



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Procès-verbal

.....

Réunion d'examen conjoint

portant sur la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet urbain de quartier de gare et de Pôle d'échange multimodal d'Épône-Mézières, emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté urbaine du Grand Paris Seine-et-Oise

Préfecture des Yvelines

24 octobre 2023

Sous la présidence de Monsieur Jean-Louis AMAT

Sous-préfet de Mantes-la-Jolie

Sommaire

Participants :

Procès-verbal :

1. Introduction
2. Présentation du projet de réaménagement du pôle gare d'Épône-Mézières
3. Mise en compatibilité du PLUI de la CU GPSEO
4. Temps d'échange
5. Conclusion

Annexes :

- Courrier de la Société nationale des chemins de fer (SNCF) Immobilier (19/10/2023)
- Observations complémentaires du Conseil départemental des Yvelines
- Observations complémentaires de la région Île-de-France
- Courrier de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)
- Calendrier prévisionnel et réactualisé de réalisation du projet
- Pièce modifiée du dossier « 4-périmètre de DUP »

Réf : sut_up_20231219_pref_CR_DUP_epone_meziere_Vf_v4.odt

PARTICIPANTS

Participant à cette réunion, présidée par M. Jean-Louis AMAT

M. Jean-Louis AMAT	Sous-préfet de Mantes-la-Jolie	Préfecture des Yvelines
<u>Présents</u>		
M. Pascal AUBLÉ	Chargé de mission Urbanisme	Conseil départemental des Yvelines (CD-78)
Mme Jennifer BUREAU	Sous Directrice des Projets d'Aménagement par intérim à la Direction Ville et Habitat	Conseil départemental des Yvelines (CD-78)
M. Hugues L'HORSET	Chargé de mission territorial	Région Île-de-France
Mme Emmanuelle Dubreuil	Directrice du projet EOLE	Communauté urbaine du Grand Paris Seine-et-Oise (GPSEO)
Mme Severine TEISSEIRE	Chef de projet aménagement urbain EOLE	Communauté urbaine du Grand Paris Seine-et-Oise (GPSEO)
M. Guillaume VERCELLI	Chef de Service Planification	Communauté urbaine du Grand Paris Seine-et-Oise (GPSEO)
M. Eric CHATAIN	chargé d'études aménagement & urbanisme	Direction départementale des territoires des Yvelines (DDT-78)
Mme Mariana VELOSO-GRAÇA	chargée d'études aménagement & urbanisme	Direction départementale des territoires des Yvelines (DDT-78)
Mme Claire CORNI	Directrice générale des services (DGS) d'Épône	Épône
M. Alexis BAKONYI	Directeur de Cabinet du Maire d'Épône	Épône
M. Ivica JOVIC	Maire d'Épône	Épône
M. Yannick PAVARD	Directeur des services techniques d'Épône	Épône
M. Franck FONTAINE	Maire de Mézières-sur-Seine	MEZIERES-SUR-SEINE
Mme Véronique BOSSÉ	Chargée des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation	Préfecture des Yvelines
Mme Karine PODENCE	Cheffe du bureau de l'environnement et des enquêtes publiques	Préfecture des Yvelines
Mme Caroline TURQUOIS	Chargée des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation	Préfecture des Yvelines
Mme Tiphaine LINARES	Technicienne des bâtiments de France – référente du pôle urbanisme et espaces protégés	Unité départementale de l'architecture et des paysages (UDAP)
<u>Absents excusés</u>		
M. Ludovic de MIRIBEL	Service Territoires	Chambre d'agriculture régionale

		d'île-de-France
Mme Urbane LEDESERT	Chargée d'Urbanisme et de la Mutabilité	Société nationale des chemins de fer (SNCF)
M. Ali LOUNI	Responsable urbanisme	Société nationale des chemins de fer (SNCF)

Rappel législatif :

Au terme de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, (...), et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

(...) 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

1. Introduction

Monsieur AMAT, sous-préfet de Mantes-la-Jolie, préside la séance. Il accueille les participants et les remercie de leur participation à cette réunion d'examen conjoint.

La réunion débute par un rappel de son objet.

En l'espèce, c'est un projet qui s'inscrit dans le cadre du réaménagement de la gare d'Épône-Mézières, nécessité par le prolongement de la ligne de RER E vers l'ouest parisien – le projet EOLE. Il a conduit à la décision de mener un projet plus global de refondation urbaine du quartier de la gare d'Épône-Mézières. Il prévoit notamment la création d'un nouveau quartier dense d'habitation avec les services et les équipements publics attenants, dans le respect de la mixité sociale, ainsi que la construction d'un pôle multimodal de transports en commun (gare, bus).

La maîtrise foncière étant nécessaire à la réalisation de ce projet de réaménagement du quartier de la gare d'Épône-Mézières, une procédure de déclaration d'utilité publique de ce projet a été initiée.

L'enquête publique obligatoire va porter sur plusieurs sujets, dont la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté urbaine du Grand Paris Seine-et-Oise (CU GPSEO), la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire et enfin sur le dossier « loi sur l'eau ».

Consultée lors d'une demande de cas-par-cas concernant la mise en compatibilité du PLUI, l'autorité environnementale a demandé à ce qu'il soit procédé à une évaluation environnementale de cette mise en compatibilité, conjointement avec celle déjà prévue pour le projet et la déclaration d'utilité publique (DUP).

Consultés, les services de l'État ont émis un avis sur le projet. Notamment l'agence régionale de la santé (ARS) a demandé l'expertise d'un hydrogéologue agréé.

La Chambre d'agriculture d'Île-de-France, la Chambre de commerce et d'industrie ainsi que la Société nationale des chemins de fer (SNCF), absentes, sont excusées.

Après un premier tour de table où chacun est appelé à se présenter, la réunion débute par une présentation du projet reposant sur un support visuel.

2. Présentation du projet de réaménagement du pôle gare d'Épône-Mézières

Reprenant le contenu de la notice explicative du dossier de DUP, la CU GPSEO procède à une présentation détaillée du projet, en s'appuyant sur un support visuel.

Elle précise que les principaux objectifs du projet visent d'une part, à créer un pôle d'échanges multimodal dans la perspective de l'arrivée de la ligne EOLE et d'autre part, à développer une offre résidentielle à proximité des transports en commun via la transformation de ce qui est aujourd'hui essentiellement une friche urbaine en un quartier d'habitat mixte présentant une densité optimisée et renforçant la mixité sociale.

L'utilité publique du projet emportera mise en compatibilité du PLU.

3. Mise en compatibilité du PLUI de la CU GPSEO

Le contenu du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté urbaine du Grand Paris Seine-et-Oise (CU GPSEO) doit évoluer pour permettre la réalisation du projet. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne nécessite, en revanche, pas de modification.

Les règles de gabarit du PLUI en vigueur sur ce secteur sont à faire évoluer pour correspondre à la diversification des formes urbaines projetées. Certains secteurs vont connaître une baisse de gabarit et d'autres une hausse de gabarit.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant le secteur dit à enjeux métropolitains de la gare d'Épône-Mézières correspond globalement au projet. Mais cette OAP est à préciser, à corriger et à compléter.

Dans le règlement graphique, le zonage des zones et secteurs est modifié et un nouveau secteur UAB17 est créé. Les étiquettes de hauteur sont supprimées. Les hauteurs sont désormais définies par l'OAP.

Deux emplacements réservés (ER) sont créés pour permettre l'élargissement de l'avenue de la gare et de la RD 113.

Une emprise au sol à 65 % dans le secteur UAB17 est ajoutée dans la bande de recul de 100 mètres qui longe la voie ferrée. Elle va régulariser l'îlot dit G3 qui se trouve en face de la gare routière. L'emprise au sol des constructions de la zone UAb17 est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Est ajoutée la possibilité de faire de la compensation de pleine terre, notamment sur l'îlot « Carrefour », pour permettre une plus grande emprise du bâti. Elle est compensée par une végétalisation du toit.

Les règles de hauteurs des bâtiments et des clôtures vont être affinées, etc.

D'autres ajustements, seront également apportés dans le cadre de la mise en compatibilité du projet avec le PLUI : OAP d'Épône-Mézières, règlement écrit et graphique, etc.

Dans l'ensemble, le projet promeut une mixité fonctionnelle, sauf à proximité immédiate des rails, qui est destinée uniquement à l'accueil d'activités et équipements ; le logement y est proscrit.

Le projet de quartier a souscrit à la démarche Écoquartier.

Le périmètre d'attente institué le 25/11/2015 dans le PLUI sur le secteur Gare d'Épône pour porter ce projet va être prochainement supprimé dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUI de GPS&O dont l'approbation est envisagée le 14 décembre 2023. La suppression de ce périmètre d'attente dans le cadre de la présente procédure de MEC DUP n'a donc plus lieu d'être. Il s'agira donc de ne plus mentionner la suppression de ce périmètre d'attente car cela est désormais inutile. En effet, chaque procédure qu'il s'agisse de la présente DUP avec MEC, ou de la modification générale du PLUI est indépendante et sans effet l'une sur l'autre.

Pour l'OAP, une nouvelle représentation schématique des orientations est proposée.

Elle inclut une précision de la localisation du nouveau pôle d'échange multimodal entre bus et train, de nouveaux parkings, la requalification des entrées de ville, l'ajout de continuité agricole et forestière du SDRIF, etc.

Elle légende aussi un espace végétalisé constructible (hachure verte) permettant une densité moindre en cœur d'îlot, des cônes de vues à préserver (angle bleu) permettant la vision depuis la rue sur les cœurs d'îlots végétalisés, des carrefours à améliorer et à créer (cercle en

pointillé), des alignements d'arbres à préserver (ligne verte) placés en retrait ou à l'alignement pour créer un front bâti.

Elle localise des bâtiments significatifs à la qualité architecturale particulière (front triangulaire noir) implantés en angle d'îlot et sur le pôle de gare. Il s'agit de donner un style caractéristique à ces immeubles qui vont se voir de loin, et ce faisant de faciliter l'identification du quartier par les habitants et les riverains.

Elle s'inscrit dans la volonté de faire de la RD 113 un boulevard urbain où va s'aligner un nouveau front bâti.

Les orientations écrites de l'OAP vont aussi être modifiées. Les changements portent sur la distance entre les bâtiments, la mixité des vocations (résidentielle+activités), la création de secteurs à gabarit variable (R+1 à R+6+C), la typologie et la hauteur des habitations, etc.

De plus, l'OAP va inclure des recommandations sur la forme urbaine ; les orientations des pièces à vivre ; la hauteur des plafonds ; la variété des plots d'habitations, etc.

En application de l'OAP, la hauteur et la densité des habitations vont être plus élevées à proximité de la gare.

Sur le calendrier : La déclaration d'utilité publique doit être actée rapidement afin de permettre de finaliser les transferts de propriété foncière d'ici mi-2025 et permettre d'engager ensuite les travaux.

La création des espaces publics devant la gare, nécessaire pour absorber l'augmentation de la fréquentation liée à l'arrivée d'EOLE et à la création de lignes de bus supplémentaires, requiert d'en avoir au préalable la maîtrise foncière.

De surcroît, tout le fonctionnement de la gestion hydraulique du quartier et du pôle d'échanges multimodal repose sur des bassins restant à construire sur des parcelles non encore acquises. Sans maîtrise de ces espaces, le projet gare / logements ne peut pas être mis en œuvre.

● Intervention de la préfecture

La préfecture remarque que le calendrier figurant dans la présentation visuelle est à retravailler, afin de tenir compte de l'arrivée retardée des trains d'EOLE.

Elle recommande de reprendre les plans et schémas de la présentation visuelle, afin de préciser et rendre plus visible la limite séparative entre les territoires d'Épône et de Mézières-sur-Seine.

La préfecture s'interroge sur l'absence de complète concordance entre le périmètre du projet visé par la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) et le périmètre d'intérêt communautaire en vigueur.

Réponse de la CU GPSEO

(Sur la dernière remarque) Le choix a été fait de ne pas utiliser la totalité du périmètre d'intérêt communautaire. (PIC). Les études ont commencé il y a 10 ans. Les objectifs et le contenu du projet (équipements à réaliser) ont beaucoup évolué au sein de ce périmètre qui avait été défini largement. Finalement, le périmètre d'intérêt communautaire ne correspond pas aux choix d'équipements et de formes urbaines sur un périmètre plus restreint ayant émergé à la fin.

L'OAP sectorielle modifiée tient compte des projets des opérateurs, des projets privés (supermarché et rue commerciale) et de la relation historique de la ville avec ce quartier.

Complément d'information post-réunion :

Faisant suite à la demande de la préfecture, ont été ajoutés en annexe du compte-rendu :

- un calendrier prévisionnel réactualisé de réalisation du projet
- un plan du périmètre de DUP sur lequel apparaissent les limites communales

● Intervention de la préfecture

Elle recommande d'ajouter au dossier une fiche descriptive de la destination des futurs équipements publics du quartier.

4. Temps d'échange

Le Président de séance propose un tour de table afin que l'ensemble des participants puisse exprimer son avis sur le dossier.

● La parole est donnée à la commune de Mézières-sur-Seine

M. le maire indique que sa commune est satisfaite du travail effectué avec la CU GPSEO pour faire émerger ce projet. Il en souligne l'importance en rappelant qu'il y a seulement 8 minutes de trajet à pied entre la gare et le centre-ville.

● La parole est donnée à la commune d'Épône

M. le maire indique que la commune est également satisfaite du travail effectué par la CU GPSEO, en concertation avec les communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine.

● La parole est donnée à la DDT-78, s'exprimant au nom de la Société nationale des chemins de fer (SNCF)

La SNCF s'excuse de ne pouvoir être présente à la réunion.

Elle a adressé une contribution écrite dont la DDT-78 fait lecture devant les participants à cette réunion.

Complément d'information post-réunion :

Pour plus de facilité, le courrier de la SNCF est annexé au compte rendu.

Intervention de la préfecture suite à la contribution de la SNCF

Le projet de Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN) est un projet de l'État. La fin des études d'implantation du faisceau sont prévues en 2025. La gare d'Épône-Mézières fait partie du faisceau large d'implantation de la LNPN. Ces circonstances appellent chacun à porter une attention particulière à ce pôle gare.

La LNPN va aussi être utile pour EOLE, car elle va générer des sillons supplémentaires de lignes ferroviaires. Des réunions vont être organisées prochainement entre la SNCF et les collectivités territoriales afin qu'elles soient en mesure de faire connaître leurs projets, ce qui permettra d'affiner le tracé de cette infrastructure majeure.

Intervention de la CU GPSEO

Le sujet de la mutabilité des terrains ferroviaires est déjà engagé avec la SNCF afin de trouver un point d'entente. Le développement des infrastructures ferroviaires de la bordure Sud n'est pas le scénario privilégié auprès de la SNCF. L'idée a été avancée de créer un tunnel qui passerait sous Épône. Des négociations ont été engagées avec la SNCF qui a pour l'instant rendu une réponse d'attente.

● La parole est donnée à la Région Île-de-France

Le projet d'aménagement répond à l'objectif de densification des zones urbaines déjà desservies par un réseau de transport en commun. Les 700 logements prévus vont contribuer à l'effort demandé en matière de construction de logements à l'échelle francilienne.

Le projet conforte le pôle de centralité d'Épône-Mézières, avec la création d'un pôle multimodal et la réalisation de près de 15 000 m² d'équipements publics et d'activités.

Il identifie bien la continuité agricole et forestière du SDRIF.

Par ailleurs, il s'inscrit bien dans la perspective du nouveau SDRIF-E qui a été arrêté le 12 juillet 2023. Il contribue à l'atteinte de l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN), en renouvelant et en densifiant le tissu existant.

Complément d'information post-réunion :

Une contribution écrite détaillant et complétant l'avis de la Région Île-de-France est annexée au compte rendu.

● La parole est donnée au Conseil départemental des Yvelines

Le projet correspond aux attentes du Département sur la volonté d'un développement de projets urbains ambitieux en termes de qualité et de densité aux abords des pôles gares du territoire.

La programmation diversifiée de logements permet ainsi aux Villes parties prenantes de répondre à leurs besoins en logements identifiés et participe ainsi à la mise en œuvre de leurs objectifs SRU.

À l'examen du dossier, il est demandé à ce qu'il soit procédé à des adaptations mineures du projet ne le remettant pas en question.

Elles portent pour l'essentiel sur la route départementale (RD 113) existante, en particulier quant à la terminologie utilisée en particulier sur les carrefours (à faire évoluer) et quant aux demandes de raccordement à cette RD, qui doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental.

Il y a aussi quelques autres points à revoir qui vont être formalisés par écrit.

Ces évolutions souhaitées par le département portent donc notamment sur la liaison Nord-Sud (entrée de ville indûment indiquée comme portant « sur la RD 130 »); sur les différents périmètres de projet inscrits dans l'OAP, dont les mises en œuvre n'ont pas forcément la même temporalité, sur la localisation des « carrefours à améliorer » aux endroits où il n'en existe pas encore (terminologie à modifier), sur la nature indéterminée de liaisons (pour piétons et/ou pour voitures), sur le contenu du dossier qui est donc à corriger ponctuellement, sur les nouveaux raccordements routiers, etc.

Les propositions de modifications portent aussi sur les règles de hauteur applicables aux constructions notamment situées de part et d'autre de la RD 113, afin de gagner en souplesse sur les hauteurs.

Ces remarques doivent induire des modifications légères des plans et schémas.

Intervention de la CU GPSEO

Pour la bonne compréhension de ces demandes et remarques, il est proposé au conseil départemental de lister les adaptations mineures demandées ou souhaitées, puis de les annexer au compte rendu. Après leur examen point par point, la CU GPSEO y apportera une réponse.

Complément d'information post-réunion :

Faisant suite au souhait du CD-78 d'apporter des adaptations à la MEC, leurs propositions ont été détaillées par écrit, post-réunion, et jointes en annexe du procès verbal, pour la bonne information de l'ensemble des participants. Ces derniers ont validé le procès verbal incluant l'annexe.

● La parole est donnée à la commune d'Épône

La création d'un boulevard urbain est très attendue par les habitants.

Complément d'information post-réunion :

Dans le cadre de l'organisation de cette réunion, ont été invités à y participer les organismes mentionnés aux articles L.153-54 2°, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi que la SNCF. Île-de-France Mobilité ne figure pas dans l'un de ces articles et il n'a pas été jugé utile de lui adresser une invitation.

Intervention de la CU GPSEO

La participation d'Île-de-France Mobilité est nécessaire à la mise en œuvre du projet d'intermodalité couvrant ces terrains.

L'examen de l'offre de bus va suivre la création de l'espace de circulation du pôle multimodal.

• La parole est donnée à la CU GPSEO

S'agissant des observations de la SNCF, elles ne sont pas de nature à rassurer sur la date de construction de la nouvelle école, prévue dans le cadre du projet dont vont avoir besoin les habitants. La CU GPSEO a besoin de garanties plus importantes pour pouvoir avancer sur le projet de nouvelle école.

Intervention de la préfecture

Elle rappelle que les terrains ferroviaires ciblés pour le projet d'école appartiennent à des organismes distincts. Il y a la SNCF, Gare & Connections, et Réseau ferré de France. Cette division ne facilite pas la prise interne de décision.

Intervention de la CU GPSEO

Elle regrette de ne pas avoir reçu de réponse satisfaisante de la SNCF pour une cession rapide de ses terrains.

Sur ce sujet, Épône et Mézières souhaitent rencontrer la SNCF. Il y a une forte ambition de rentrer dans le dispositif, mais ces communes ont besoin de créer une nouvelle école dans ce quartier. L'incertitude entourant ce sujet risque de remettre en cause la création de l'école et au-delà, la taille des équipements sportifs projetés.

Intervention de la préfecture

S'agissant de la ligne nouvelle Paris-Normandie (LNPN), les réunions ont commencé entre la SNCF et des groupes de communes, tronçon par tronçon, pour connaître les projets des communes pouvant influencer le tracé. Les deux communes font partie du même tronçon car il y a une logique de faisceau d'ensemble à respecter.

Le préfet n'a pas pris d'arrêté de prise en considération sur ce sujet, à ce jour, parce que le travail sur le tracé n'est pas finalisé. Il a été demandé à la SNCF de prendre en compte tous les projets des communes.

Intervention de la CU GPSEO

Ce foncier est indispensable à la création de l'école. Et il y a un réel besoin à connaître afin de fixer la temporalité de ce volet du projet.

La division du foncier ferroviaire entre plusieurs acteurs a conduit la CU GPSEO à discuter avec chacun pour le rassembler.

Des échanges fructueux sont en cours sur les autres volets du projet.

• La parole est donnée à l'Unité départementale de l'architecture et des paysages (UDAP)

L'UDAP n'a pas d'observations nouvelles à formuler sur la mise en compatibilité du PLUI.

Précédemment, l'UDAP a formulé des observations sur la demande de déclaration d'utilité public du projet au titre des avis des services de l'État. Elle a émis des observations sur le cadre architectural à proximité de la Seine dont elle souhaite la reprise dans le projet. Elle a signalé des points de vigilance le long de l'avenue de la gare et éventuellement de la route

départementale. Elle a émis des observations sur le traitement des espaces publics dont elle n'a pas vu la retranscription dans le dossier.

Ces observations ont été l'objet d'échange entre l'UDAP et la CU GPSEO.

L'UDAP demande que ses précédentes observations soient portées à la connaissance du public.

Intervention de la CU GPSEO

C'est un dossier complexe qui a eu besoin d'être davantage précisé.

À l'issue des remarques de l'UDAP, les lieux à proximité de la gare ont été précisés. Ils constituent des espaces publics animés (pieds d'immeuble commerciaux de l'avenue et de la place de la gare ; animation de l'espace public et des espaces verts par la présence de l'école à l'extrémité Ouest du cours de la gare).

Cependant, il y a aussi le besoin de respecter le schéma de principe approuvé par la SNCF (à vérifier) de création d'une gare EOLE (fonctionnalité et accessibilité).

Le quartier de la gare étant dense et naturellement actif, les flux modes doux qui vont s'y développer vont augmenter la mutualisation des usages des espaces publics et permettre l'émergence de plus d'espaces animés destinés aux habitants.

Certaines formes urbaines en bordure de la route départementale, proche de Mezières-sur-Seine, ont été retravaillées et leur hauteur diminuée pour s'inscrire en cohérence avec le bâti déjà existant à Mézières-sur-Seine. Des hauteurs sur la rive Est de l'avenue de la gare, prescrites à l'OAP, ont été augmentées également afin d'assurer une meilleure cohérence avec le reste des gabarits sur cette voie.

• La parole est donnée à la Direction départementale des territoires (DDT-78)

La DDT-78 apporte des précisions sur la rédaction du compte-rendu de la présente réunion d'examen conjoint, ainsi que sur les différentes étapes de validation jusqu'à sa signature.

Complément d'information post-réunion :

Après relecture du dossier, la DDT-78 ayant observé que la pièce du dossier n°4 dites « périmètre de DUP » manque de netteté, elle recommande d'annexer au compte rendu un nouveau plan plus net ; également, elle recommande d'y faire apparaître en surimpression le parcellaire.

Fin de l'exposé et des temps d'échanges.

5. Conclusion

Au terme des débats, les observations émises par l'ensemble des intervenants ne remettant pas en cause l'appréciation positive portée au projet, celui-ci recueille un avis favorable.

Toutes les personnes publiques associées présentes s'étant exprimées, et après avoir remercié les participants, Monsieur le Président de séance clôt la réunion.

Certifié conforme aux échanges ayant eu lieu.

Fait à Versailles, le

Le sous-préfet de Mantes-La-Jolie

06 FEV. 2024

Jean-Louis AMAT

Annexe 1 : Courrier de la Société nationale des chemins de fer (SNCF)

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE ILE-DE-FRANCE
PÔLE DEVELOPPEMENT ET PLANIFICATION
Urbanisme
10 rue Camille Moka - CS20012
93212 La Plaine Saint-Denis
TÉL. : +33 (0)1 85 58 25 52



Monsieur le Préfet des Yvelines
Direction Départementale des territoires
35 rue de Noailles
BP 1115
78011 VERSAILLES Cedex

Objet : CUGPSEO : DUP avec MEC du PLUI : Aménagement du pôle gare d'Épône-Mézières

- Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT
 - Email : ali.louni@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 70
 - Email : urbane.ledesert@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 98

La Plaine Saint-Denis, le 19/10/2023 :

Monsieur le Préfet,

Par courriel en date du 29 septembre 2023, SNCF a été invitée à la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 24 octobre 2023, portant sur la demande de déclaration d'utilité publique (DUP), valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine et Oise, relative au projet de quartier de gare et pôle d'échange multimodal des communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine.

L'analyse des documents transmis appelle un certain nombre observations de la part de SNCF, en son nom et au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs et Gares & Connexions.

Les périmètres de DUP et d'OAP couvrent une partie des emprises ferroviaires. Le projet prévoit notamment la réalisation d'un groupe scolaire et d'un parc de stationnement sur les emprises ferroviaires, situées à l'ouest de la gare d'Épône-Mézières (partie de la parcelle cadastrale B 411 commune de Mézières-sur-Seine), entre les voies ferrées au nord et la rue Georges Deschamps au sud.

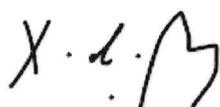
Afin de garantir la faisabilité du projet urbain, une demande de mutabilité devra être faite auprès de la direction immobilière de SNCF. Dans l'attente, l'OAP devra permettre le maintien de l'activité ferroviaire existante. En outre, le calendrier de mise en œuvre du projet devra être concerté afin de garantir le bon fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Par ailleurs, ces emprises ferroviaires sont situées dans la zone de passage préférentiel pour la section de ligne nouvelle Paris-Mantes du projet Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN), retenue par décision ministérielle du 13 février 2020. Le tracé de référence est en cours d'étude. A ce titre, les emprises ferroviaires concernées par le projet pourront faire l'objet d'une vigilance particulière, lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les équipes de SNCF Réseau, maître d'ouvrage du projet LNPN, travaillent néanmoins à éviter tout impact négatif dans la mise en œuvre du projet de gare et pôle d'échange multimodal d'Épône-Mézières, soutenu par le Groupe Public Unifié.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma haute considération.

Xavier Moreau de Bellaing
Chef du Département Prospective et Valorisation Foncière

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'X. Moreau de Bellaing'.

Annexe 2 : Observations complémentaires du Conseil départemental des Yvelines

Suite à la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) tenue en Préfecture mardi 24 octobre 2023 sur la mise en compatibilité du PLUi GPS&O avec le projet de quartier de gare Épône-Mézières-sur-Seine, les remarques du Département des Yvelines, explicitant notamment les interventions de ses représentants en réunion (Jennifer Bureau et Pascal Aublé), sont présentées ci-après.

Ces remarques concernent :

- la modification de l'OAP n°5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur à enjeu métropolitain n° 5 : Quartier de Gare Épône-Mézières (OAP n°5 modifiée).
- la notice de présentation de la MEC du PLUi / projet de quartier de gare

1°) Demandes et propositions sur l'OAP n°5 modifiée

- Concernant le Schéma principal de l'OAP n°5 modifiée « Le secteur quartier gare et ses abords – schéma des orientations »

Le Département propose :

- que, dans la légende du schéma, il soit ajouté que le parking-relai est « envisagé », afin de faciliter une éventuelle adaptation du projet, sans le figer sur ce point,
- que, dans le schéma et sa légende, une ligne en tireté de couleur bleue puisse figurer un projet de création de liaison douce Nord-Sud (et non en tireté rouge pour une « nouvelle voie circulée » comme indiqué dans le document présenté).

- Concernant le Zoom de l'OAP n°5 modifiée « Le secteur quartier gare et ses abords – schéma des orientations »

Le Département demande :

- que soit ajoutés deux nouveaux points de légende « carrefours à étudier » et « carrefours non existants à étudier » et que soient bien identifiés les intersections concernées (au lieu de « carrefours à améliorer » dans le projet actuel),
- que les carrefours existants sur la RD 113 soient désormais légendés « carrefours à étudier » (au lieu de « carrefours à améliorer »),
- que les 2 carrefours Ouest, en projet sur la RD 113, soient désormais légendés « carrefours non existants à étudier » (au lieu de « carrefours à améliorer »),
- qu'une ligne en tiretés de couleur bleue et non rouge soit légendée et figurée pour signaler une « nouvelle voie à créer » (à l'instar de la figuration en pointillés bleus d'une « liaison douce à créer »).

- Concernant le texte de l'OAP n°5 modifiée

Le Département :

- Demande de voir spécifié que tout nouveau raccordement à un axe devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services du Département, en particulier pour une éventuelle voie circulée intersectant la RD 113 ;
- Propose d'indiquer dans le chapitre « trame viaire et déplacement /trame viaire interne et externe » que plusieurs liaisons piétonnes traversant les îlots au sud de la RD 113 en direction du centre bourg sont envisagées (et pas précisément 2 liaisons),

- Propose d'indiquer précisément, concernant le chapitre « trame viaire et déplacement /requalification de la RD 113 en boulevard urbain », que « les opérations d'aménagement urbain autour du carrefour situé au croisement de la RD 113 et de la RD 130 ainsi que celui du sentier des Gravois et de la RD 113 structureront l'espace comme marqueurs de l'entrée dans le quartier de gare ».

- Concernant le Schéma des typologies et des hauteurs du secteur quartier gare et ses abords

Afin d'assurer une relative adaptabilité du projet de quartier de gare dans sa mise en œuvre opérationnelle, le Département propose :

- d'assouplir la légende du schéma, de telle sorte que certains des gabarits de hauteurs précisément indiqués puissent être légèrement modulés si nécessaire lors de la mise en œuvre (notamment à la baisse, voire marginalement à la hausse), en priorité pour les petits gabarits. Pour ces derniers, l'indication « maximum » pourrait être envisagée (par ex : R+2 maximum, plutôt que R+2 comme indiqué de manière très précise dans le schéma proposé).
- de créer un nouveau point de légende : Individuel groupé en R+2 (ou R+2 maximum), avec implantation en limite séparative,
- de modifier l'aplats de couleur pour l'individuel groupé actuellement indiqué en gabarits R+1+C, en le faisant évoluer en R+2 (ou R+ 2 maximum).

2°) Demande sur la notice de présentation de la MEC du PLUi / projet de quartier de gare

Dans la mesure du possible à ce stade du projet de mise en compatibilité du PLUi, le Département demande que, dans la présentation des modifications apportées au schéma des orientations du quartier gare d'Épône-Mézières, le premier encart présentant (page 43) notamment l'« Ajout d'un traitement spécifique d'entrée de ville pour la RD 130 » soit modifié, en supprimant la mention de la RD 130, et qu'il indique simplement « Ajout d'un traitement spécifique d'entrée de ville », afin de ne pas mettre particulièrement en exergue la route départementale, alors que ce traitement a vocation à concerner plus globalement l'environnement urbain et paysager autour de cette RD, davantage que la voirie proprement dite.

Annexe 3 : Observations complémentaires de la région île-de-France

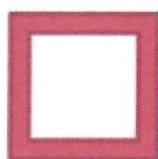
Le projet urbain du quartier de gare Épône-Mézières est au titre des orientations réglementaires du SDRIF (cf. fascicule 3 du SDRIF « Orientations réglementaires ») :

- un espace urbanisé qui est couvert par des pastilles qui correspondent aux « les quartiers à densifier à proximité des gares, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme, sont figurés de manière indicative par le symbole sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire »



Quartier à densifier
à proximité d'une gare

- au regard des grandes entités du SDRIF, le territoire d'Épône-Mézières relève de la catégorie des « agglomérations des pôles de centralité » qui regroupe 198 communes franciliennes. L'agglomération des pôles de centralité regroupe des territoires à conforter sachant que « les communes identifiées par un carré rouge sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire constituent le pôle de centralité des agglomérations, bassins de vie ou aires d'attractivité élargies pour les plus importantes. » Il est à préciser qu'Épône-Mézières est à considérer comme étant un pôle de centralité et non un bassin de vie.



Pôle de centralité
à conforter

Ces pôles de centralité « doivent être renforcés en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- favorisant le développement de l'emploi ;
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- confortant les transports collectifs. »
- un territoire qui comprend une « liaison agricole et forestière ». Ces liaisons désignent « les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux » Cette liaison est identifiée sur un axe nord-sud qui est localisé au niveau de la RD 130 et de son passage au-dessus des infrastructures ferrées et de l'A 13.



Espace de respiration (R),
liaison agricole et forestière (A),
continuité écologique (E),
liaison verte (V)

Au regard de ces éléments évoqués ci-avant, je vous confirme que le projet d'aménagement tel que proposé :

- répond à l'objectif de densification des zones urbaines déjà desservies par un réseau de transports en commun ; ce qui permet de contribuer à l'effort en matière de

construction de logements à l'échelle francilienne avec 700 nouveaux logements prévus ;

- conforte le pôle de centralité d'Épône-Mézières avec la création d'un pôle multimodal et la réalisation de près de 15.000 m² d'équipements publics et d'activités ;
- identifie bien la continuité agricole et forestière ; il est prévu une bande végétalisée de part et d'autre de la RD130 et des formes urbaines favorables à cette continuité.

Par ailleurs, dans la perspective du SDRIF-E qui vient d'être arrêté lors de la séance plénière du conseil régional du 12 juillet dernier, l'opération d'Épône-Mézières contribue à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) en renouvelant et densifiant le tissu urbain existant.

**Annexe 4 : Courrier de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
(UDAP)**



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr

Ref : AdL/TL 2023 - 096

Astrid de LARGENTAYE

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 26 mai 2023,

Objet: EPONE – MEZIERES SUR SEINE – Projet d'aménagement du quartier de la Gare d'Epône-Mézières et pôle d'échanges multimodal

Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

J'ai bien reçu votre consultation du 9 mars 2023 portant sur le projet de quartier gare d'Epône-Mézières et pôle d'échanges multimodal, devant être soumis à enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que le périmètre de la DUP du projet porté par la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise est partiellement situé en son extrémité Ouest dans le périmètre de protection de l'église Saint-Nicolas de Mézières-sur-Seine classée au titre des monuments historiques le 28 octobre 1931.

Bien qu'en majorité situé en dehors du périmètre des monuments historiques, ce projet appelle des observations de ma part au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Je retiens deux points de vigilance :

1. sur les hauteurs et les densités :

L'épannelage du projet prévoit l'implantation d'immeubles ponctuels de hauteurs supérieures à R+3, notamment :

- avenue de la Gare du côté de la commune de Mézières qui fait face à des pavillons à R+1+C du côté de la commune d'Epone. Le projet crée ainsi un contraste de hauteurs entre un côté de la rue et l'autre provoquant ainsi une disparité urbaine. La rue de la Gare est pourtant un axe structurant du nouveau quartier centré sur l'esplanade de la Gare.

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines

7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03

- Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France>

- sur la route départementale D111 du côté nord alors que le côté sud de la route est longée de maisons en retrait à R+C. Les immeubles hauts du projet ne créent pas seulement le même effet de disparité urbaine d'un côté et de l'autre de la rue tel que décrit au paragraphe précédent, ils engendrent aussi des obstacles à la vue depuis le sud et ses coteaux vers la vallée de la seine au nord et les collines du Vexin français.

Afin de permettre une meilleure cohérence urbaine entre les constructions existantes et les constructions à venir, un travail sur l'épannelage pourrait permettre une meilleure progressivité des hauteurs et ainsi une meilleure cohérence urbaine :

- avenue de la Gare par une gradation des hauteurs en profondeur afin que le profil de rue respecte une hauteur de R+1+C de part et d'autre de la rue. Une continuité bâtie à alignement de rue ou en léger retrait du côté de la commune de Mézières pourrait apporter une meilleure vie urbaine avec des commerces sur rue.
- Sur la route départementale D111, une densité horizontale limitée à R+1+C pourrait être privilégiée pour préserver les vues et les hauteurs en admettant ponctuellement et sur une minorité de la longueur de la route des hauteurs à R+3+C.
- L'immeuble à l'angle de la route départementale D111 et la rue de la Gare du côté de la commune de Mézières peut faire figure de repère par une hauteur sortant de l'épannelage général tel que proposé dans le projet.

L'immeuble faisant face à la gare, supérieur à R+4, provoque une frontalité hors d'échelle avec la gare. Il conviendrait de le décaler à l'ouest de l'îlot pour mieux encadrer un espace libre pouvant faire face à la gare.

L'îlot longeant la route départementale RD130 propose des immeubles relativement hauts en cœur d'îlot avec des espaces verts le long de la RD130. Il serait plus approprié de proposer des immeubles donnant sur la RD130 (avec contre allée par exemple) qui aideraient à dessiner cette entrée de ville et de réserver les espaces verts à l'intérieur de l'îlot où une tranquillité serait mieux assurée.

2. sur les espaces publics :

Les espaces publics tels que dessinés dans le projet sont limités aux seuls espaces de respiration autour de la gare. Ces espaces ne semblent pas présenter de réels lieux de vie. Il manque au projet urbain de la gare d'Épône une place dotée d'une centralité entourée d'activités urbaines tout autant qu'il manque d'espace vert public.

Une place pourrait être créée face à la gare en décalant l'immeuble haut à l'ouest de l'îlot comme décrit plus haut. Cette place qui peut être traitée en espace vert pourrait bénéficier d'une ouverture visuelle vers le sud et les coteaux si les espaces verts privés en cœur d'îlot au sud sont préservés. La place gagnerait aussi en attractivité si elle était encadrée par des activités commerciales ou de restauration en rez-de-chaussée d'immeubles.

Préfecture des Yvelines

Direction de la réglementation et des collectivités territoriales

Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

A l'attention de Mme Véronique BOSSE

1 rue Jean Houdon

78 010 VERSAILLES Cedex

Astrid de LARGENTAYE

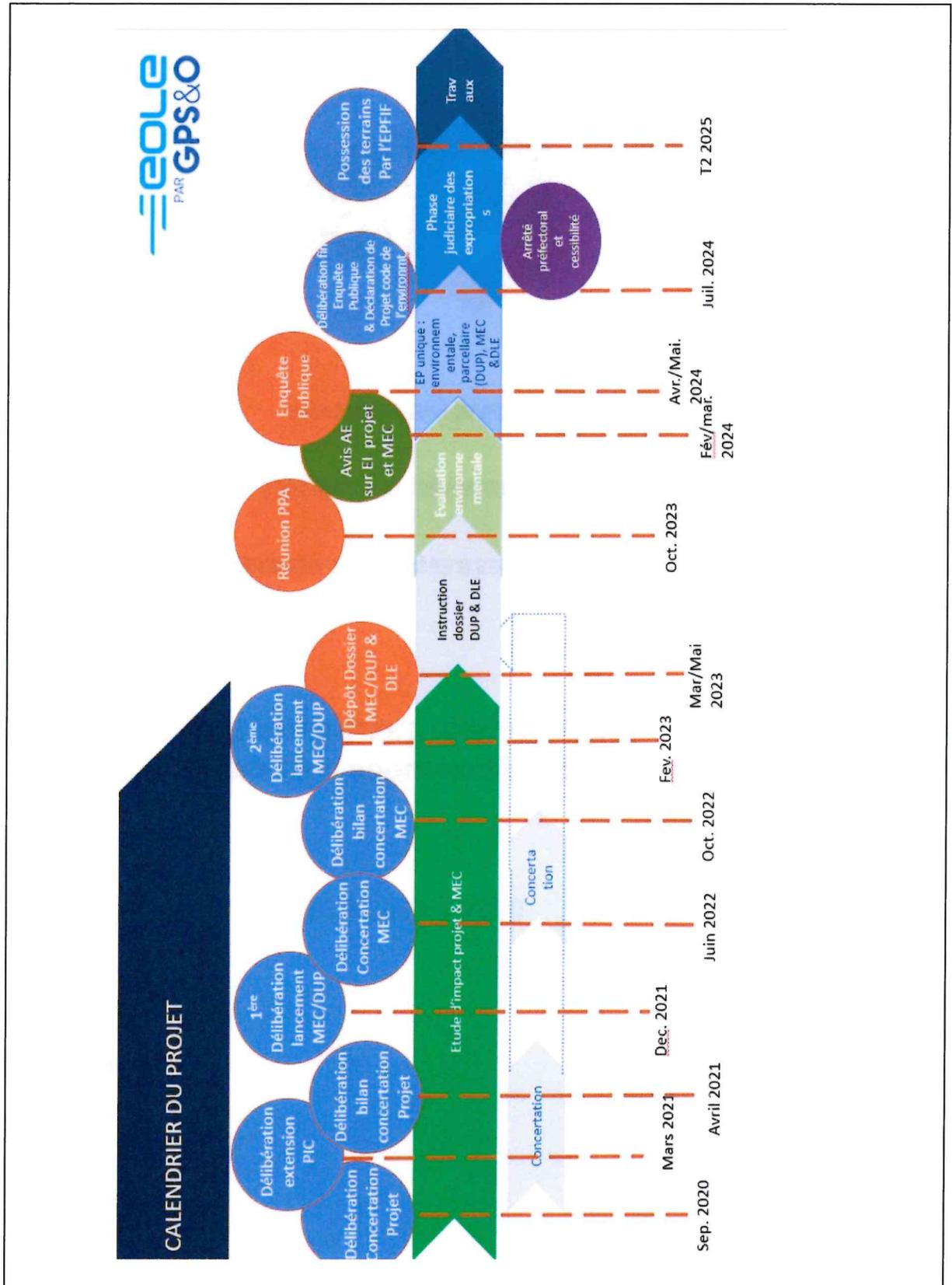


Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines

7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES - standard 01 39 50 49 03

Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-ile-de-france>

Annexe 5 : Calendrier prévisionnel et réactualisé de réalisation du projet





REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNES D'EPÔNE ET DE MÉZIÈRES

**Projet urbain quartier de gare
Et Pôle d'Échanges Multimodal**

PERIMETRE DE DUP

Décembre 2023

PROJET DE POLE MULTIMODAL ET QUARTIER DE GARE EPONE-MEZIERES
Définition des périmètres de projet



- Légende :**
-  Périmètre D'UP
 -  Périmètre PIC
 -  Limite Communale