réaliste non réalisable ?

5.5.3 Réponse de GPS&O

Réponses aux questions du Commissaire enquêteur et des contributeurs :

- **Contribution n°11** : L'offre bus est actuellement en re-questionnement et négociation entre Ile-de-France Mobilités (IDFM), GPS&O et les transporteurs. Les horaires feront partie des sujets discutés. La gare routière prévoit toutefois des aménagements permettant d'augmenter l'offre et d'y attendre son bus plus confortablement qu'aujourd'hui avec des quais mieux indiqués, des abribus, des bancs et une importante végétalisation.

- **Q1 & Q2 + Contribution n° 8 papier & 17 du registre dématérialisé** : Plusieurs scénarios de positionnement du pôle d'échanges multimodal (PEM) ont été explorés, y compris au nord des voies ferrées. Toutefois cette option n'a pas été retenue pour plusieurs raisons :

- L'accessibilité du secteur de la ZA des Ardilles, est dangereuse, car la voie d'accès est piquée juste à l'intersection de la sortie d'autoroute et de la RD130 et il est difficile d'envisager une localisation réellement sécurisée sur ce tronçon de voie très court entre la sortie de l'A13 et le pont sur la voie ferrée.
- L'implantation de la gare routière au nord des voies aurait créé une coupure et une distance importante entre les accès piétons et cycles et la gare routière, qui du coup devenait peu utilisable pour les habitants du quartier ;
- Le coût des aménagements de ce scénario aurait été beaucoup plus important car nécessitant des acquisitions foncières supplémentaires (voire des expropriations d'activités additionnelles), des aménagements à réaliser sur une surface d'espaces publics beaucoup plus importante en ne mutualisant pas les espaces publics du quartier et ceux du PEM.

Le scénario retenu est celui qui optimise le fonctionnement entre la gare routière et les accès piétons et cycles, ainsi que les synergies avec le quartier de gare. Le PEM contribue à l'animation du quartier de gare, et, parce que le quartier de gare sera animé et offrira des commerces plus accessibles à pied, ce dernier favorisera l'accès au PEM par des modes-doux et limitera l'usage de la voiture.

Par ailleurs la localisation des parkings rabatants (pour les usagers de la gare) permet de limiter les flux automobiles en entrée de quartier et, grâce à un système de circulation en sens unique, assure la tranquillité des voies pour ses résidents.

Concernant les autres projets évoqués dans la contribution n°8, le projet de parking de covoiturage en lien avec l'A13 n'a pas émergé à ce stade et ne peut donc pas être pris en considération pour le projet de PEM.

Le projet d'échangeur A13-RD28 est hors périmètre de projet soumis à l'enquête publique et de la compétence du conseil départemental. Ce projet n'est pas engagé aujourd'hui. Il pourrait effectivement permettre de réduire la congestion aux heures de pointes liée à la conjonction des flux d'usagers de la gare venant du nord et des flux d'usagers de l'autoroute. Si ce projet était accompagné de la création d'un barreau raccordant les deux échangeurs au nord de l'autoroute, cela permettrait en outre de réduire considérablement les circulations sur la RD113 au droit du quartier de gare.

En attendant, l'aménagement du PEM et quartier de gare contribueront à limiter ces encombrements en incitant à l'usage des transports en commun et modes actifs.

5.5.1 Avis du commissaire enquêteur

- S'agissant du covoiturage, l'usage par les plateformes dédiées est en forte hausse depuis la rentrée de septembre 2024 (+26 % en novembre 24 par rapport à octobre 24). Il se situe à un niveau largement supérieur de celui de novembre 2023 (+71%). Les volumes restent néanmoins marginaux au regard de la mobilité automobile en Île-de-France. Cf [Tableau de bord de la mobilité en Île-de-France - Institut Paris Région](#)

5.6 UNE CONTRIBUTION SUR LES ESPACES VERTS

Le contributeur n°11 *demande s'il y aura beaucoup d'arbres plantés, ce qui serait une bonne idée, compte-tenu qu'il n'y en a pas beaucoup actuellement autour de la gare ?*

5.6.1 Réponse de GPS&O

En plus de la préservation des arbres d'alignement sur le boulevard Renard Benoit et l'avenue de la gare, et la préservation de plusieurs spécimens emblématiques à proximité de la gare, le projet prévoit une forte végétalisation du quartier par des noues et la plantation de plus de 210 arbres sur l'ensemble du quartier.

5.6.1 Avis du commissaire enquêteur

RAS

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 OBSERVATIONS DE L'ASEE SUR MILIEUX NATURELS, LA FAUNE, LA FLORE ET LES HABITATS RECENSES.

L'Association de Sauvegarde de l'Environnement d'Épône (ASEE) adresse, dans le cadre de l'enquête publique relative au projet urbain du quartier de la gare et au pôle d'échanges multimodal d'Épône-Mézières, les observations suivantes, portant sur les aspects environnementaux du projet et notamment sur les milieux naturels, la faune, la flore et les habitats recensés.

6.1.1 Dans la Partie OUEST du projet, sur Mézières, les milieux à enjeux modérés insuffisamment pris en compte

En ce qui concerne la partie OUEST du projet, les études mentionnent la présence de milieux à enjeux dits modérés, correspondant à des prairies mésophiles enrichies et des fourrés rudéraux. Ces milieux jouent, selon les documents même du dossier d'étude faune-flore, un rôle fonctionnel important pour la faune à l'échelle locale. Toutefois, sauf erreur de notre part, il ne semble pas que des mesures précises de type ERC (éviter, réduire, compenser) aient été identifiées ou détaillées pour la préservation de ces habitats ou des espèces qui y sont associées. D'autant que le dossier (synthèse des enjeux habitats) reconnaît explicitement la valeur écologique de ces milieux pour la biodiversité locale. Il est également à noter que plusieurs espèces à enjeux ont été recensées sur ce secteur, notamment au sein de l'entomofaune, comme la Petite Violette, la Grande Tortue, le Conocéphale gracieux, le Grillon d'Italie, l'Œdipode turquoise ou encore la Mante religieuse. Du côté de l'avifaune, certaines espèces en déclin ont également été observées, telles que la Linote mélodieuse, le Chardonneret élégant ou encore l'Alouette des champs. Ces constats renforcent la nécessité de mesures spécifiques de conservation. À ce jour, seule la mesure R5 évoque le déplacement de l'entomofaune patrimoniale avant travaux (page 99 de l'étude Faune-Flore ; page 57 de l'étude d'impact – tome 2), sans qu'aucune précision ne soit apportée quant aux zones de relâchement envisagées ou à leur 1 compatibilité écologique. Par ailleurs, les mesures ERC applicables aux types de milieux présents sur le site restent à ce stade très peu développées ou

absentes du dossier. Il serait utile de les préciser.

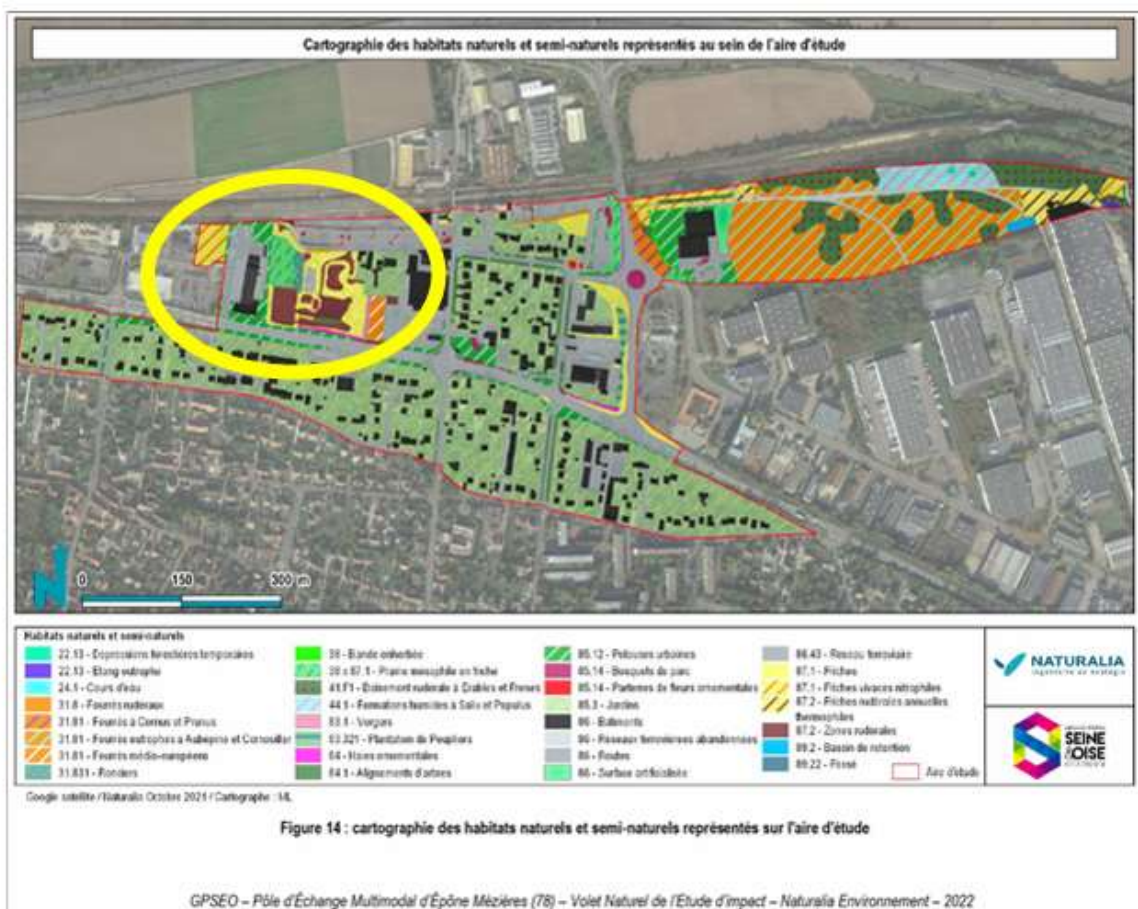


Figure 2: Extraits du volet naturel de l'étude d'impact page 36

Fourrés médio-européens sur sol fertile (Codes Corine Biotope : 31.81) :

Les fourrés sont un stade de recolonisation, généralement décliné, survenant après abandon des terres. La végétation ligneuse à remplacer la végétation herbacée, ainsi les arbustes y sont dominants, ponctuellement accompagnés d'arbres de petites tailles, ce sont des espèces communes qui se développent sur un sol riche. C'est un habitat très courant en France, notamment dans les territoires agricoles. Les espèces rencontrées sont le Prunellier *Prunus spinosa*, l'Aubépine à un style *Crataegus monogyna*, le Lierre *Hedera helix*. Ils constituent des corridors écologiques qui peuvent être utilisés par la faune (reptiles, mammifères, lépidoptères rhopalocères). L'enjeu de conservation de cet habitat est jugé **Modéré**.

Prairies mésophiles enfrichées (Codes Corine Biotope : 38 x 87.1) :

Communauté herbacée principalement graminéoïde où le manque d'entretien peut y entraîner une fermeture. L'habitat est présent sur une pente régulièrement entretenue dans la zone est. On y retrouve les espèces communes des milieux mésophiles comme Fromental élevée *Arrhenatherum elatius*, le Brome dressé *Bromus erectus*, le Coquelicot *Papaver rhoeas* et la Luzerne commune *Medicago sativa*. Ainsi que certaines orchidées comme l'Orchis bouc *Himantoglossum hircinum* et l'Orchis pyramidal *Anacamptis pyramidalis*. Dans la partie ouest se trouve une parcelle déjà colonisée par les arbustes comme le Prunelliers *Prunus spinosa*, le Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* et le Viorne lantane *Viburnum lantana*. Sans rajeunissement, le milieu va progressivement évoluer vers un fourré médio-européen. L'enjeu de conservation est considéré comme **Modéré**.

Synthèse des enjeux habitats : l'aire d'étude se compose majoritairement d'habitats anthropisés et fortement modifiés (sites industriels, habitations, jardins, alignements d'arbres, pelouses urbaines, etc.) représentant des enjeux faibles à négligeables. Quelques habitats se révèlent toutefois être plus intéressants d'un point de diversité

Figure 3: extrait p.33

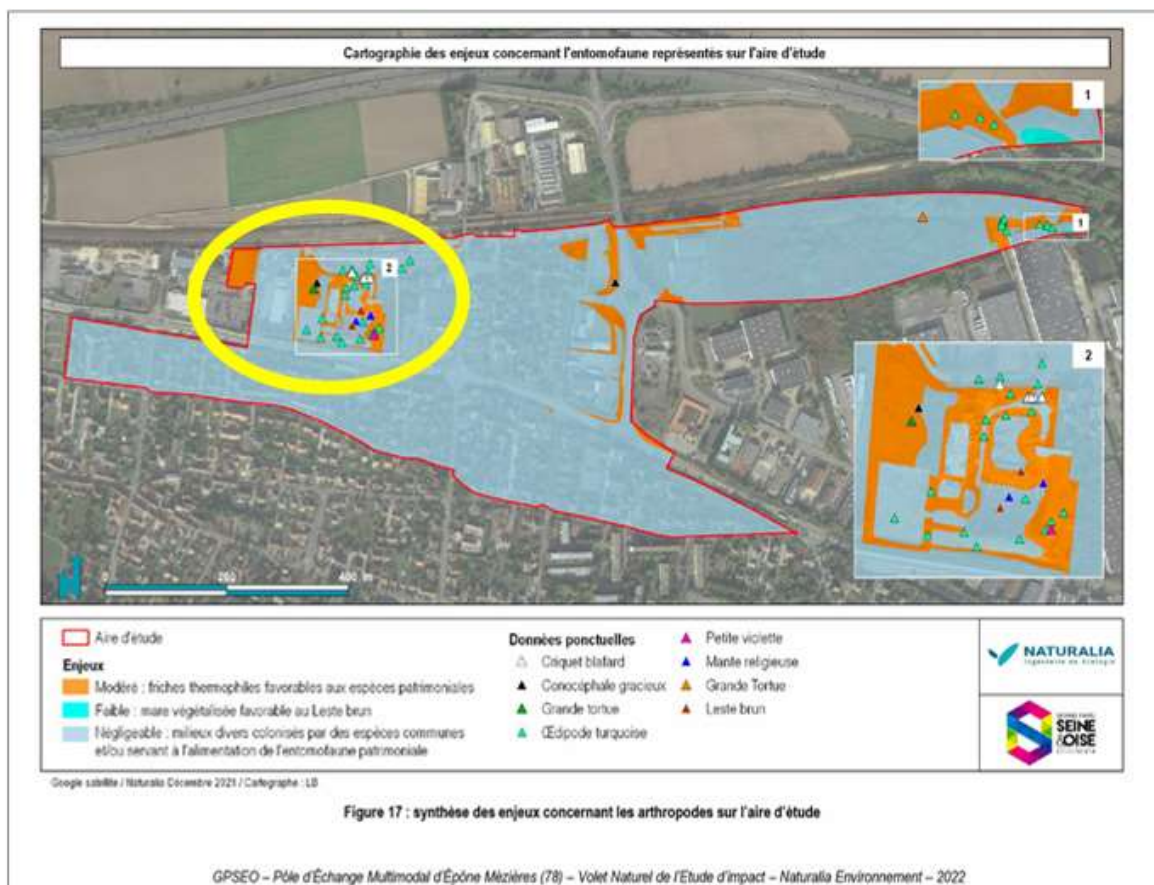


Figure 4: extrait p.51

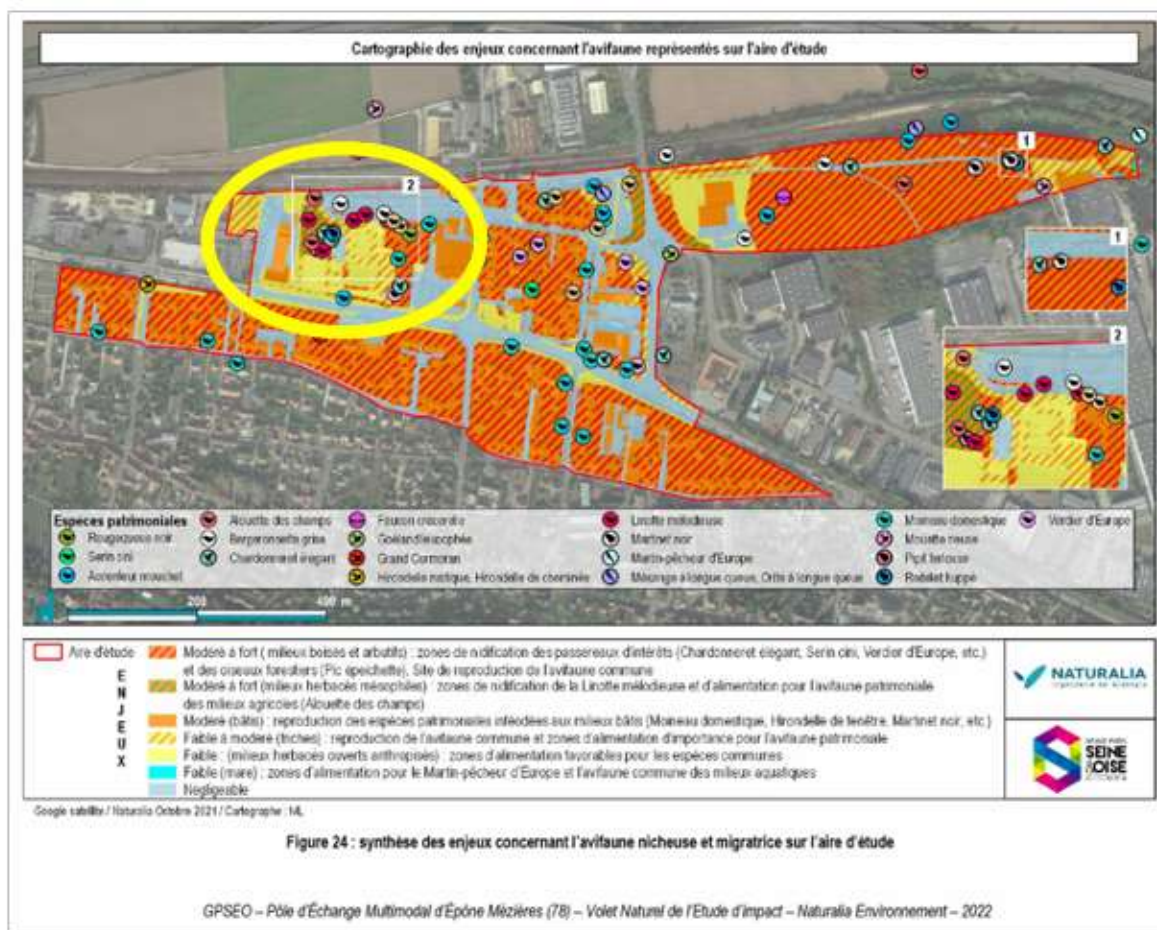


Figure 5:extrait p.74

6.1.2 Réponse de GPS&O

En vue du développement du projet et de l'évaluation environnementale, GPS&O a fait réaliser des études faune flore, lesquelles ont globalement conclu à des enjeux principalement faibles à modérés en fonction des secteurs de projet, sur des zones qui ont toutefois partout déjà été anthropisées, donc de qualités inégales et non préservées de l'intervention humaine.

A la suite, le parti d'aménagement a délibérément choisi de se concentrer sur les secteurs d'enjeux faibles à modérés, ce qui constitue une première mesure d'évitement dans la conception du plan-guide qui n'a certes pas été relevée comme telle dans les mesures d'évitement listées dans l'étude faune-flore, mais qui est bien réelle. La mesure d'évitement E1 note toutefois la préservation de nombreux arbres sur le secteur de projet, notamment des arbres-gîtes, et la conception des bassins hydrauliques nécessaires au fonctionnement du quartier de sorte à éviter les zones d'enjeux modérés à forts, ainsi que la principale zone humide du secteur. Ainsi côté quartier de gare, l'aménagement du projet s'est principalement concentré sur les friches industrielles et d'activités et deux petites zones pavillonnaires, l'une entre le supermarché Carrefour et la Friche Turboméca, l'autre en proximité de voie ferrée à l'implantation de la future gare routière et à l'angle de l'avenue de la gare et de la place de la gare. Il a été choisi d'éviter la densification importante du cœur de l'ilot

Renard Benoit, composé de jardins reconnus comme présentant des enjeux modérés, en modifiant le PLUi dans le cadre de la mise en compatibilité afin d'y autoriser une densité plus faible que la densité actuelle, avec une prescription de formes bâties de petits plots et des espacements obligatoires entre bâtiments sur un même terrain d'au moins 12m au lieu de 6m, assurant la continuité de la trame verte et la préservation de la biodiversité.

Ainsi, il convient de souligner que ce travail de conception du projet dans le respect des enjeux faune-flore et afin de favoriser la biodiversité, ainsi que les mesures ERC proposées par le porteur de projet, ont permis d'obtenir une exemption de procédure de dérogation espèces protégées. Le courrier de clôture de la DRIEAT adressé le 28/04/2022 indique en effet que :

Toutefois, sur la base des éléments présentés dans le dossier, il apparaît qu'une fois les mesures d'évitement et de réduction des impacts mises en œuvre, les impacts résiduels du projet sur ces espèces seront suffisamment faibles pour ne pas remettre en cause le bon accomplissement des cycles biologiques des spécimens d'espèces protégées concernées sur le site du projet.

Des mesures d'accompagnement sont également proposées.

Le secteur identifié par l'ASEE comme comportant des enjeux pour l'entomofaune et l'avifaune, est constitué, d'après les relevés faune-flore, des routes (enjeu négligeable), des friches (enjeu faible), des jardins (enjeu modéré), des pelouses urbaines (enjeu faible), une prairie mésophile en friches (enjeu modéré), un roncier (enjeu faible) et un fourré médio-européen (enjeu modéré).

Toutefois la synthèse des enjeux habitats indique que les quelques milieux d'enjeux modérés ne représentent pas de forts enjeux de conservation d'un point de vue floristique :

Synthèse des enjeux habitats : l'aire d'étude se compose majoritairement d'habitats anthropisés et fortement modifiés (sites industriels, habitations, jardins, alignements d'arbres, pelouses urbaines, etc.) représentant des enjeux faibles à négligeables. Quelques habitats se révèlent toutefois être plus intéressants d'un point de vue diversité floristique à l'image des prairies mésophiles et des friches urbaines. Ces milieux ouverts ainsi que les fourrés et les friches ne représentent qu'en enjeu faible à modéré de conservation. Cependant, bien qu'ils soient pour la plupart dégradés et pollués, ils jouent un rôle fonctionnel important pour la faune à l'échelle locale.

Au contraire, dans l'étude faune-flore il est indiqué que les friches (en particulier le secteur identifié par l'ASEE – cercle jaune sur la carte ci-dessous - et les jardins localisés à l'emplacement de la future gare routière) comportent plusieurs zones présentant des espèces envahissantes indiquées comme des enjeux de contrôle forts qui pourront être éradiquées dans le cadre du projet (mesure de réduction R7 du projet – limitation de la prolifération des espèces invasives durant les travaux), ce qui est un point positif pour la préservation de la biodiversité.

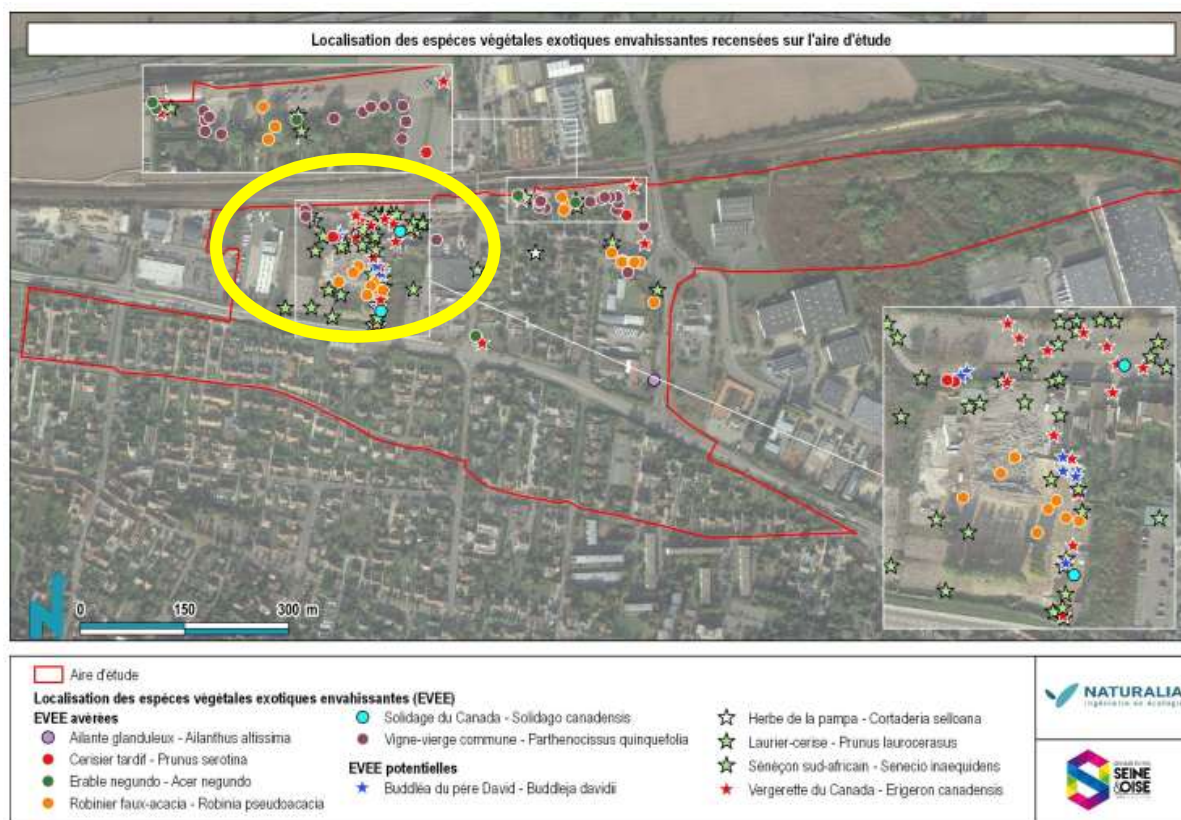


Figure 16 : localisation des espèces végétales exotiques envahissantes identifiées sur l'aire d'étude

Concernant les impacts pour l'entomofaune relevés par l'ASEE, il ne s'agit que d'enjeux faibles à négligeables et principalement pour des espèces de préoccupation mineure, finalement communes. Seul le criquet blafard est identifié à enjeu modéré. Il ne fait toutefois pas partie de la liste des espèces protégées selon l'arrêté du 22 juillet 1993 relatif à la liste des insectes protégés en région Ile-de-France. Il est classé comme espèce de « préoccupation mineure » (LC) sur la liste rouge régionale des orthoptéroïdes d'Ile-de-France publiée par l'Agence régionale de la biodiversité (ARB ÎdF). D'après cette liste « les espèces désignées par ce statut (LC) ne sont ainsi pas prioritaires dans les objectifs de conservation à mettre en place ».

Bien que les enjeux identifiés pour l'entomofaune soient faibles, le projet a prévu les mesures suivantes en faveur de ces espèces :

- la mesure de réduction R5 de déplacement des spécimens trouvés en amont du chantier en période favorable (printemps/été) et déplacement sur des secteurs à identifier. Ce travail d'identification et de déplacement des espèces sera fait au printemps 2026, en amont des travaux devant commencer à l'automne 2026.
- la mesure d'accompagnement A4 – installation d'hôtels à insectes et de mobilier urbain adapté à la faune.

- Pour le débroussaillage et le terrassement, la mesure de réduction (R6) des impacts sera mise en œuvre, en appliquant des modalités techniques limitant la destruction de spécimens.
- Au démarrage du chantier, la mesure de réduction R3 sera appliquée : libération des emprises avant implantation des chantiers par écologue et installation de barrières petite faune. Les individus trouvés seront déplacés sur les habitats propices à une distance minimale de 50m. La zone naturelle située au sud du secteur prévu pour l'aménagement de bassins semble appropriée pour ces déplacements.
- Enfin la mesure de réduction R12 prévoit l'adaptation des éclairages pour la faune – phase chantier et exploitation.

Au final, les impacts sur l'ensemble de l'entomofaune à l'échelle du projet sont jugés par l'étude d'impact comme non-significatifs au regard des surfaces concernées et de l'enjeu de conservation des espèces identifiées :

Synthèse des enjeux arthropodes : l'entomofaune présente sur l'aire d'étude relève quelques espèces à enjeu, notamment liées aux milieux thermophiles à l'image du Criquet blafard et de la Petite Violette. D'autres espèces protégées dans la région sont présentes, mais sont au final communes et devraient voir leur statut de protection disparaître une fois la révision de la liste d'espèces d'insectes protégées d'Ile-de-France validées. A l'extrémité est du site se trouve une mare végétalisée propice à la reproduction du Leste brun, odonate déterminant ZNIEFF. Les divers bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés localisés sur l'aire d'étude ne sont quant à eux pas favorables au développement larvaire des coléoptères saproxyliques d'intérêt.

Pour les oiseaux sur l'ensemble du secteur, des mesures d'évitement ont été prévues : Mesure de réduction de l'impact R1, en phase chantier – travaux hors période de reproduction ; Mesure d'accompagnement A3 – pose de nichoirs pour l'avifaune.

En tenant compte de ces mesures, l'étude d'impact considère que le risque de destruction directe est considéré comme nul pour l'avifaune.

Par ailleurs, il convient également de noter que le projet prévoit une imperméabilisation négligeable par rapport à l'état initial fortement anthropisé, avec un ratio de pleine terre à l'échelle du quartier de 35% permettant la préservation de la trame verte. La trame verte sera également renforcée par une forte végétalisation avec des espèces autochtones, à la fois sur les espaces publics (noues, arbres, parc de la gare) et sur les espaces privés, grâce à la prescription de formes bâties de plots avec des distances importantes entre bâtiments, assurant la porosité du tissu urbain à la biodiversité. Ces éléments du projet constituent une mesure forte de compensation des impacts du chantier. Par ailleurs il est prévu une gestion différenciée des milieux végétalisés (mesure de réduction R13) qui permettra la préservation de la biodiversité en phase exploitation.

Ci-dessous, pour rappel, le tableau résumé des mesures d'atténuation du projet reprises dans le courrier de la DRIEAT d'exemption de la procédure de dérogation espèces protégées :

Mesures d'évitement (ME), de réduction (MR), et d'accompagnement (MA) du projet

Numéro de la mesure (page du dossier)	Mesure	Échéance et durée éventuelle	Document à transmettre à especes-protgees-idf@developpement-durable.gouv.fr .
ME1	Modifications apportées en phase de conception et mises en défens notamment évitement de la station Orobanche pourprée (flore) et des arbres à gîtes chiroptères	Phase de conception du projet	Plan des arbres préservés actualisé le cas échéant.
MR1	Adaptation du calendrier des travaux, notamment travaux d'abattage et de terrassement de septembre à novembre	Phase chantier	-
MR2	Précautions préalables et vérification du bâti avant démolition, et vérification des arbres situés dans les jardins privés en parallèle pour s'assurer de l'absence de gîtes à chiroptères	Phase préparatoire au chantier	-
MR3	Mise en place de barrières pour la petite faune et campagne de sauvegarde	Phase préparatoire et phase chantier	-
MR4	Déplacement des stations de flore patrimoniale (Grande ciguë, Fumeterre grimpante, Andryale à feuilles entières)	Phase préparatoire	-
MR5	Déplacement de l'entofaune patrimoniale par un écologue spécialisé	Avant la phase préparatoire, en période de printemps-été	-
MR6	Débroussaillage et terrassement respectueux de la biodiversité (respect de la période préconisée, intervention manuelle ou à l'aide d'engins légers à vitesse réduite, ...)	Libération des emprises	-
MR7	Limitier la prolifération des espèces exotiques envahissantes	Phases préparatoire, chantier et exploitation	-
MR8	Aménagement de trois gîtes de thermorégulation et d'un gîte d'hivernage pour les reptiles, amphibiens et petits mammifères	Phase préparatoire, début du chantier	-
MR9	Aménagement de bassins en faveur de la biodiversité au niveau du secteur Est	Phase chantier	-
MR10	Gestion des risques de pollution accidentelle (plan de prévention et d'urgence, kit anti-pollution, ..)	Phase chantier	-
MR11	Aménagement des bâtis et pose de gîtes en faveur des chiroptères (9 gîtes encastrés, 14 gîtes de façades)	Phase chantier et post-chantier	-
MR12	Adaptation et limitation de l'éclairage pour la faune	Phase chantier et exploitation	-
MR13	Gestion différenciée des milieux végétalisés	Phase d'exploitation	Plan de gestion à joindre au bilan annuel.
MA1	Accompagnement écologique du chantier	Phase préparatoire et phase chantier	-
MA2	Aménagements paysagers et préconisations pour les plantations	Phase préparatoire et phase chantier	-
MA3	Pose de 29 nichoirs pour l'avifaune	Phase préparatoire (arbres) et post-chantier (bâtis)	-
MA4	Installation d'hôtels à insectes et de mobilier urbain adapté aux reptiles et amphibiens (herpétofaune) tels que bancs en gabions ou murets en pierre par ex.	Phase post-chantier	-
Proposition de remplacer la MA5 par une mesure de suivi MS1	Suivi des mesures ERC et évaluation des indicateurs sur 5 ans et, au-delà des 5 ans, mise en place de mesures correctives complémentaires si nécessaire	Phase exploitation	Bilan annuel.

Je vous engage par ailleurs, dans le cadre du suivi du projet et de ses mesures, à :

Numéro de la mesure (page du dossier)	Mesure	Échéance et durée éventuelle	Document à transmettre à especes-protegees-idf@developpement-durable.gouv.fr .
	<u>Information du démarrage des travaux</u> Dès le démarrage des travaux, adresser un mail d'information avec le planning des travaux.	Au plus tard le jour du démarrage des travaux	Planning des travaux
	<u>Suivi des mesures et de la biodiversité</u> Suivi écologique du site tout au long des aménagements et dans les 5 années suivant le début des travaux, de façon à vérifier la bonne efficacité des mesures mises en œuvre et à les adapter si nécessaire. Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel.	Rapport annuel avant le 31 mars de l'année n+1	Compte-rendus annuels
	<u>Transmission des données brutes de biodiversité des suivis</u> Les données brutes des suivis écologiques sont à verser sur le dépôt légal « DEPOBIO », chaque année de suivi.	Avant le 31 mars de l'année n+1	Certificats de dépôt DEPOBIO

Les enjeux faune-flore, en particulier pour l'entomofaune et l'avifaune, sont donc bien pris en compte par le projet et les impacts sont minimisés de façon adéquate grâce aux mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement qui seront mises en œuvre. Cela a permis l'obtention de l'exemption pour le projet de la procédure de dérogation espèces protégées.

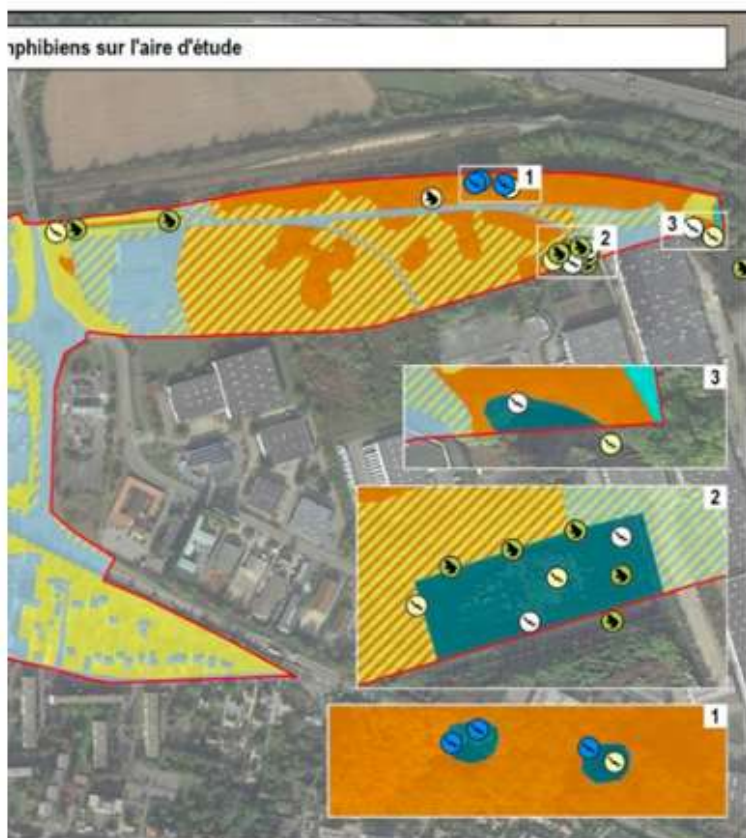
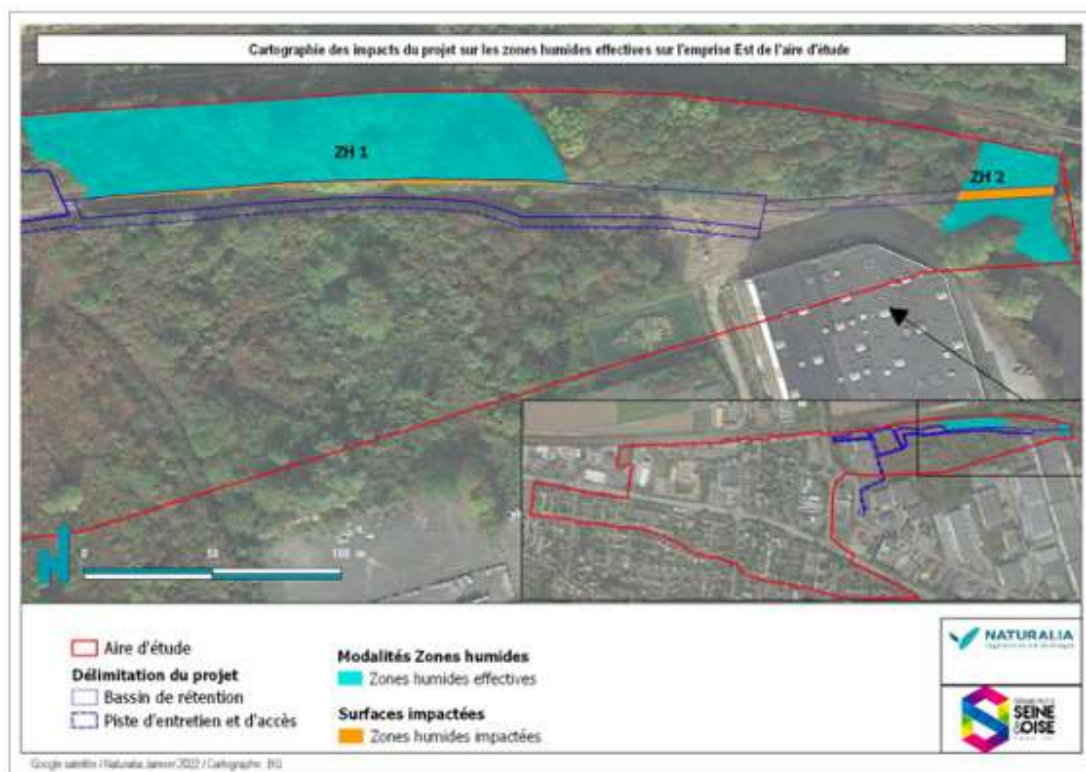
6.1.1 Avis du commissaire enquêteur

RAS

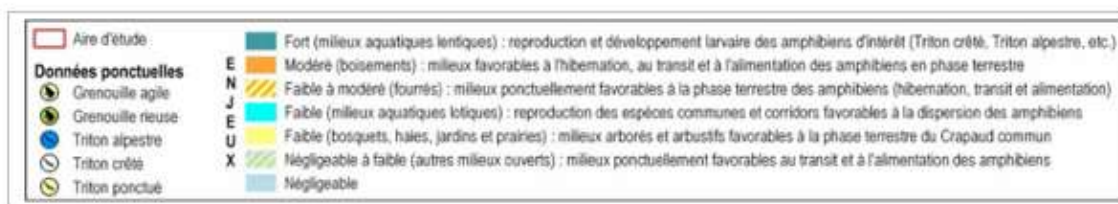
6.1.2 Dans la partie EST du projet, les études sur la protection des zones humides et des espèces associées devraient être approfondies

S'agissant de la partie EST du projet, qui constitue la zone la plus sensible écologiquement, avec des enjeux classés de modérés à forts, les documents présentés manquent de précisions techniques concernant la conception et la mise en œuvre des futurs bassins de rétention. Ces aménagements sont susceptibles d'impacter directement deux zones humides identifiées dans l'étude, dont une partie de la zone humide ZH2. Or, cette dernière abrite notamment le Triton crêté, une espèce d'intérêt communautaire, observée sur le site, ainsi que des stations de flore remarquable comme la Fumeterre grimpante et la Grande Ciguë.

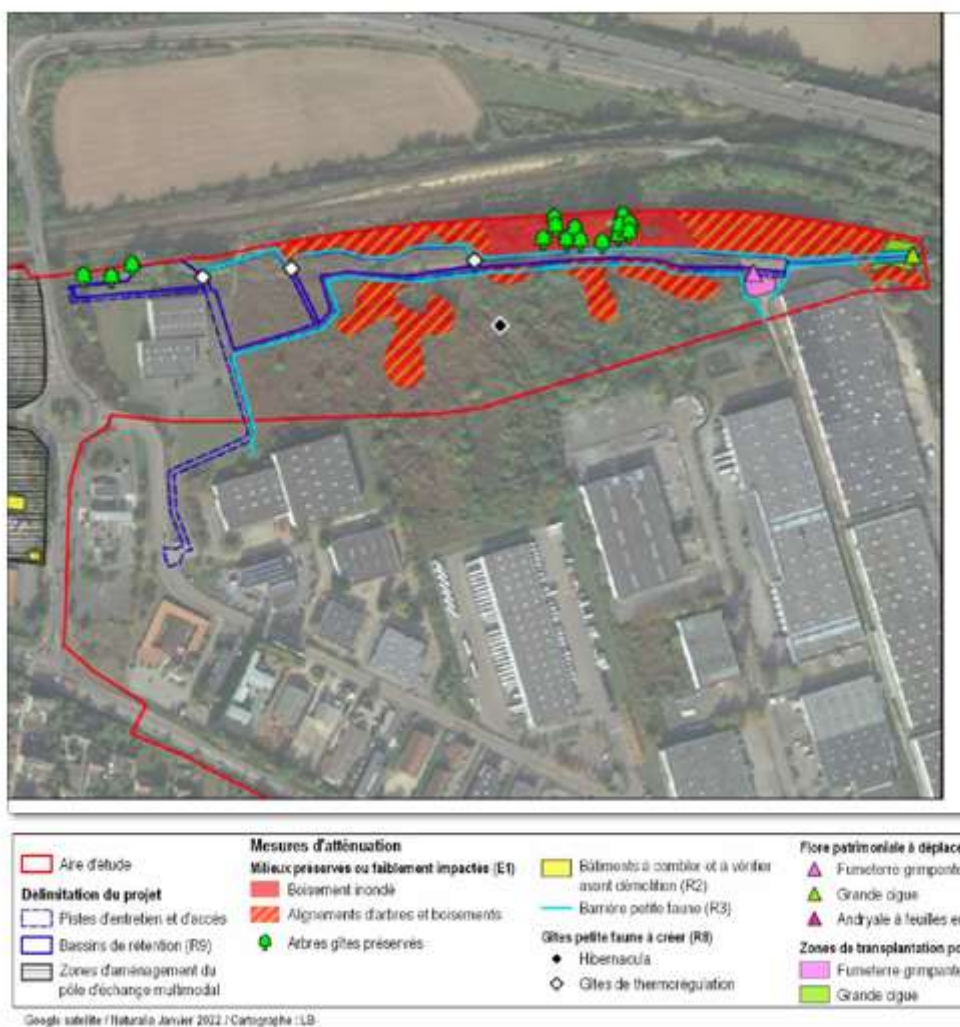
Extrait page 89



Extrait page 55



Extrait page 116



L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), attire l'attention sur la nécessité d'étudier la délimitation actuelle des bassins (pages 14 à 16), en particulier dans la partie la plus à l'EST, afin d'éviter l'impact direct sur la zone humide ZH2. L'étude prévoit à ce jour le déplacement de la flore remarquable à travers la mesure R4 (page 98 de l'étude Faune-Flore), alors qu'un évitement de ces zones semble possible et préférable.

Nous avons bien pris en considération la réponse apportée à l'avis de la MRAe et l'évaluation des fonctionnalités des zones humides réalisée par Naturalia en mai 2025, cependant a-t-il été étudié une solution alternative sur le positionnement du linéaire traversant la ZH2 ?

Le risque de dégradation des zones humides existantes et des espèces qui les fréquentent est réel, que ce soit pendant les travaux et également après réalisation, par la qualité des eaux rejetées, la modification des écoulements, les changements de topographie, la rupture de continuité entre les milieux artificiels et existant, ou encore des impacts indirects sur la Mauldre et la nappe souterraine. Ces impacts potentiels, bien que mentionnés de manière générale, ne sont pas suffisamment précisés dans les mesures proposées à ce stade et nécessitent une conception adaptée.

La mesure R5 (page 103 de l'étude Faune-Flore ; page 63 de l'étude d'impact – tome 2) évoque la nécessité de réfléchir à un aménagement favorable à la biodiversité autour des futurs bassins. L'ASEE soutient pleinement cette orientation, mais estime qu'elle doit être traduite concrètement par des études complémentaires et une conception révisée des ouvrages, réalisée en lien avec un écologue et des experts en hydrologie et en biodiversité des zones humides.

En l'état actuel, un travail amont est indispensable pour garantir que ces futurs aménagements hydrauliques ne nuisent pas à la biodiversité existante mais, au contraire, permettent de renforcer l'intérêt écologique de cette zone. Cela implique une certaine attention, dans un objectif clair d'évitement des secteurs les plus sensibles, et une prise en compte approfondie des continuités écologiques et du fonctionnement hydrologique naturel du site.

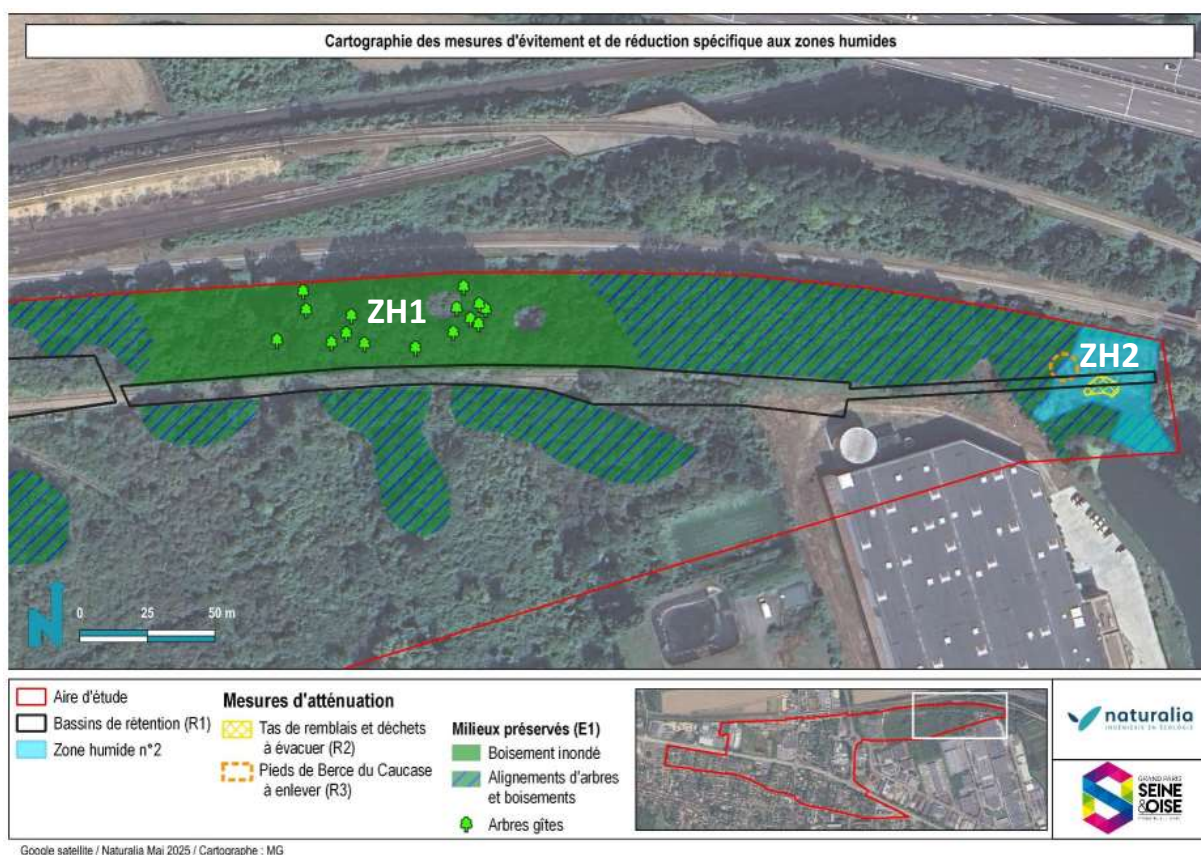
6.1.3 Réponse de GPS&O

Comme noté par l'ASEE, et également souligné dans la réponse de GPS&O à la question de la MRAe sur le sujet des zones humides, ce sujet fait partie de l'objet du dossier loi sur l'eau (DLE) qui est une procédure réglementaire séparée du dossier de DUP. Ce dossier loi sur l'eau doit faire l'objet d'une évaluation environnementale distincte et d'une autorisation de la part de la Police de l'eau avant tout démarrage de travaux. Ce dossier est en cours de finalisation, en collaboration avec la DRIEAT et fera l'objet d'un dépôt d'ici à la fin 2025 et une instruction début 2026. Conformément à la réglementation, les travaux d'aménagement du projet ne pourront être entrepris qu'une fois que la Police de l'Eau aura validé la bonne prise en compte de ces enjeux dans le cadre du DLE et que l'arrêté Préfectoral portant autorisation environnementale aura été publié.

Conformément à la demande de la Police de l'eau, GPS&O a fait réaliser une étude spécifique sur les fonctionnalités des zones humides selon la méthode ONEMA, par le bureau d'étude Naturalia, écologue spécialisé, notamment sur les questions de zones humides. Cette étude est jointe au dossier de DUP et étudie de façon extensive l'impact du projet sur les zones humides et les mesures ERC à mettre en œuvre.

Comme souligné par GPS&O dans sa réponse à la question de la MRAe concernant les zones humides, cette étude a démontré que :

- la plus importante des deux zones humides dans la zone de projet (ZH1) ne sera pas impactée et que seule la plus petite des zones sera impactée (ZH2) sur une surface minimale (290m²) et uniquement en phase chantier, puisque la ZH sera reconstituée par la suite - voir cartographie ci-dessous



- Hormis les fonctionnalités hydrologiques en lien avec la berge de Mauldre, la ZH2 est fortement anthropisée et présente des « fonctions biogéochimiques et écologiques qualifiées de dégradées » (avec présence de remblais et déchets et d'espèces invasives). « Elle est qualifiée d'enjeu faible à modéré ». Le projet en prévoit la réhabilitation et l'extension dans les bassins eux-mêmes. En effet, comme le système des bassins sera végétalisé et offrira des profils et des végétations favorables aux zones humides, il permettra l'extension de milieux humides sur certaines parties, notamment à proximité de la Mauldre. L'impact sera donc minime avec des mesures d'atténuation permettant la réhabilitation d'une zone humide dégradée.

Par ailleurs la réponse de GPS&O à l'avis de la MRAE établit qu'il n'est pas possible d'éviter la ZH2 car celle-ci, en tant que zone humide alluviale, est générée par l'immédiate proximité à la Mauldre, or le système des bassins hydrauliques du projet doit nécessairement aboutir à la Mauldre qui est l'exutoire naturel du secteur d'aménagement du projet. Il est donc impossible pour ce système de bassins de ne pas traverser cette zone humide.

L'étude Zones Humides de Naturalia décrit les mesures (E1 à R3 – voir tableau ci-dessous) prises pour éviter et réduire les impacts dans le respect de la réglementation :

Tableau 8 : synthèse de l'analyse de la zone humide impactée et mesures d'atténuations proposées

Mesures proposées pour la restauration de la zone humide de Bessières	
Situation géographique	Epône (78), parcelle : D845
Contexte de l'aménagement	Aménagement d'un pôle multimodal
Occupation du sol	Roselière enfrichée et bosquets arbustifs, quelques remblais et déchets
Superficie de la zone humide impactée	0,015 ha
Système hydrogéomorphologique de la zone humide	Alluvial : les zones humides alluviales sont principalement alimentées par le cours d'eau attenant (ici la Mauldre)
Mesures d'atténuations proposées	<ul style="list-style-type: none"> • E1 : Modifications apportées lors de la phase conception • R1 : Aménagement des bassins en faveur de la biodiversité • R2 : Evacuation des remblais et déchets • R3 : Gestion des espèces végétales exotiques envahissantes

En conclusion, bien que la conception du projet ait cherché au maximum à éviter les enjeux de biodiversité, y compris zones humides, l'opération projetée traverse néanmoins, mais sur une emprise minime, la zone humide constituée des berges de Mauldre, qui est l'exutoire naturel du système d'assainissement du quartier de gare Epône-Mézières et ne peut, à ce titre, être évitée. Cette zone humide étant anthropisée et dégradée, le projet y apporte des mesures d'atténuations permettant une compensation adéquate, qui sont l'opportunité d'une réhabilitation de cet espace. Ce sujet sera par ailleurs traité dans le cadre du dossier loi sur l'eau qui fera l'objet d'une évaluation environnementale distincte.

GPS&O souligne également que la conception des bassins a été faite depuis 2021 avec l'accompagnement d'un écologue spécialisé, Naturalia, en collaboration avec la Police de l'eau et le service faune-flore de la DRIEAT, et après consultation d'un hydrogéologue agréé. L'implantation des bassins a été modifiée afin d'impacter au minimum les enjeux faune-flore, y compris zones humides, et c'est à la suite de ce travail, notamment, que l'exemption de dérogation espèces protégées a pu être attribuée au projet.

6.1.1 Avis du commissaire enquêteur

Outre la réhabilitation écologique de la ZH2, fortement anthropisée, le projet prévoit la création d'une liaison douce rendant possible un accès à la ZH2, ainsi qu'une sensibilisation du public à la problématique de la biodiversité et des espèces locales à protéger. Le CE recommande dans ces conditions d'aménager cet accès avec des tables de lecture pour initier les visiteurs et les écoliers à la biodiversité locale conformément à l'article 8 de la charte sur l'environnement « L'éducation et la formation à l'environnement doivent contribuer à l'exercice des droits et devoirs définis par la présente Charte. »



Figure 6: Tome 1 de l'étude d'impact, schéma de l'OAP actuelle qui indique la liaison douce à créer vers la Mauldre. P.21

6.2 OBSERVATIONS DE L'ASEE SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DU PROJET

L'Association de Sauvegarde de l'Environnement d'Épône (ASEE) adresse, dans le cadre de l'enquête publique relative au projet urbain du quartier de la gare et au pôle d'échanges multimodal d'Épône-Mézières, les observations suivantes sur la gestion des EU/EP.

6.2.1 L'AASE pose 5 questions sur les eaux de pluie

La gestion des eaux pluviales a bien été prise en compte dans le cadre du projet, conformément aux éléments exposés aux pages 66 à 70 du Tome 2 de l'étude d'impact.

Ces pages renvoient à plusieurs reprises au dossier "loi sur l'eau", qui approfondit (ou approfondirait ?) certains aspects techniques. Cependant, ce dossier n'est actuellement pas accessible au public.

Q1 À quel moment celui-ci sera-t-il accessible ?

De plus, il est fait mention, à la page 69 de l'étude d'impact (Tome 2), d'une notice hydraulique portant sur le dimensionnement des bassins de rétention. Cette notice ne semble pas non plus être consultable à ce jour, à l'exception de l'étude sur la zone humide réalisée par Naturalia et l'avis de l'hydrogéologue agréé.

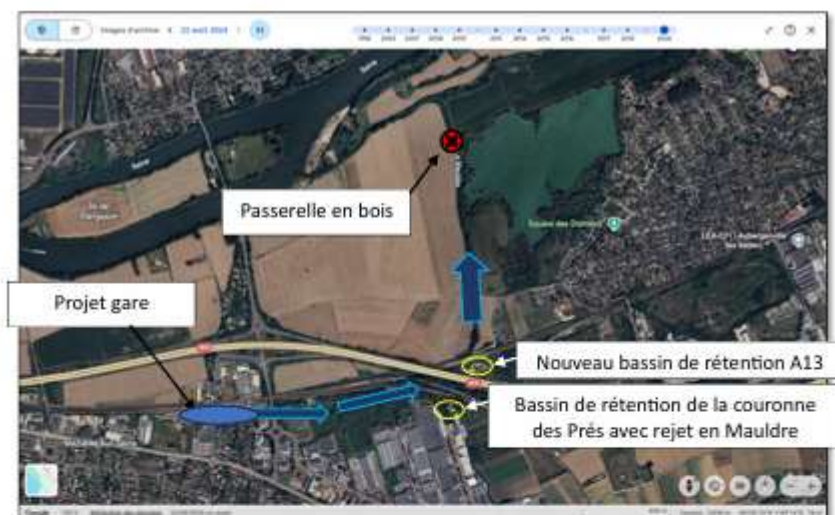
Selon l'avis de l'hydrogéologue agréé et l'analyse du dossier, il ressort :

- La nécessité d'une nouvelle zone de compensation des crues en lien avec les aménagements du projet. Son dimensionnement sera à réaliser.
- Des risques de saturation des réseaux en cas de crue et donc des risques accrus d'inondation.
- Une nécessaire porosité des sols pour garantir les infiltrations des eaux pluviales et contribuer à l'expansion des crues.

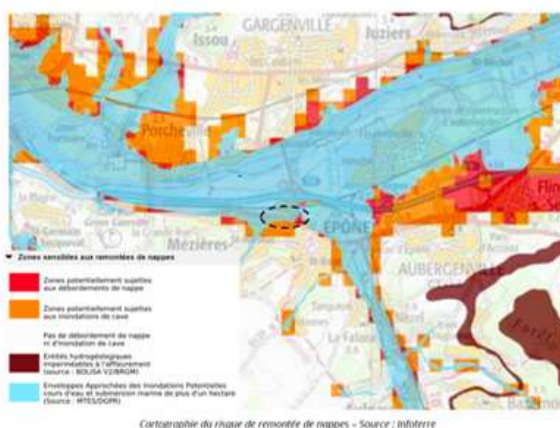
Concernant le cas de pluies extrêmes, les eaux de ruissellement seront orientées vers des bassins tampons à créer situés à l'est de la RD130, reliés à la Mauldre comme exutoire, il semble manquer :

- Une analyse des impacts cumulés de tous les rejets dans la Mauldre, notamment en prenant en compte les rejets d'eaux pluviales amont en provenance de la zone d'activité de la Couronne des Prés et celles du nouveau quartier au droit de l'ancien site des Compagnons du devoir, et en aval, le nouveau bassin de rétention des eaux pluviales de l'autoroute.
- Quelles pourraient être les conséquences d'une augmentation des rejets en aval, en particulier :
 - **Q2 : en cas de crue (selon les PPRI de la Seine et de la Mauldre cumulés),**
 - **Q3 sur le risque d'inondation de la zone d'activités de la Couronne des prés,**
 - **Q4 sur la saturation de la Mauldre, et sur le Biotopie du Bout du monde, qui récupère déjà aujourd'hui les eaux en provenance de la Mauldre en cas de pluies extrêmes : la passerelle trop basse (« pont sur la Mauldre ») conduit à la formation d'embâcle, avec débordement vers le Biotopie du Bout du monde et surtout à la fragilisation du pylône juste en sortie de la passerelle.**
 - **Q5 Pourrait-il être envisagé pour réduire les risques, une rehausse de cette passerelle avec consolidation des berges à cet endroit pour y remédier, du fait d'afflux plus important d'eaux ?**





Evaluation environnementale commune de la mise en compatibilité du PLU de GFS&O et du projet urbain



Extrait page 40 RNT de l'étude d'impact

Inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement

DEFINITION : Les inondations par débordement de cours d'eau sont intimement liées au phénomène de ruissellement qui favorise et accentue le phénomène de débordement. Ces derniers sont en général provoqués par des événements pluvieux intenses (type orage, notamment en période estivale), et peuvent être accompagnés de coulées de boues en zone rurale.



Probabilité de crue à proximité et sur le site de projet – Source : TRI « Métropole Francilienne »

La zone d'implantation du projet d'aménagement est concernée par le TRI et est classée principalement en « crue de moyenne probabilité », et par endroit en « crue de faible probabilité » par le règlement. Le site est donc soumis au risque d'inondation.

6.2.2 Réponse de GPS&O

Comme précisé dans la réponse de GPS&O à l'avis de la MRAe, ces sujets seront traités dans le Dossier Loi sur l'Eau (DLE) en cours de finalisation et qui fera l'objet d'une évaluation environnementale distincte. Des modélisations sont prévues dans ce cadre permettant de démontrer la transparence hydraulique des aménagements prévus, pour les pluies exceptionnelles, ainsi que pour la crue et la décrue et la préservation stricte du volume d'expansion des crues, notamment en cas de crue exceptionnelle. Conformément à la réglementation, les travaux d'aménagement du projet assureront la transparence hydraulique du projet et l'absence d'impact sur les épisodes de crues. Les travaux ne pourront être entrepris qu'une fois que la Police de l'Eau aura validé la bonne prise en compte de ces enjeux dans le cadre du dossier d'autorisation loi sur l'eau et que l'arrêté Préfectoral Loi sur l'Eau autorisant les travaux aura été publié.

Il convient toutefois de noter que le système de bassin sera dimensionné, conformément à la demande de la Police de l'Eau :

- d'une part pour répondre aux épisodes pluvieux exceptionnels d'une pluie cinquantennale, suivie dans les 24h suivantes d'une pluie décennale.
- d'autre part pour assurer la compensation des aménagements du quartier au regard de la crue centennale, ainsi qu'au cumul des deux événements extrêmes de pluie et de crue considérés.

Par ailleurs, le système de bassin affecte positivement la crue de la Mauldre en ce sens que celle-ci pourra s'étendre dans les bassins sans pour autant déborder sur la ZAE de la Couronne des Prés, car les crêtes des bassins sont supérieures à la côte maximale de la crue de Mauldre.

Enfin, puisque le système de bassin compensera adéquatement les volumes pris à la crue sur le secteur d'aménagement, le projet n'aura pas d'impact sur les secteurs en aval ou en amont hydraulique, notamment le secteur du bout du monde cité par l'ASEE.

6.2.1 Avis du commissaire enquêteur

Ras

6.2.2 Eaux usées : est-ce que la station d'épuration sera dimensionnée

Q1 Est-ce que les réseaux des eaux usées ainsi que la station d'épuration sont suffisamment dimensionnés pour absorber l'augmentation des volumes d'eaux usées générées par le projet ?

Pour rappel, le projet vise d'une part à développer l'attractivité de la gare avec les aménagements suivants (extrait page 6 du résumé non technique de l'étude d'impact) :

- Développement d'une offre en logements :
 - - Près de 720 logements à l'horizon 2035, dont 30% de logements sociaux
- Développement d'équipements :
 - - Un groupe scolaire de 16 classes, soit environ 2 800 m² ;
 - Un équipement sportif municipal d'environ 2 000 m² ;
 - Une crèche privée de 40 berceaux, soit une surface d'environ 550 m² ;
 - Un équipement technique municipal d'environ 1 500 m² ;
- Une programmation commerciale et d'activités :
 - - Un linéaire de commerces de proximité en partie existant (brasserie de 500 m² et pharmacie de 300 m² existantes), et de commerces complémentaires (800 m²) ;
 - Le redéveloppement de l'enseigne Carrefour (3 900 m²) ;
 - 2 200 m² d'hôtel d'entreprises et 500 m² pour un tiers-lieu ;

6.2.3 Réponse de GPS&O

Le projet porté par GPS&O prévoit de redimensionner et compléter les réseaux existants du quartier de gare afin de pouvoir supporter l'augmentation de la charge. Par ailleurs, au regard du programme de construction et du phasage de l'opération qui s'étale sur une douzaine d'années, le raccordement des eaux usées domestiques relatives à cette opération est réalisable. Les évolutions des rejets sur le système d'assainissement de la station d'épuration seront prises en compte.

6.2.1 Avis du commissaire enquêteur

Ras

A Poigny le forêt le 5 septembre 2025



ANNEXE 1 COMPOSITION DU DOSSIER

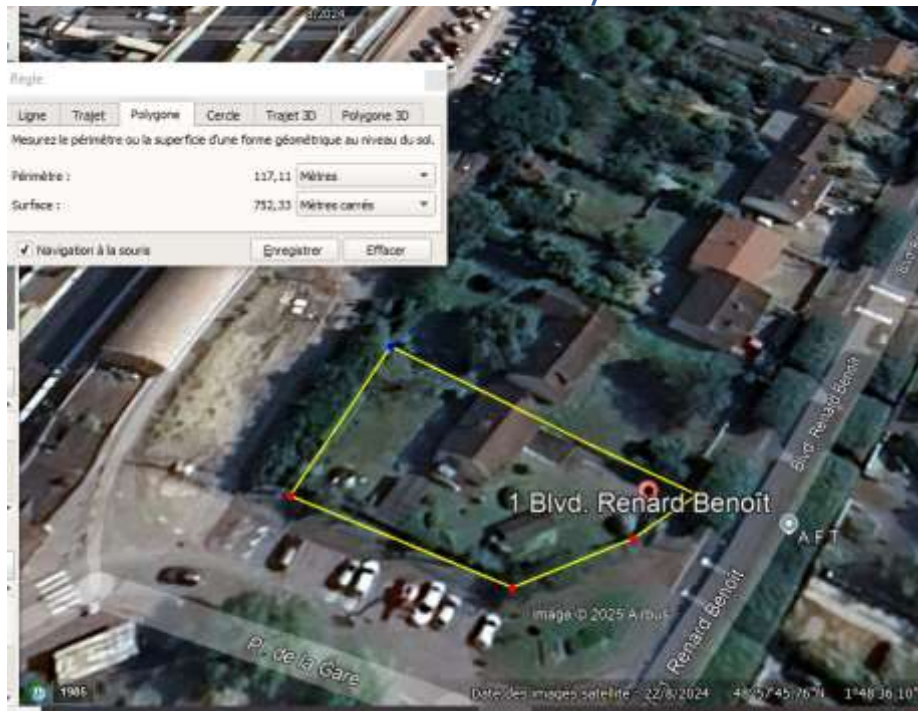
Volume	Intitulé	N pièces	N pages
1	0 - Sommaire	1	1
1	1 - Délibération Conseil Communautaire VContrôle légalité	1	9
1	2 - Plan de situation - VF	1	2
1	3 - Conditions d'insertion de l'enquête	1	10
1	4 - Périmètre de DUP	1	2
1	5- Notice explicative	1	28
1	6- Plan général des travaux	1	6
1	7- Caractéristiques des ouvrages les plus importants	1	13
1	8- Estimation sommaire des dépenses	1	10
1	9. Notice de présentation de la MEC PLUi	1	64
1	10 - Concertations Préalables VF	1	96
1	11. Etat parcellaire - juin 2025	1	46
1	12. Email SNCF - exclusion projet EPM du faisceau LNPN	1	2
2	EPM EE Commune RNT VF AE	1	90
2	EPM EE commune Tome 1 VF AE	1	202
2	EPM EE Commune Tome2 VF PPA	1	135
2	EPM EE Commune Tome3_VF AE	1	57
3	0 - Sommaire Annexes Etude impact	1	1
3	1 - Décision MRAe - MEC_PLUi_GPSEO_DUP_ 2022-01-24	1	6
3	2 - Notice de présentation de la MEC PLUi VF PPA dec 2024	1	64
3	3 - Etude Faune-flore VF	1	158
3	4 - Etude zones humides VF	1	26
3	5 - Etude Acoustique VF mars 2023	1	42
3	6 - Etude qualité de l'air VF PPA juin 2023	1	92
3	7 - Etude trafic VF	1	58
3	8 - Etude vibratoire	1	109
3	9 - Etude de potentiel géothermique	1	46
3	10 - Etude Quantitative des risques sanitaires - zone école	1	169
3	11 - Etude EnR VF	1	60
3	12 - Etude Densité VF	1	24
4	00. CR_reunion_examen_conjoint_PPA	1	22
4	01. Avis ABF du 26.05.2023	1	2
4	02. Avis ARS du 02.06.2023	1	4
4	03. Avis Région IDF projet EPM réunion PPA 24.10.2023	1	2
4	04. Avis SNCF projet EPM réunion PPA 24.10.2023	1	2
4	05. EPM Rapport Hydrogeologue Agréé_compressed	1	34
4	06. Réponse GPSEO aux avis DUP _ juillet 2023	1	23
4	07. 20220428_LT clôture_dérog Esp Protégées PEM EPM	1	5
5	00. 78_EI_Epône-Mézières_Memoire Ae_VF	1	42
5	01. 2021_04_21_CA_Avis MRAe	1	21
5	02. Accusé de réception MRAe - MEC DUP EPM	1	2
5	03. 78_EI_Epône-Mézières_EE_Commune_Contenu détaillé VF	1	6
5	04. GPSEO - PEM Epone Mezieres_CompensationZH_Naturalia_mai2025_v2	1	88
6	1 - Délibération Conseil Communautaire lancement DUP	1	9
6	CC_2020-09-24_04.0_Projet pôle échanges quartier Epone_Mézières	1	6
6	CC_2021-04-15_16.0_Pole echange multimodal_quartier gare epone-mezieres	1	7
6	CC_2022-06-30_21.0_Mise en comptabilité du PLUi_DUP_Pôle échanges_Gare Epone-Mézières	1	7
6	CC_2022-10-20_02.0_Mise en compatibilité PLUi_Pole échange multimodal_Gare Epone-Mezieres_BCP	1	6
		48	1916

ANNEXE 2 : DETAIL DES CONTRIBUTIONS DEDOUBLONNEES

Décision n° E25000034 / 78

Contributio	Registre	Commune	Date	visiteurs (statut	Organisme	Objet
1	Papier	Epone	26/06/2025 10:00	1	propriétaire		Information/nuisances sonores, parking
2	Papier	Epone	26/06/2025 10:00	2	propriétaire	SCI La Pierre Talon -	Expropriation
3	Papier	Mézière	26/06/2025 10:00	2	propriétaire		Expropriation
4	Démat	Epone	29/06/2025 18:39		automobiliste		Circulation automobile, encombrements
5	Papier	Mézière	26/06/2025	1	locataire	Garage Bouedauto	Expropriation garage
6	Papier	Epone	08/07/2025 10:00	2	propriétaire		Expropriation et incohérence foncière
7	Papier	Epône	08/07/2025 10:00	1	propriétaire exploitant	SCI Heraclum/Entreprise Asteri	Information
8	Papier	Epône	08/07/2025 10:00	1	Association	Epône au coeur	Encombrement et gare routière
9	Papier	Epône	08/07/2025 10:00	1	Locataire		Expropriation
10	Papier	Epône	08/07/2025 10:00	3	propriétaire		Expropriation
11	Démat		11/07/2025 15:01		usager de la route et des transports		Parking/Bus hors oeuvre ouvrables/espaces verts
12	Démat		16/07/2025 17:27		piéton		Mobilité douce
13	Démat		16/07/2025 17:36		usager de la route et des transports		Parking de la gare
14	Démat	Elisabethville	22/07/2025 18:01		usager de la route et des transports		parking gare
15	Démat	Epône	25/07/2025 12:53		Avocate	SCI La Pierre Talon -	Expropriation pharmacie
16	Démat	Epône	25/07/2025 14:59		élu		Nouvelle préemption Ilot Renard Benoit
17	Démat	Epône	25/07/2025 15:14		Association	Epône au coeur	Pôle d'échanges multimodal en gare d'Epône-Mézières
18	Démat	Epône	25/07/2025 15:37		Association	Epône au coeur	Intégrer les équipements publics nécessaires dans le futur quartier
19	Démat	Epône	25/07/2025 16:15		Association	Association de Sauvegarde de l'Environnement d'Epône	Environnement
20	Papier	Epône	25/07/2025 00:00	2	Association		Environnement

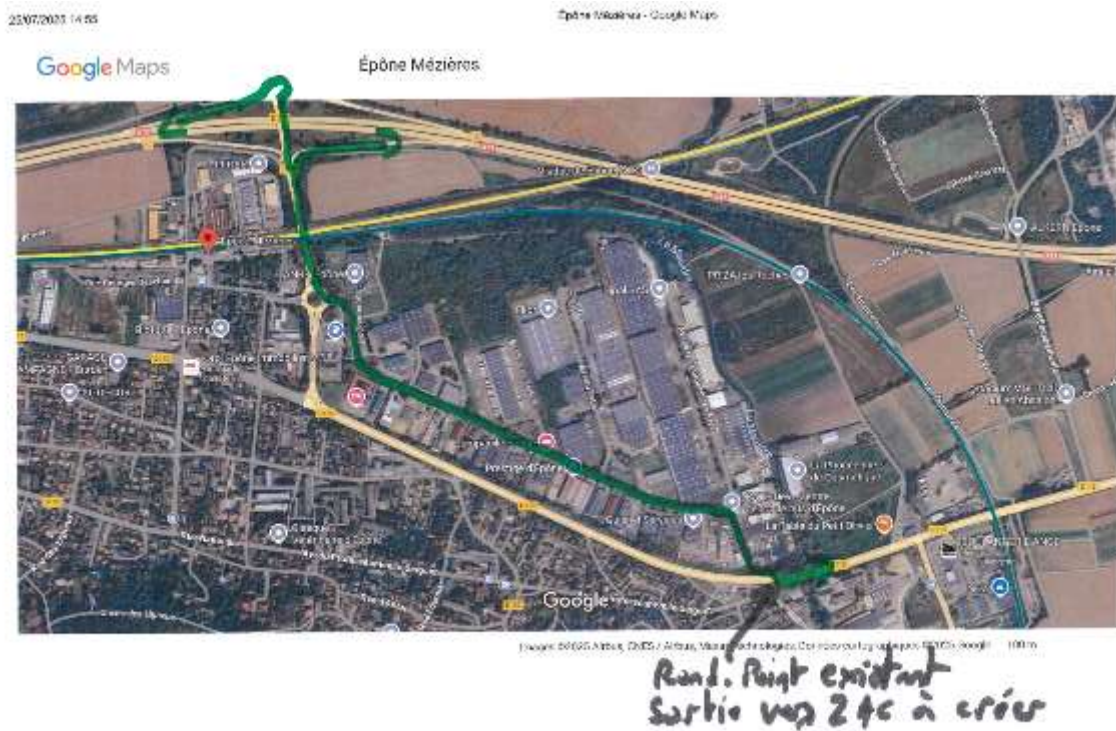
ANNEXE 3 : PARCELLES E0004/E005 A EPÔNE



ANNEXE 4 PROPOSITION DE CREATION D'UN ECHANGEUR A L'OUEST ET D'UN COULOIR DE TRANSIT AU NORD DE LA D113



<https://www.google.com/maps/place/Los+Angeles/@46.890773,-100.13197,1t/data=!3m1!1e3!1sLos+Angeles,+TX,+USA/m?hl=en&gl=us>

[illegible]