



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNES D'EPÔNE ET DE MÉZIÈRES

Projet urbain quartier de gare Et Pôle d'Échanges Multimodal

PROJET DE DELIBERATION

Janvier 2023



PROJET DE DÉLIBÉRATION

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date : 09 février 2023

Titre : QUARTIER DE GARE ET POLE D'ECHANGE MULTIMODAL D'EPONE-MEZIERES : ABROGATION DE LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE AYANT APPROUVE LE DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONJOINTE ET APPROBATION DU NOUVEAU DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi ET D'ENQUETE PARCELLAIRE

Rapporteur : Pierre-Yves DUMOULIN

EXPOSÉ

En lien avec l'arrivée du RER E sur le territoire, la Communauté urbaine porte le projet de réalisation d'un nouveau quartier autour de la gare d'Épône Mézières. Sur un site principalement occupé par des friches industrielles et des parkings, le projet développe des espaces publics d'un pôle d'échange multimodal (PEM) et un quartier résidentiel de près de 720 logements, reconnectant le pôle gare aux deux centres-bourgs et contribuant à la redynamisation du secteur économique aux abords de la gare.

Le projet d'aménagement du quartier de la gare d'Épône-Mézières a été déclaré d'intérêt communautaire par délibération du Conseil communautaire du 28 septembre 2017 et son périmètre en a été élargi par le Conseil communautaire du 15 avril 2021. La Communauté urbaine porte ainsi le projet de réalisation du quartier de la gare et son PEM au titre de ses compétences en matière d'aménagement et urbanisme, d'espaces publics et voiries, de mobilités, de développement économique et d'habitat.

Pour sa mise en œuvre, le projet nécessite une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité (MEC) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté urbaine, afin que le PLUi devienne compatible avec le projet d'aménagement.

Par délibération en date du 16 décembre 2021, le Conseil communautaire a approuvé les dossiers de DUP et de MEC du PLUi et demandé l'ouverture de l'enquête publique conjointe auprès du Préfet des Yvelines.

Conformément à l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme, la Communauté urbaine a saisi, le 22 novembre 2021, la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) d'une demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLUi, afin de déterminer si la mise en compatibilité du PLUi devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La MRAe a, dans sa décision du 24 janvier 2022, prescrit de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

La Communauté urbaine entend ainsi mener une évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du PLUi et du projet.

Pour répondre à l'exigence de la MRAe, le dossier à soumettre à l'enquête publique a été complété, notamment le contenu de l'étude d'impact intégrée dans ce dossier. Ce nouveau dossier doit être approuvé par le Conseil communautaire avant transmission au Préfet des Yvelines. Au vu de la nouvelle situation issue des demandes de l'Autorité Environnementale, la délibération du Conseil

communautaire du 16 décembre 2021 ayant pour objet la demande d'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la DUP emportant mise en compatibilité (MEC) du PLUi de la Communauté urbaine ainsi que l'approbation des dossiers DUP et MEC afférents sera abrogée.

Il convient de rappeler ici que le projet répond à plusieurs considérations d'intérêt général justifiant le caractère d'utilité publique de ce projet.

Tout d'abord, la restructuration et le réaménagement des espaces publics et fonctionnalités multimodales, sont justifiés par :

- l'arrivée de la ligne EOLE dans le territoire et l'augmentation prévue de la fréquentation de la gare ;
- la nécessité d'inciter à l'usage des transports en commun moins polluants en renforçant les modes de rabattement sur la gare tant en véhicules particuliers que par les interconnexions bus et modes doux ;
- l'amélioration des conditions de transport, d'attente et de cadre de vie qu'ils apporteront aux usagers actuels et futurs des transports et résidents du quartier.

Par ailleurs, l'utilité publique d'un redéveloppement du quartier de gare est justifiée par :

- le développement de l'offre résidentielle à proximité d'un nœud de transport en commun via le recyclage de friches urbaines et industrielles ;
- le renforcement de la mixité sociale ;
- l'amélioration de l'offre en équipements scolaires et sportifs ;
- l'amélioration de l'offre commerciale et renforcement de la mixité fonctionnelle ;
- la reconnexion du pôle gare avec les centre-bourgs d'Epône et Mézières-sur-Seine *via* un remaillage et un traitement viaire sécurisant des axes principaux du quartier de gare.

De manière générale, la transformation d'un site, dominé par les friches industrielles et les parkings rabattants en surface, en un quartier vivant et dense, valorisé par des projets de constructions de logements, de commerces, d'activités tertiaires et d'équipements publics neufs, écologiques, de haute qualité architecturale et urbaine, bénéficiera aux deux communes d'Epône et Mézières-sur-Seine et plus globalement au territoire.

Dans ce contexte, le recours à la DUP et à la procédure d'expropriation est rendu nécessaire par :

- La multitude de parcelles, d'immeubles et de propriétaires sur le périmètre d'intervention pour lesquelles les négociations amiables seules ne pourraient garantir l'acquisition ;
- Les contraintes techniques et la complexité du projet.

Une partie du foncier est déjà maîtrisée par les opérateurs publics (communes d'Epône et Mézières, la Communauté urbaine, l'EPFIF, la SNCF,...), une autre partie a été acquise ou est en cours d'acquisition par la Communauté urbaine et l'EPFIF, mais il reste des parcelles pour lesquelles la négociation amiable ne pourra probablement pas aboutir.

Le coût et les atteintes à la propriété de la procédure de DUP et d'expropriation ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt du projet de pôle et quartier de gare. L'ensemble des acquisitions foncières pour la collectivité est estimé à 18,4 M€ (dont 13,5M€, pour la part relevant de l'enquête parcellaire liée à la DUP), à mettre en regard de la création d'un nouveau quartier pour les deux communes avec ses près de 720 logements, bureaux, commerces, et équipements, mais aussi de la valeur d'usage d'un pôle gare amélioré, apportant des bénéfices en termes de gains de temps, de productivité et de réduction de l'impact environnemental par l'incitation à l'usage du transport en commun.

La construction du PEM et du quartier de gare d'Epône-Mézières doit coïncider avec l'arrivée du nouveau RER EOLE sur le territoire en 2025/2026 et répondre aux besoins des territoires en équipements générés par l'arrivée de ce nouveau transport. La réalisation rapide du projet de pôle et quartier de gare conditionne également l'obtention d'une partie des financements nécessaires à sa réalisation, inscrits notamment dans le programme PRIOR Yvelines.

En conséquence, la nature, l'importance et la complexité de l'opération et sa temporalité justifient que le Préfet constate, par arrêté, l'urgence de la réalisation de ce projet, conformément aux dispositions de l'article L. 232-1 du code de l'expropriation.

Parallèlement, l'aménagement du quartier de gare nécessite une mise en compatibilité de certaines dispositions du PLUi en vigueur avec des ajustements sur les règles concernant les implantations des constructions et instaurant une diversité dans les hauteurs de bâtiments.

La synthèse de l'examen conjoint des personnes publiques associées consultées dans le cadre du lancement de la procédure de DUP sera jointe au dossier d'enquête publique conjointe à la DUP, la mise en compatibilité du PLUi et l'enquête parcellaire.

En outre, pour conduire les expropriations, il est utile que la déclaration d'utilité publique soit prononcée au bénéfice de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) Une convention d'intervention foncière d'application spécifique au secteur d'Epône-Mézières est en effet conclue le 23 avril 2021 entre la Communauté urbaine et l'établissement public foncier d'Ile-de-France. Un avenant à cette convention a été signé par les parties le 29 août 2022 afin d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPFIF correspondant au périmètre DUP, objet de la présente délibération.

Dans ce contexte, il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'abroger la délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2021 relative à la demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité (MEC) du PLUi de la Communauté urbaine auprès du Préfet des Yvelines pour l'acquisition de parcelles,
- d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal sur les communes d'Epône et de Mézières, ladite DUP emportant mise en compatibilité du PLUi, actualisé conformément à la décision du 24 janvier 2022 de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), joint en annexe,
- d'approuver le dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, joint en annexe,
- d'approuver le projet de dossier de mise en compatibilité du PLUi en vue du lancement de la procédure de mise en compatibilité, joint en annexe,
- d'approuver que la DUP soit prononcée au bénéfice de l'EPFIF, à la demande de la Communauté urbaine,
- d'autoriser le Président à demander à Monsieur le Préfet des Yvelines de :
 - prescrire l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique 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,
 - 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'EPFIF, 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.
- d'autoriser le Président, à l'issue de l'enquête publique et sous réserve de l'approbation par le Conseil communautaire d'une déclaration de projet, à solliciter de Monsieur le Préfet des Yvelines la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique et urgent le projet, emportant mise en compatibilité du PLUi et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal au profit de l'établissement public foncier d'Ile-de-France,
- d'autoriser le Président à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5215-20,

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L. 110-1 et suivants, R. 111-1 et suivants, L. 131-1 et suivants et R. 131-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, les article L. 232-1 et suivants relatifs à la déclaration d'urgence,

VU le code de l'environnement, notamment son article L. 123-2,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

VU le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi ALUR et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter en matière d'application du droit des sols,

VU le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),

VU l'opération d'intérêt national (OIN) Seine-Aval,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté urbaine en vigueur et notamment l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains n°5,

VU la convention d'intervention foncière signée le 6 mars 2017 entre le Département des Yvelines, la Communauté urbaine et l'établissement public foncier d'Ile-de-France, renouvelée en date du 24 décembre 2021,

VU la convention d'intervention foncière d'application spécifique au secteur d'Epône-Mézières signée le 23 avril 2021 entre la Communauté urbaine et l'établissement public foncier d'Ile-de-France et son avenant n°1 en date du 29 août 2022,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2016_05_12_15 du 12 mai 2016 approuvant les premiers périmètres d'enjeu communautaire dont celui d'Epône et Mézières sur le secteur de la gare avec les friches industrielles (Turboméca) élargi aux secteurs économiques et routes départementales à requalifier,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2017_09_28_13 du 28 septembre 2017 déclarant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement du quartier de la gare d'Epône-Mézières,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC 2021-04-15_16 du 15 avril 2021 approuvant le bilan de la concertation,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2021-04-15_17 du 15 avril 2021 étendant le périmètre d'intérêt communautaire du quartier de gare d'Epône-Mézières et le périmètre pris en considération pour la mise à l'étude du quartier,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2021-12-16_04 du 16 décembre 2021, approuvant les dossiers de DUP et de MEC du PLUi et demandant l'ouverture de l'enquête publique conjointe auprès du Préfet des Yvelines,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2022-06-30_21 du 30 juin 2022, approuvant les objectifs et les modalités de la concertation sur la mise en compatibilité du PLUi liée à la DUP du projet de quartier de gare Epône-Mézières,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2022-10-20_02 du 20 octobre 2022, approuvant les objectifs et les modalités de la concertation sur la mise en compatibilité du PLUi liée à la DUP du projet de quartier de gare Epône-Mézières,

VU le dossier d'enquête publique préalable à l'arrêté déclarant d'utilité publique la réalisation par la Communauté urbaine du projet d'aménagement du quartier de la gare et du PEM sur les communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine,

VU le projet de dossier de mise en compatibilité du PLUi,

VU le dossier d'enquête parcellaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : ABROGE la délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2021 relative à la demande d'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité (MEC) du PLUi de la Communauté urbaine auprès du Préfet des Yvelines pour l'acquisition de parcelles.

ARTICLE 2 : APPROUVE le d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) 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, actualisé conformément à la décision du 24 janvier 2022 de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), joint en annexe.

ARTICLE 3 : APPROUVE le dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, joint en annexe.

ARTICLE 4 : APPROUVE le projet de dossier de mise en compatibilité du PLUi, en vue du lancement de la procédure de mise en compatibilité, joint en annexe.

ARTICLE 5 : APPROUVE que la DUP soit prononcée au bénéfice de l'établissement public foncier d'Ile-de-France, à la demande de la Communauté urbaine.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Président à demander à Monsieur le Préfet des Yvelines de :

- 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 ;
- 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.

ARTICLE 7 : AUTORISE le Président, à l'issue de l'enquête publique et sous réserve de l'approbation d'une déclaration de projet par le Conseil communautaire, à solliciter de Monsieur le Préfet des Yvelines la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique et urgent 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, emportant mise en compatibilité du PLUi et rendant cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation du projet, au bénéfice de l'établissement public foncier des Yvelines.

ARTICLE 8 : AUTORISE le Président à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.