



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de la réglementation et des collectivités territoriales
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

Arrêté n° 78-2025-10-27-00007

déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du projet du quartier de gare et du pôle d'échanges multimodal et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise sur le territoire des communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine

**Le préfet des Yvelines,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret du 22 juin 2022 portant nomination de Monsieur Victor DEVOUGE, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture des Yvelines, sous-préfet de Versailles ;

Vu le décret du 7 février 2024 portant nomination de Monsieur Frédéric ROSE en qualité de préfet des Yvelines ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 78-2024-10-22-00002 du 22 octobre 2024 portant délégation de signature à M. Victor DEVOUGE, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Yvelines, sous-préfet de Versailles ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'Établissement public foncier d'Île-de-France du 23 avril 2021 et ses avenants n° 1 du 29/08/2022 et n° 2 du 24/01/2024 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise ;

Vu la décision de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) n° DKIF-2022-003 du 24 janvier 2022 qui soumet le projet à évaluation environnementale ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise en date du 9 février 2023 approuvant les dossiers soumis à enquête et autorisant la présidente à solliciter le préfet des Yvelines en vue de l'organisation de l'enquête publique conjointe ;

Vu le courrier en date du 8 mars 2023 par lequel la présidente de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise a sollicité l'organisation d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUI et à l'enquête parcellaire du projet de pôle et quartier de gare d'Épône-Mézières ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 24 octobre 2023 ;

Vu l'avis délibéré de la MRAe n° ACIF-2025-003 du 21 avril 2025 sur l'évaluation environnementale ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025/3

Vu le mémoire en réponse de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise à l'avis de la MRAe du mois de mai 2025 ;

Vu la décision n° E25000034/78 en date du 27 mai 2025 de la présidente du tribunal administratif de Versailles, désignant Monsieur Nicolas DERELY, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Reinhard FELGENTREFF, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUI et à l'enquête parcellaire du projet de pôle et quartier de la gare d'Épône-Mézières ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 25-049 du 3 juin 2025 portant ouverture d'une enquête publique unique, du 26 juin 2025 à 8 h 30 au 25 juillet 2025 à 17 h, préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUI et à l'enquête parcellaire du projet de pôle et quartier de gare d'Épône-Mézières ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 5 septembre 2025 qui émet :

- un avis favorable à la déclaration d'utilité publique assorti de 3 recommandations,
- un avis favorable à la mise en compatibilité du PLUI de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise,
- un avis favorable au parcellaire assorti d'une recommandation ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise en date du 25 septembre 2025 qui :

- déclare le projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Épône-Mézières d'intérêt général,
- émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLUI,
- demande au préfet des Yvelines de prendre un arrêté de déclaration d'utilité publique ;

Considérant que le projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Épône-Mézières permettra la restructuration et le réaménagement des espaces publics et fonctionnalités multimodales ;

Considérant que ce projet contribuera à la réalisation des objectifs de construction de logements et de mixité du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;

Considérant que ce projet est nécessaire dans le cadre de l'arrivée d'EOLE (prolongement à l'ouest de la ligne E du RER) ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Yvelines,

Arrête :

Article 1^{er} : Sont déclarés d'utilité publique et urgents, au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France et de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, les travaux nécessaires à la réalisation du projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Épône-Mézières sur le territoire des communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine, conformément au plan général des travaux joint en annexe 1 du présent arrêté.

Article 2 : Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le présent arrêté est accompagné d'une annexe exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (annexe 2).

Article 3 : Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

La présidente de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise procédera aux mesures de publicité prévues au premier alinéa de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Pendant une durée de 5 ans à compter de la date du présent arrêté, l'Établissement public foncier d'Île-de-France et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise sont autorisés à acquérir, soit à l'amiable, soit s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ce projet comprises dans le périmètre telles qu'elles figurent au dossier d'enquête.

Article 5 : La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si l'expropriation à effectuer pour la réalisation du projet n'est pas menée à terme dans un délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

Article 6 : Conformément aux dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'annexe 3 du présent arrêté mentionne les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi.

Les mesures éventuelles relatives à la protection de l'eau, des milieux aquatiques et des zones humides, celles relatives aux espèces et habitats d'espèces protégées, celles relatives au patrimoine ainsi que celles relatives au défrichement pourront être adaptées, dans le respect des mêmes objectifs, par des prescriptions fixées par des arrêtés ultérieurs pris en application respectivement des articles L. 214-1 et suivants, de l'article L. 411-2, des articles L. 341-1 et suivants du Code de l'environnement et des articles L. 214-13 et L. 341-1 et suivants du Code forestier.

Article 7 : Le présent arrêté sera rendu public par affichage dans les mairies d'Épône et de Mézières-sur-Seine pendant une durée de deux mois. L'accomplissement de cette mesure incombe aux maires concernés qui en certifient la réalisation. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Yvelines.

Article 8 : Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ce recours doit être déposé par voie électronique au moyen de l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>) conformément aux dispositions de l'article R. 414-1 du Code de justice administrative.

Article 9 : Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Mantes-la-Jolie, la présidente de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, le directeur général de l'Établissement public foncier d'Île-de-France et les maires d'Épône et de Mézières-sur-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Versailles, le 27 OCT. 2025

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire général

Assuré de réception en préfecture
007800039889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/20253/3

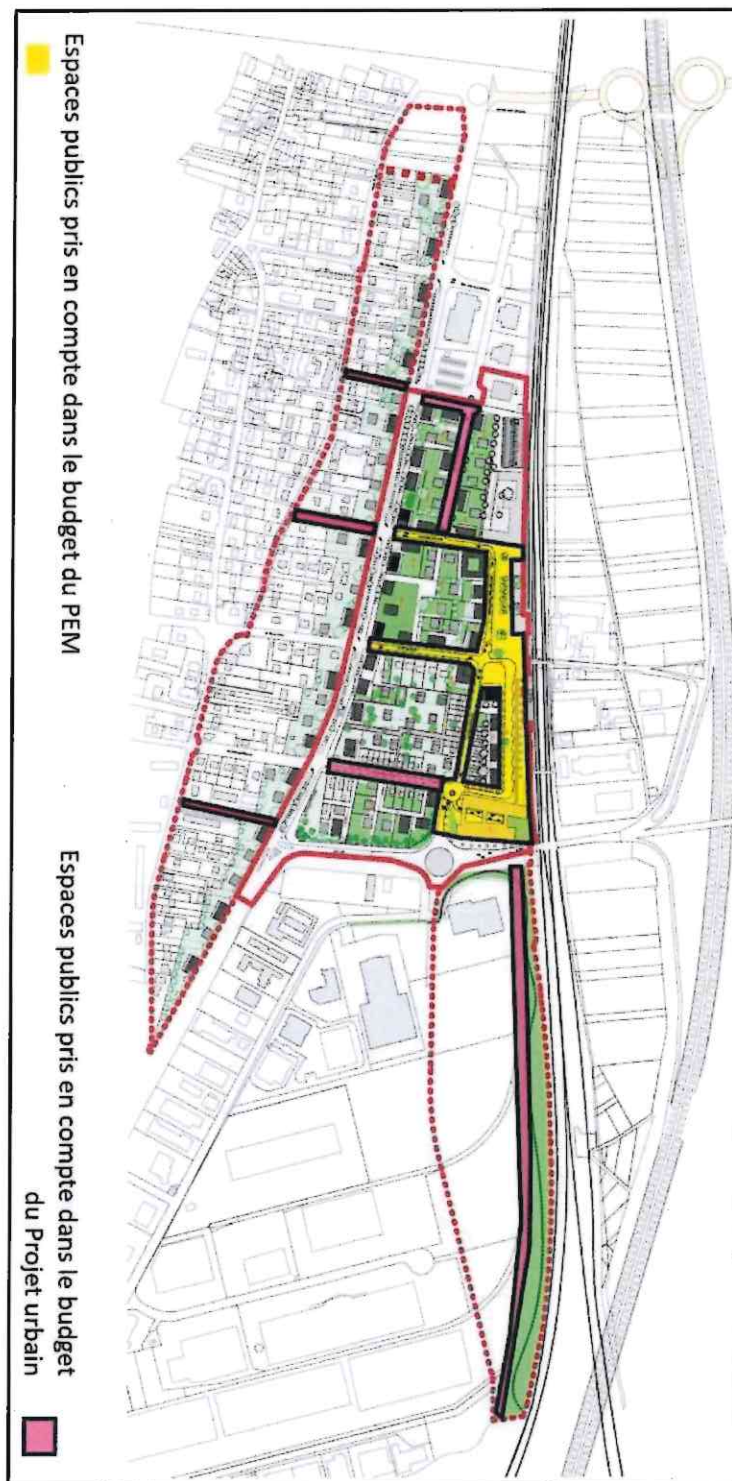
Victor DEVOUGE

Annexe 1 Plan général des travaux

A. Programmation du Quartier de Gare



B. Extrait du plan de programmation des espaces publics du projet – distinction entre espaces du PEM et espaces du projet urbain hors PEM

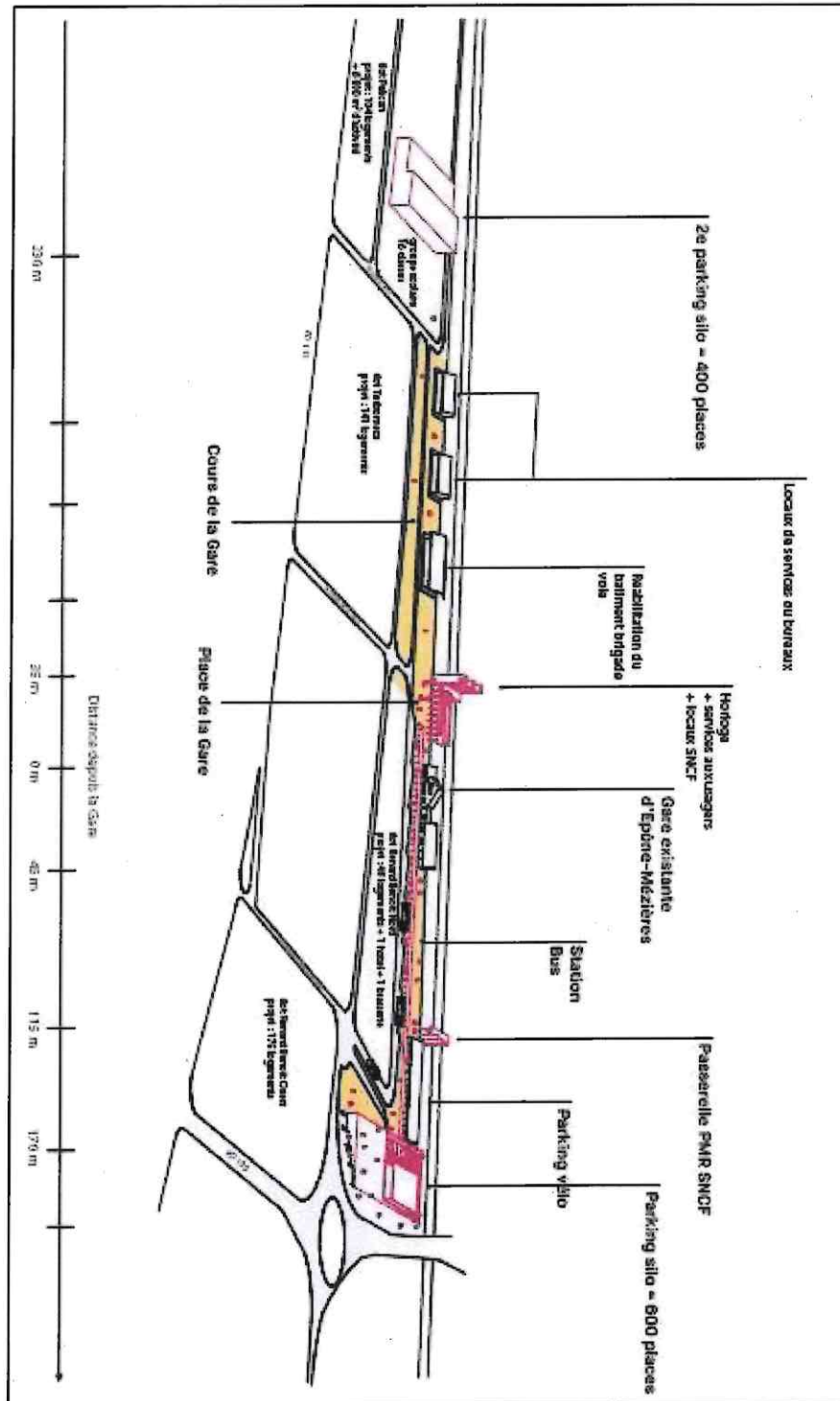


Projet urbain quartier de gare – Plan général des travaux

C. Extrait du plan de programmation des espaces publics du PEM



D. Axonométrie du Pôle d'Echanges Multimodal



Projet urbain quartier de gare – Plan général des travaux

Annexe 2

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Épône-Mézières

I. PRÉSENTATION DU PROJET ET RAPPEL DU CONTEXTE

Le projet se situe à cheval sur le territoire des communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine et a été pensé en prévision de l'arrivée prochaine d'EOLE (prolongement à l'ouest de la ligne E du RER), annoncée en 2027, qui augmentera l'attractivité du territoire et renforcera l'accessibilité au pôle d'emploi de Paris – La Défense.

En effet, EOLE a pour objectifs de faire progresser la qualité de service ainsi qu'accompagner le développement des territoires concernés en optimisant la desserte du territoire Seine Aval (renforcement de l'offre de transport ferroviaire, amélioration de la qualité et des conditions de transport, augmentation de l'attractivité du territoire Seine Aval).

Dans ce contexte, la fréquentation de la gare d'Épône-Mézières devrait augmenter de plus de 50 % ce qui nécessite une amélioration des conditions de transport, du cadre de vie et des modes de rabattement sur la gare tant en véhicules particuliers qu'en interconnexions bus et modes doux.

II. LES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet de pôle et quartier de gare d'Épône-Mézières travaille sur 4 axes principaux :

1. La refonte des fonctions du pôle gare favorisant les mobilités durables,
2. Le développement d'un quartier dense d'environ 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,
3. L'intensification des usages non seulement par la densité en logements, mais aussi par la requalification des activités commerciales, 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 – un groupe scolaire et un équipement sportif avec un gymnase pouvant accueillir des compétitions sportives
4. La reconnexion des centres-bourgs d'Épône et Mézières au pôle gare en remaillant le quartier, favorisant les mobilités douces et transformant la RD 113 en boulevard urbain, résorbant ainsi la coupure qu'elle constitue dans le tissu des deux communes

Ainsi, le projet prévoit :

- La création de 720 logements à l'horizon 2035, dont 30 % de logements sociaux,
- L'amélioration de l'offre en équipements scolaires et sportifs (groupe scolaire, crèche privée, équipement sportif municipal, équipement technique municipal),
- L'implantation de commerces de proximité,
- La création d'un hôtel d'entreprise et d'un espace de tiers-lieu ou de co-working,
- L'aménagement d'espaces publics (parvis de la gare, station de bus, parkings automobiles, espace de parking vélos et un dépose-minute),
- La reconnexion du pôle gare avec les centre-bourgs d'Épône et Mézières-sur-Seine via un remaillage et un traitement viaire sécurisant des axes principaux du quartier de gare.

Le coût du projet, estimé à 67 390 000 €, devrait être en partie financé par une subvention du programme de relance et d'intervention pour l'offre résidentielle des Yvelines (Pior'Yvelines).

III. ENQUÊTE PUBLIQUE ET SUITES DE L'ENQUÊTE

Le projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Épône-Mézières a fait l'objet d'une enquête publique unique, du 26 juin 2025 au 25 juillet 2025, portant sur :

- la déclaration d'utilité publique du projet urbain quartier de la gare et pôle d'échanges multimodal ;
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise,
- le parcellaire en vue de déterminer les parcelles à exproprier pour la réalisation du projet et de rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés.

Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a donné lieu à un avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale en date du 21 avril 2025 ainsi que d'un mémoire en réponse du mois de mai 2025.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi, la réunion d'examen conjoint s'est tenue le 24 octobre 2023.

Dans son rapport en date du 5 septembre 2025, le commissaire enquêteur a émis :

- un avis favorable à la déclaration d'utilité publique assorti de 3 recommandations :
 - R1 : *accompagnement social personnalisé communal par un élu chef de projet des propriétaires et des locataires expropriés pour les aider à faire valoir leur droit*
 - R2 : *communication fin 2025 par GPS&O d'une macro planning phasant les travaux par îlot, communication récurrente du calendrier actualisé aux habitants*
 - R3 : *aménagement de l'accès à la ZH2 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. »*
- un avis favorable à la mise en compatibilité du PLUi de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise,
- un avis favorable au parcellaire assorti d'une recommandation :
 - R1 : *accompagnement social personnalisé communal par un élu chef de projet des propriétaires et des locataires expropriés pour les aider à faire valoir leur droit.*

Dans sa délibération du 25 septembre 2025, le conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise s'engage à s'assurer de la mise en œuvre de ces recommandations

IV. UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

Considérant que le projet de pôle et quartier de gare d'Épône-Mézières répond à une finalité d'intérêt général en :

- Incitant 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 ;
- Offrant des agréments nécessaires aux voyageurs, dans un pôle gare qui peut notamment accueillir services, commerces de proximité et espace de travail partagé ;
- Développant l'offre résidentielle tout en renforçant la mixité sociale ;

- Améliorant l'offre en équipements scolaires et sportifs ;
- Reconnectant le pôle gare avec les centre-bourgs d'Épône et de Mézières-sur-Seine via un remaillage et un traitement viaire sécurisant des axes principaux du quartier de la gare.

Considérant que si des parcelles ont pu être acquises à l'amiable, il en reste certaines pour lesquelles les négociations amiables ne pourront pas aboutir.

Considérant que les atteintes à la propriété privée et à l'ordre social, environnemental et économique sont modérés au regard des intérêts que présente l'opération, celle-ci s'inscrivant dans la continuité du projet EOLE, le développement économique des communes, l'attractivité du territoire et la création de logements,

Considérant que le coût financier n'est pas excessif eu égard à l'intérêt que l'opération présente,

Considérant que l'urgence à acquérir les parcelles est justifiée par :

- l'arrivée d'EOLE en 2027,
- le déficit des communes d'Épône et Mézières-sur-Seine au regard de la loi SRU (22,04 % pour Épône et 15,69 % pour Mézières)
- l'obtention d'une partie des financements nécessaires à la réalisation du projet, inscrits notamment dans le financement PRIOR du département des Yvelines
- la construction d'un nouveau groupe scolaire rendue essentielle et urgente dans le cadre de l'arrivée d'EOLE,

Considérant qu'au regard des enjeux du projet, aussi bien économiques, environnementaux et sociaux, du caractère modérés des inconvénients et de leur compensation dans le cadre du projet, le bilan du projet est positif, confirmant l'utilité publique du projet de pôle et quartier de gare d'Épône-Mézières.

En conséquence, les motifs évoqués ci-dessus conduisent à prononcer la Déclaration d'Utilité Publique du pôle et quartier de gare d'Épône-Mézières.

Annexe 3 : Mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine et modalités de leur suivi

(Au titre de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement)

Conformément à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement, l'étude d'impact identifie :

- les effets directs ou indirects,
- les effets cumulatifs,
- les effets à court, moyen ou long termes,
- les effets temporaires ou permanents,
- les effets positifs ou négatifs.

Conformément à l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, l'autorisation administrative comprend les mesures d'évitement, de réduction, et de compensation (ERC) adéquates.

La définition des mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrit dans une démarche progressive et itérative, propre à l'évaluation environnementale. Au sein de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC), la réduction intervient dans un second temps, dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités. Ces impacts doivent alors être suffisamment réduits, notamment par la mobilisation de solutions techniques de moindres impacts à un coût raisonnable, pour ne plus constituer que des impacts négatifs résiduels les plus faibles possible. Enfin, en dernier lieu, si des impacts résiduels significatifs demeurent, la solution la plus appropriée est envisagée pour assurer la compensation de ses impacts. La démarche d'évitement et de réduction des impacts est présentée dans l'étude d'impact dans son état d'avancement.

C'est un processus itératif qui perdure tout au long des différentes étapes de conception du projet, jusqu'à sa mise en service. De nombreuses marges d'adaptation sont encore possibles et seront exploitées dans les étapes d'élaboration suivant l'étude d'impact, afin de réduire davantage les effets négatifs qui peuvent l'être.

Ainsi, au stade actuel de la Déclaration d'Utilité Publique projet de pôle d'échange multimodal et du quartier de gare d'Epône-Mézières, le niveau de précision est en adéquation avec les études préliminaires, il permet un premier niveau de définition des impacts et des incidences du projet qui sera complété par la suite notamment lors de la procédure d'autorisation environnementale (procédures au titre de la loi sur l'eau).

Les mesures prévues à la présente annexe seront mises en œuvre lors des différentes phases de conception puis de réalisation du projet (alors éventuellement complétées par les prescriptions de l'arrêté d'autorisation environnementale) :

- **les mesures d'évitement** ou de suppression : il s'agit des mesures qui modifient un projet afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet est susceptible d'engendrer. Les mesures d'évitement sont ainsi les seules mesures qui n'ont pas d'impact sur les entités considérées, celles-ci étant laissées en l'état.

- **les mesures de réduction** : il s'agit des mesures définies après l'évitement et visant à réduire les impacts négatifs permanents ou temporaires d'un projet sur l'environnement, en phase chantier ou en phase exploitation. La mesure de réduction peut avoir plusieurs effets sur l'impact identifié. Elle peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments, ceci en mobilisant les meilleures techniques disponibles (moindre impact à un coût raisonnable). Toutes les catégories d'impact sont concernées : impacts directs, indirects, permanents, temporaires et cumulés. Elles sont mises en place au niveau du projet ou à sa proximité immédiate. Elles peuvent être classées en deux grandes catégories :
 - mesures de réduction concernant la phase chantier, lesquelles ne portent pas uniquement sur des impacts temporaires ; des impacts permanents peuvent également être concernés ;
 - mesures de réduction concernant la phase d'exploitation, mises en place au niveau de l'emprise du projet, ou à sa proximité immédiate.
- **les mesures de compensation** : les mesures compensatoires ont pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Elles sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Elles doivent permettre de conserver globalement et, si possible, d'améliorer la qualité environnementale des milieux.
- **les mesures d'accompagnement** : ce sont les mesures qui ne s'inscrivent pas dans un cadre réglementaire ou législatif obligatoire. Elles peuvent être proposées en complément des mesures compensatoires, de mesures d'évitement et de réduction, pour renforcer leur pertinence et leur efficacité.
- **Des mesures de suivi** sont également mises en œuvre afin de garantir l'application des mesures de protection de l'environnement. Elles concernent aussi bien le suivi de la mise en œuvre des mesures que le suivi des effets des mesures.

Rappel du contexte du projet :

Le projet de pôle d'échanges multimodal et d'EcoQuartier de gare Epône-Mézières porté par GPS&O se développe sur un secteur déjà urbanisé, de faible densité et comportant des friches industrielles, aux abords immédiats de la gare d'Epône-Mézières. Ce secteur est classé en zone UAb et UAd au PLUi de GPS&O, permettant déjà le développement d'une forte densité, ainsi que l'implantation de tous équipements.

La volonté de GPS&O d'y développer un projet public vient du constat que l'arrivée d'EOLE, en accroissant fortement l'attractivité du secteur, peut susciter des développements maximalistes et sans cohérence d'ensemble, si laissés à l'initiative privée. GPS&O a donc, dès l'élaboration du PLUi, choisi d'identifier ce secteur comme secteur de projet avec l'insertion de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains du quartier de gare d'Epône-Mézières.

Le projet proposé s'insère donc dans cette OAP et le PLUi actuel. Bien qu'il nécessite une mise en compatibilité, principalement afin de permettre des hauteurs variées sur le secteur de projet, offrant la possibilité de développer des

formes urbaines plus compactes et de typologies diversifiées, la densité proposée par le projet est ainsi inférieure à ce qu'autorise le PLUi et plus qualitative que ce qui pourrait résulter d'une application maximaliste de ce dernier. Ainsi les impacts de la mise en compatibilité du PLUi sont-ils faibles.

La démarche de la Communauté urbaine GPS&O pour le développement du projet du quartier de gare d'Epône-Mézières a promu une conception orientée vers le développement durable comme base de la réflexion, aboutissant à la conception d'un EcoQuartier. En effet, l'objectif de GPS&O était d'accompagner et renforcer l'arrivée du RER EOLE sur son territoire par sa volonté d'intensification urbaine aux abords des pôles de transports de masse. Elle s'est inscrite ainsi dans une démarche cherchant en première intention à répondre aux enjeux environnementaux et a travaillé tous les axes qui pouvaient s'y intégrer : favoriser les mobilités douces et l'usage des transports en commun, minimiser l'artificialisation des sols, réduire les impacts bioclimatiques, préserver les trames vertes et bleues et la biodiversité, développer les énergies renouvelables, réduire et valoriser la production de déchets, favoriser la résilience face au changement climatique, ...

Comme démontré par l'étude d'impact conjointe du projet et de la mise en compatibilité (MEC), le projet en ayant résulté est ainsi vertueux sur un grand nombre de critères, mais il n'en comporte pas moins des impacts sur son environnement qui ont été analysés, avec ceux de la mise en compatibilité (MEC), dans l'étude d'impact. Des mesures ERC ont été mises en place afin d'en limiter les conséquences défavorables.

Mesures Eviter, Réduire Compenser :

Les impacts du projet et les mesures destinées à les réduire et leurs modalités de suivi sont listés ci-dessous en reprenant :

- les mesures prévues dans l'étude d'impact (juin 2023),
- les mesures indiquées en annexe du courrier de la DRIEAT du 28 avril 2022 concernant les espèces protégées,
- les mesures proposées par la MRAE dans son avis du 21 avril 2025,
- les mesures prescrites par l'hydrogéologue agréé dans son avis du 3 novembre 2023.

A. Mesures prévues par l'étude d'impact du projet (juin 2023):

E= Evitement, R=réduction, C=Compensation

Incidences notables potentielles sur :	Impacts	Mesures	Modalités de suivi	Phase	Détail de la mesure (cf. étude d'impact)
Démographie & habitat	Un projet impliquant le déplacement des ménages concernés par les démolitions	C1 : Une stratégie de dédommagement des habitants expropriés envisagée afin de permettre aux habitants relogés de trouver un logement adéquat (4 ménages concernés).	Procédure DUP /expropriation Suivi du relogement des ménages concernés : part des ménages relogés dans du neuf, part des ménages relogés selon leur 1er choix, enquête post-relogement évaluant la satisfaction des familles.	Conception	Tome 2 - p.9
	Une offre en commerces et activités redéveloppée sur le secteur	C2 : Une relocalisation d'une partie des commerces existants, dédommagements des commerces déplacés C3 : Création d'un linéaire de commerces	Procédure DUP /expropriation Relocalisation effective des commerces démolis ou indemnisation (1 brasserie, 1 pharmacie, 1 laboratoire 3 entreprises et 1 garage) Suivi du nombre de commerces installés après projet et pérennité des commerces à N+10	Conception	Tome 2 - p.13
Activités économiques , commerce et équipements	Une augmentation marginale du trafic sur le secteur au regard du développement du reste du territoire	E1 : Une offre résidentielle à proximité de la gare, des services et commerces R1 : Une conception intégrant les modes alternatifs à la voiture R2 : Une adaptation du plan de circulation aux usages futurs	Adéquation du plan-guide en phase conception Suivi de la part modale sur le quartier de la gare un an après la livraison, ainsi que suivi de la mise en œuvre du nouveau plan de circulation.	Conception	Tome 2 - p.27
	Une augmentation des besoins en stationnement en lien avec l'arrivée de	C1 : Une création de places de stationnement devant répondre aux		Exploitation	Tome 2 - p.28

nouveaux habitants et de nouveaux usages	exigences du PLUi		Avant-travaux	Tome 2 - Page 30
Une perturbation du trafic routier en phase chantier	R3 : Mise en place d'itinéraires spécifiques en phase chantier R4 : Application d'une charte chantier	Suivi du chantier faibles nuisances par GPSEO et bilan annuel		
- Un abattage d'arbres et une perte d'espaces végétalisés en friche - Une destruction ponctuelle de quelques habitations pavillonnaires et de leurs jardins densément végétalisés - Une évolution brutale des ambiances paysagères durant le chantier	E1 : Conservation de l'armature arborée existante et de certains espaces à végétalisation généreuse R1 : Plantation de nouveaux arbres R2 : Diversification des espaces végétalisés avec la création d'une trame végétale et paysagère en lien avec la mesure d'accompagnement A2. R3 : Recomposition de jardins et de coeurs d'îlots végétalisés R5 : Mise en œuvre d'une charte chantier faibles nuisances	Suivi chantier par écologue et bilan annuel Suivi du chantier faibles nuisances par GPSEO et bilan annuel		Tome 2 - p.40 et 41
Une densification du site qui modifie les paysages	R4 : Amélioration de la qualité architecturale du bâti	Suivi par GPSEO et l'urbaniste du projet des projets des constructeurs préalable aux dépôts de PC et bilan annuel	Conception	Tome 2 - p.42
Destruction d'habitats et d'espèces, dissémination d'espèces exotiques envahissantes	Voir mesures compensatoires annexées au courrier de clôture de la DRIEAT faune-flore pour la protection des espèces du 28/04/2022	Suivi du chantier par écologue et bilan annuel		Tome 2 - P.51 à 63
- Une stabilisation de l'imperméabilisation des sols par l'aménagement de nouveaux ouvrages et constructions - Un remblaiement d'espaces en aléa modéré à fort d'inondation par crue de la Seine - Une exposition de nouveaux ouvrages et constructions à un risque d'inondation	R1 : Une gestion alternative des eaux pluviales R2 : Un aménagement de deux bassins à l'ouest de la Mauldre pour la gestion de la crue R3 : Une adaptation des constructions au risque inondation et un nivellement pour réduire les risques d'exposition	Suivi proposé dans le cadre du Dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau	Conception net travaux	Tome 2 - p.69-70
- Un déplacement d'activités BASIAS	E1 : Une dépollution des sols réalisée	Autorisation des PC - EQRS	Avant-	Tome 2 -

Ambiance paysagère, le patrimoine et les formes bâties

Biodiversité

Risques naturels, techniques et pollution des sols

Accusé de réception en préfecture
078-200099887-20250111114-M-PC
Date de dépôt en préfecture : 14/01/2025
Date de réception en préfecture : 14/01/2025

	susceptibles d'augmenter l'exposition de la population aux pollutions des sols - Une localisation du groupe scolaire acceptable au regard du risque d'exposition de personnes sensibles à la pollution des sols - Des nouveaux ouvrages et constructions soumis à des contraintes liées aux caractéristiques des sols - Une pollution des sols résiduelle (parcelle TURBOMECA)	par le propriétaire des terrains Turboméca en 2016 et en janvier 2022 R4 : Une adaptation des constructions aux contraintes liées au sol R5 : Des investigations complémentaires de la pollution des sols à réaliser dans le cadre du projet et dépollutions si nécessaire R6 : Réalisation d'une EQRS garantissant la compatibilité des sols avec les usages d'habitation envisagés R7 : Réalisation d'aménagements complémentaires pour lutter contre l'exposition potentielle à des pollutions des sols	intégrées aux dossiers de PC pour les secteurs impactés	travaux p.75-79
Accusé de réception en préfecture 078-200059889-20251111-DEPOT_1_Epone1-AI Date de télétransmission : 14/11/2025 Date de réception préfecture : 15/11/2025 Nuisances sonores et qualifiées de l'air	- Un risque de pollution des sols durant la phase chantier - Impact faible du projet sur l'augmentation des déplacements motorisés - Une augmentation de la population dans un secteur soumis aux nuisances routières et ferroviaires	R8 : Application d'une charte chantier E1 : Une offre résidentielle à proximité de la gare, des services et commerces E3 : Eloignement du groupe scolaire et de la crèche par rapport aux axes routier R1 : Une conception intégrant les modes doux R2 : Le réaménagement de la RD113 en boulevard urbain R3 : Une adaptation du plan de circulation permettant de limiter les nuisances R4 : Un recul des bâtiments par rapport aux voiries R5 : Des recommandations de répartition des espaces intérieurs des logements prenant en compte les nuisances R6 : Une conception réfléchie du groupe scolaire	Suivi du chantier faibles nuisances par GPSEO et bilan annuel Adéquation du plan-guide en phase conception Suivi par GPSEO et l'urbaniste du projet des projets des constructeurs préalable aux dépôts de PC et bilan annuel	Avant-travaux, Travaux Conception et Travaux Tome 2 - p.79 Tome 2 - p.91-99

		R7 : Une isolation renforcée des bâtiments les plus exposés R8 : Désolidarisation des bâtiments proches des voies par des dispositifs de boîtes à ressorts R9 : Recul supplémentaire de l'école par rapport aux voies ferrées					
		R10 : Application d'une charte chantier					
		R1 : Une gestion alternative des eaux pluviales R2 : Mise en place de dispositifs de limitation des consommations d'eau potable dans les logements R3 : Demande de raccordement auprès du concessionnaire et adaptation des réseaux					
		R6 : Une sensibilisation des habitants à la limitation de la production de déchets à l'échelle de la Communauté Urbaine et du quartier à travers les labellisations visées					
		R4 : Mise en œuvre d'un système d'isolement manuel en cas de pollution en phase chantier R5 : Application d'une charte chantier R7 : Un réemploi des déchets de démolition à l'étude R9 : Optimisation de la gestion des déblais					
		R1 : Des exigences en matière de performance énergétique R2 : Des dispositifs visant à limiter les consommations d'énergie sur les					
							</

Performance énergétique et le changement climatique	- Augmentation de l'exposition de la population au phénomène d'îlot de chaleur urbain - Une émission de gaz à effet de serre indirecte liée aux constructions en phase exploitation	espaces publics R3 : Des dispositifs visant à limiter les consommations d'énergie à l'intérieur des bâtiments R4 : Investigations complémentaires pour la solution géothermie R9 : Une diversification de l'approvisionnement énergétique R6 : Une gestion des eaux pluviales en partie à ciel ouvert R7 : Une végétalisation des espaces publics permettant de limiter le phénomène d'îlot de chaleur et l'exposition de la population R8 : Un réemploi des déchets de démolition à l'étude R10 : Diversification de l'approvisionnement énergétique R11 : Application d'une charte chantier	Le suivi sera précisé dans le Dossier autorisation loi sur l'eau Suivi du chantier par écologue et bilan annuel Suivi du chantier faibles nuisances par GPSEO et bilan annuel	Conception/Travaux	Tome 2 - p.133
--	--	--	--	---------------------------	-----------------------

B. Mesures consignées dans le courrier de réponse de la DRIEAT en date du 28 avril 2022 concernant la réglementation relative à la protection des espèces.

La mise en place de ces mesures d'évitement, réduction et accompagnement permettront avoir des impacts résiduels faibles du projet sur le cycle biologique des espèces, et de ce fait aucune demande de dérogation à la protection des espèces protégées n'est nécessaire.

Numéro de la mesure (page du dossier)	Mesure	Échéance et durée éventuelle	Document à transmettre à especes-protegees-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	Limiter 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.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

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

Annexe 1 du courrier, réalisation des mesures de réduction supplémentaires proposées par la DRIEAT :

Amphibiens	Afin de vérifier les inventaires pour les amphibiens, 1 passage supplémentaire d'un écologue en conditions favorables est à réaliser entre mars à juin avant le démarrage des travaux.
Chiroptères	Afin d'identifier des gîtes potentiels et vérifier le comptage, 1 ou 2 passages d'un écologue sont à réaliser entre décembre et janvier avant le démarrage des travaux. En cas de nécessité d'abattage des arbres avec de gîtes à chiroptères, un protocole d'abattage sera proposé par un écologue.

C. Mesures issues des recommandations de la MRAE dans son avis du 21 avril 2025

Dans son avis, la MRAe a demandé au maître d'ouvrage, d'une part de fournir des informations et démonstrations complémentaires et, d'autre part, a préconisé des mesures destinées à réduire certains risques. Les compléments d'information et la justification des choix du projet ayant été fournis dans le mémoire en réponse de GPS&O, sont listées ci-dessous les mesures résiduelles restant à mettre en œuvre dans l'objectif de réduire les risques relevés par la MRAe.

- 1. Concernant les nuisances sonores,** la MRAe recommande de « prévoir en conséquence des dispositions et orientations précises et adaptées dans l'OAP « quartier de la gare d'Épône-Mézières » pour éviter, ou à défaut, réduire significativement les effets sanitaires »

Mesure R7 de l'étude d'impact : Renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments les plus exposés

Mesure R8 : Mise en place de dispositifs de désolidarisation (boîtes à ressorts) pour les bâtiments proches des voies ferrées

Le Maître d'ouvrage s'engage à assurer, dans les projets de construction, le respect des normes d'isolation acoustique réglementaires insérées dans l'OAP « quartier de gare Épône-Mézières » (cf tableau ci-dessous) et des prescriptions d'isolation des vibrations liées au faisceau ferré en les intégrant aux cahiers des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) annexés aux actes de cessions de terrain et en vérifiant l'adéquation des projets de constructions avec un suivi de l'urbaniste en charge du projet et un bilan annuel.

	RD113	RD130	Voie ferrée	Entrée av.Gare/ entrée e Av. R.Benoit	Croisement RD113/ RD130 et RD113 à l'ouest de la rue des Maraichers
Alignement	34-36dB	N/A	N/A	30,5-32dB	36-38dB
Retrait de 5m	32-34dB	N/A	N/A	30,5-32dB	34-36dB
Retrait de plus de 5m	30,5-32dB	32-34dB	34-36dB	30,5-32dB	34-36dB

- 2. Concernant les risques de pollution des sols,** la MRAE recommande de « réaliser des mesures complémentaires de la pollution des sols sur le site du projet et de compléter l'étude quantitative des risques sanitaires, notamment concernant la zone d'implantation de l'école ».

Comme indiqué également à l'étude d'impact, GPS&O, s'engage à accompagner toutes les demandes de permis de construire des études EQRS nécessaires sur les sites impactés, en conformité avec ses obligations légales (réglementation en matière de sites et sols pollués, encadrée par le Code de l'environnement, notamment les articles L.556-1 à L.556-6 et R.556-1 à R.556-3) ; ces études devant être réalisées dès que la maîtrise foncière du site de projet sera finalisée suite à la DUP.

Concernant le site identifié pour l'école, l'avis de l'ARS du 2 juin 2025 a jugé l'étude EQRS école, déjà produite, comme ayant été

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epône1-AI
Date de télétransmission : 24/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025
« réalisée conformément à la

méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 ». Cette étude a conclu à un risque acceptable pour les usages prévus.

D. Mesures issues des recommandations de l'avis de l'hydrogéologue agréé en date du 03 novembre 2023

Dans le rapport, l'hydrogéologue agréé indique que des risques modérés à importants sont liés à la réalisation des travaux d'une manière générale pendant la phase chantier. Les recommandations de son rapport seront intégrées lors de l'élaboration de la charte chantier propre et faibles nuisances.

Des prescriptions complémentaires aux mesures ERC ont été demandées pour la phase travaux :

- **Suivi piézométrique: Mise en place de 4 nouveaux piézomètres** qui devront être pérennes. Ces derniers feront l'objet d'un suivi piézométrique pour connaître notamment les hauteurs de la nappe lors des travaux et envisager les mesures nécessaires. Avis hydrogéologique sur la création d'un projet d'aménagement quartier gare d'Epône-Mézières (78) EOLE - GPS&O 32 (enregistrement automatique à l'aide de sondes enregistreuses réglées sur un pas de temps limité : par exemple horaires). Les forages capteront la base des alluvions et la craie. La profondeur prévisionnelle est de 12 m avec un tube plein en tête de 6 m (réadaptation possible en fonction de l'épaisseur réelle des alluvions). Le diamètre d'équipement des piézomètres sera préférentiellement en diamètre 80x90 mm pour permettre le prélèvement d'eau dans des conditions adéquates et pour assurer un suivi qualitatif de la nappe. Ils devront respecter les règles de l'art et la norme NF X 10-999 d'août 2014 : leurs conceptions sera suivi par un hydrogéologue. L'implantation de ces ouvrages doit permettre (idéalement) d'être positionné entre la zone de travaux et les forages AEP : donc préférentiellement aux abords de la voie ferrée.
- **Suivi en phase travaux de l'eau de nappe** : suivi de la turbidité, des HAP et des COT (fréquence bi-hebdomadaire) sur les captages AEP A9, A10, 12, A14 et A15 et les piézomètres de surveillance nouvellement créés lors et jusqu'à la fin des travaux en sous-sol ; - la fréquence du suivi sera directement dépendante des travaux. Ainsi lors de l'absence de travaux, le suivi analytique pourra être stoppé. Le suivi pourra toutefois être prolongé au-delà des travaux si une pollution a été rencontrée, afin de permettre le suivi de son évolution.