



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNES D'EPÔNE ET DE MÉZIÈRES

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

### CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Janvier 2023

## I. Table des matières

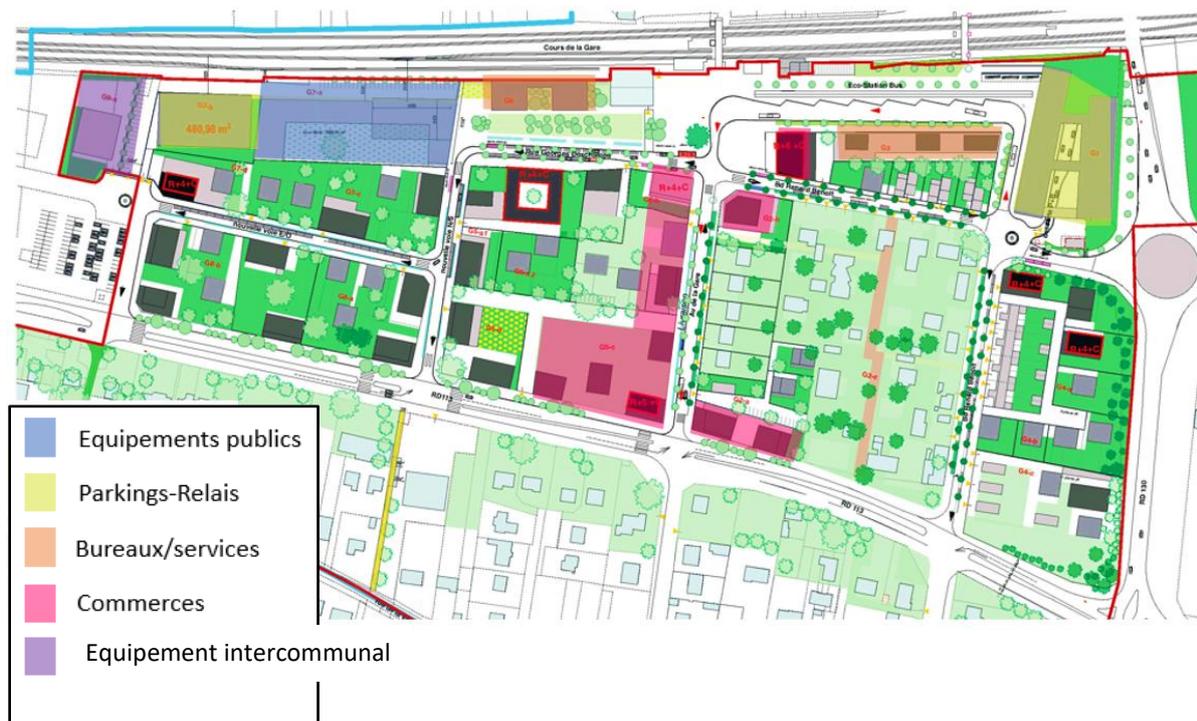
I. Les ouvrages à destination privée.....	4
A. Les logements .....	4
B. Les commerces .....	6
C. Les activités économiques.....	7
II. Les espaces à destination d'équipements publics .....	8
A. Equipements scolaires, sportifs et inter-communaux.....	8
B. Les parkings Relais.....	9
C. Les espaces publics .....	10

Le projet du Quartier de Gare et son pôle d'échange multimodal, dans sa volonté de mixité fonctionnelle, s'articule autour de 5 axes de développement :

- Les logements
- Les commerces
- Les activités économiques
- Equipements scolaires et sportifs
- Les espaces publics

Lesdits éléments du programme se décomposent de la façon suivante :

Activités		m2 SDP
Artisanales (locaux polyvalents)	2%	1500
Tertiaire (hôtels et bureaux)	6%	3550
Hôtel d'entreprise		2200
Tiers -Lieu		800
crèche		550
<b>Commerces</b>	<b>6%</b>	<b>3950</b>
Carrefour		3950
<b>Commerces de proximité (5%)</b>	<b>3%</b>	<b>1802</b>
Brasserie existante relocalisée		500
Pharmacie & labos relocalisés		300
Commerce liés av. gare G5c		452
Commerce angle place de la gare		150
commerce G5b		400
<b>Equipements</b>	<b>8%</b>	<b>4800</b>
Plateaux sportifs		2000
groupes scolaire		2800
<b>Hors logements</b>		
<b>Logements</b>	75%	48042
<b>Total programmes hors logements</b>	25%	<b>15602</b>
<b>Totaux</b>	100%	<b>63644</b>



## I. Les ouvrages à destination privée

### A. Les logements

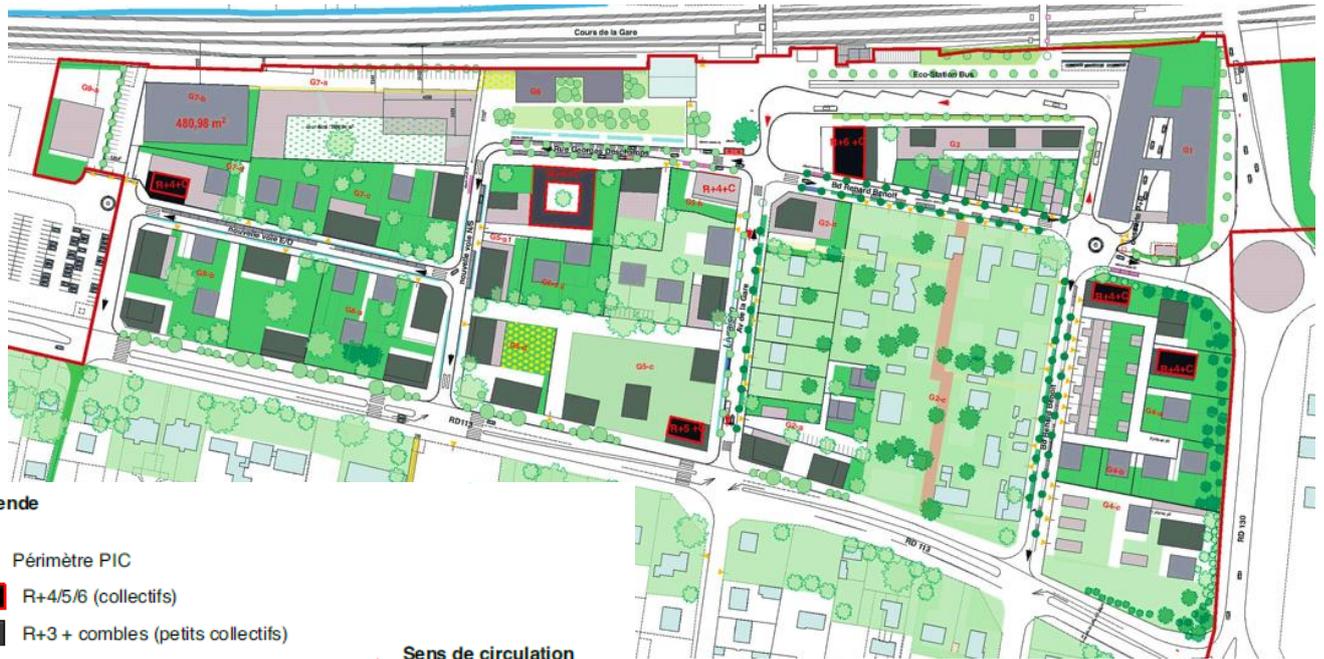
L'offre actuelle de logements dans les deux communes est essentiellement composée de pavillons individuels.

Les réflexions en amont de la définition du projet ont porté vers une diversification de l'offre de logements par une typologie différente, répondant aux différents besoins de la future population, et répondant aux exigences de développement durable en s'inscrivant dans la démarche Ecoquartier :

- Densification tout en offrant jardins privés et terrasses : **679 logements** (dont 30% de logements sociaux - 15% Bail Réel Solidaire / 15% Logements Locatifs Sociaux - et 9% de Logement Locatif Intermédiaire) pour une Surface De Plancher de **46.903<sup>2</sup>**

code couleur	Nb de logements	%
ACCESSION	431	60,0%
BRS	110	15,3%
LLS	107	14,9%
LOCATIF	70	9,7%
	<b>718</b>	<b>100%</b>

- Programmes mixtes commerces, équipements/ logements, notamment sur le toit du supermarché et groupe scolaire
- Renforcement de la variété des typologies pour répondre à la demande :
  - Appartements du T1 au T5 pour assurer la diversité de parcours résidentiels
  - Habitat collectif, logements intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements familiaux



**Légende**

- Périmètre PIC
- R+4/5/6 (collectifs)
- R+3 + combles (petits collectifs)
- R+2 (plots intermédiaires)
- R+1 (maisons individuelles groupées)
- Sens de circulation BUS
- Sens de circulation VL
- Accès charretière

**PETIT COLLECTIF**



**PLOT INTERMÉDIAIRE**



**MAISON INDIVIDUELLE GROUPÉE**

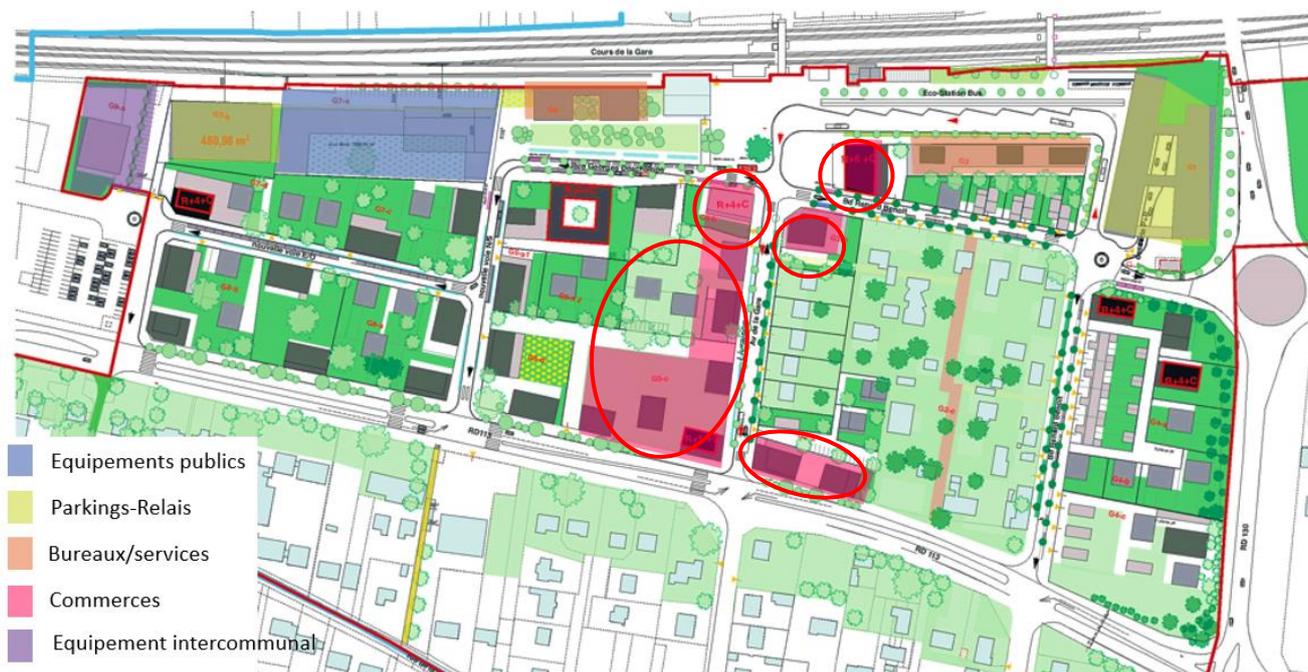


Projet urbain quartier de gare – Caractéristiques des ouvrages les plus importants

Le projet offre des silhouettes et hauteurs variées pour permettre la densité en limitant l'imperméabilisation, tout en respectant le caractère villageois du territoire.

## B. Les commerces

La mixité fonctionnelle du projet implique la requalification de l'offre commerciale existante afin de répondre à la demande des futurs habitants du quartier en l'insérant dans un tissu urbain plus dense et qualitatif, autour d'une avenue et place de la gare requalifiées et animées par des pieds d'immeubles commerciaux.



### 1. Ilot G2a :

- Locaux commerciaux (Pharmacie + laboratoire d'analyses relocalisés – opération tiroir)
- Surface utile : 300m<sup>2</sup> + 15 places de stationnement en surface

### 2. Ilot G2b :

- Local commercial 150m<sup>2</sup>

### 3. Ilot G3 :

- Locaux commerciaux (brasserie avec une surface utile de 500m<sup>2</sup> en RDC)

### 4. Ilot G5b :

- Construction d'un linéaire commercial avec surface utile en RDC de 400m<sup>2</sup>

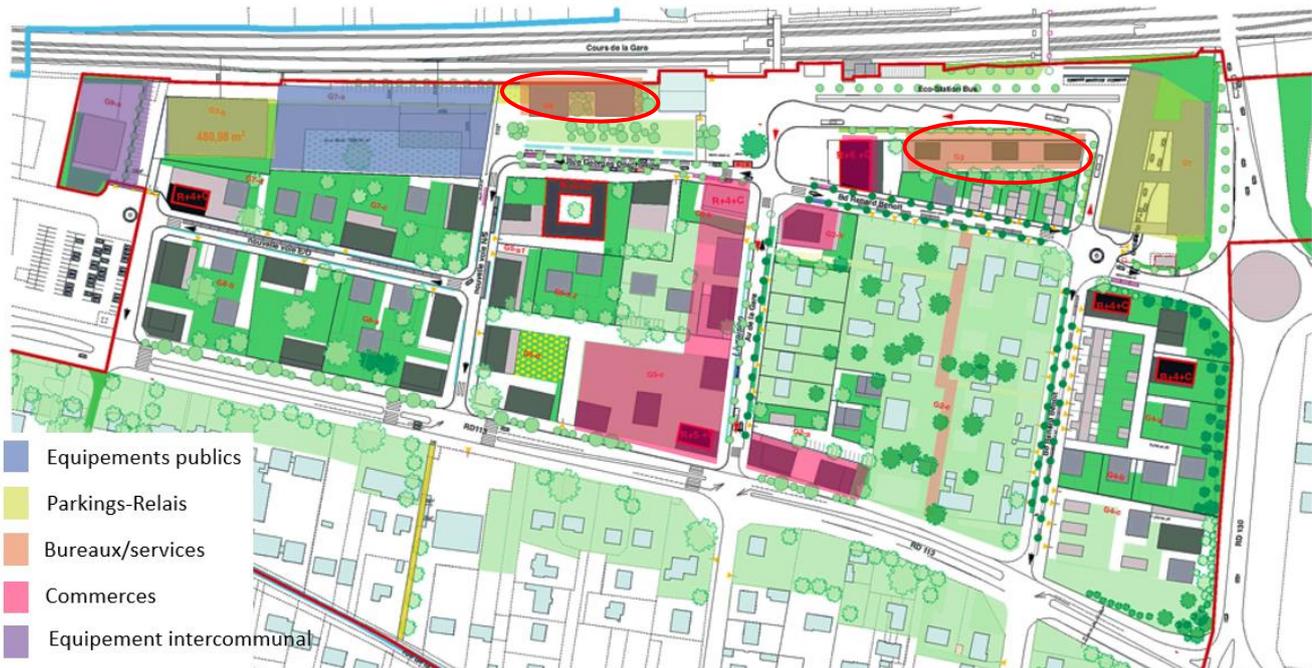
Projet urbain quartier de gare – Caractéristiques des ouvrages les plus importants

## 5. Ilot G5c :

- Opération tiroir du supermarché
- Surface utile au RDC de 3950m<sup>2</sup> grande surface requalifiée + 450m<sup>2</sup> autres commerces

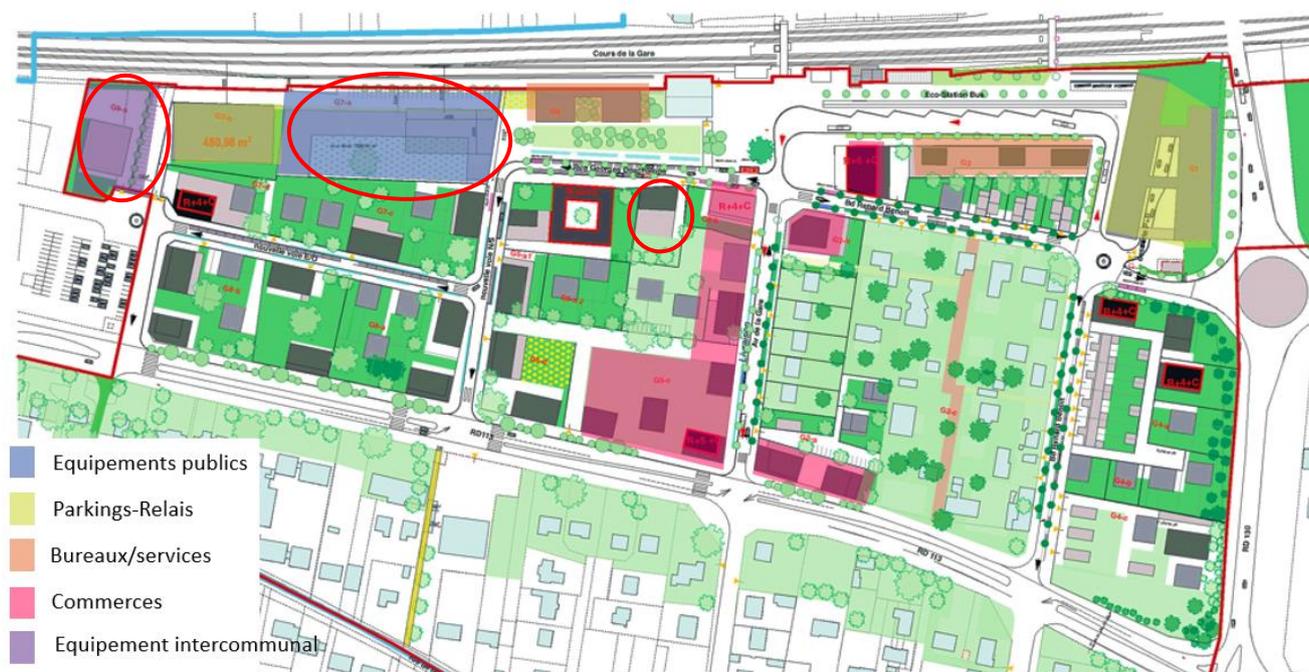
## C. Les activités économiques

Pour le projet de gare d'Épône-Mézières, il a été décidé d'instaurer une mixité fonctionnelle des activités, à travers offre de commerce requalifiée, mais également le développement d'offres diversifiées d'activités économiques, de services et de bureaux.



## II. Les espaces à destination d'équipements publics

### A. Equipements scolaires, sportifs et inter-communaux



1. **Ilôt G7a** : GROUPE SCOLAIRE
  - 16 classes
  - Surface De Plancher : 2800 m<sup>2</sup>
  - Surface de cours et de parking : 2100 m<sup>2</sup>
2. **Ilôt G7a** : EQUIPEMENT SPORTIF : en toiture du Groupe scolaire
  - Gymnase de type B
  - Salles de sports à fonctions variées
  - SDP totale 2000m<sup>2</sup>
3. **Ilôt G9a** : EQUIPEMENT INTER-COMMUNAL
  - SDP = 1500m<sup>2</sup>
  - 15 places de stationnement en surfaces
4. **Ilôt G5c** : CRECHE (privée)
  - 40 berceaux
  - Surface utile RDC : 550m<sup>2</sup>

## B. Les parkings Relais



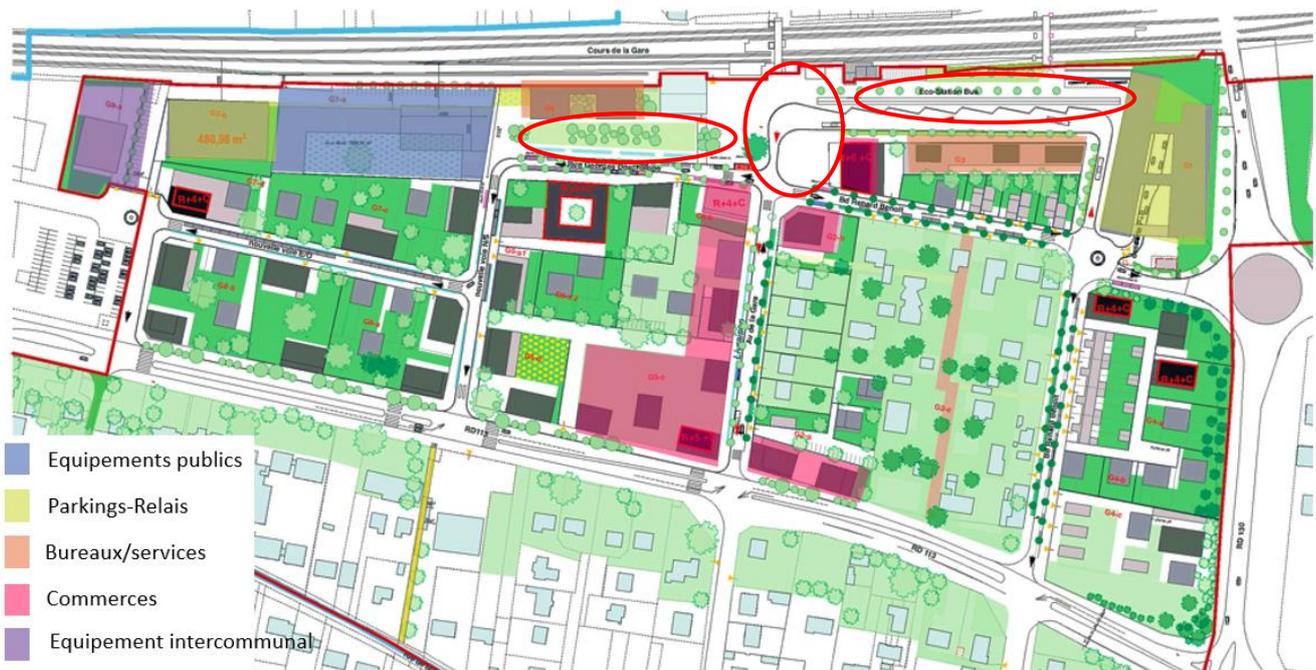
1. **Ilôt G1** : Parking Relais
  - Parking Ouest : 600 places
2. **Ilôt G7b** : Parking relais
  - Parking Est : 250 places

## C. Les espaces publics

Les espaces publics du quartier sont conçus pour assurer le confort d'usage pour les mobilités douces (piétons et cycles) en assurant un transit véhicule efficient vers les fonctionnalités du pôle d'échanges multimodal (parkings-relais & dépose minute), les équipements publics (groupe scolaire, équipement sportif, crèche) et les commerces. Ils sont largement végétalisés afin de favoriser les continuités écologiques et offrent des fonctionnalités hydrauliques en assurant la rétention des eaux de pluies à 50% en surface via un système de noues végétalisées.

Des stationnements visiteurs et pour certains commerces sont prévus sur les linéaires de voiries, mais les principaux besoins en stationnements du quartier seront offerts dans les emprises des bâtiments (parkings-relais et parkings en sous-sol des immeubles).

**4400m<sup>2</sup> de nouveaux espaces publics créés sur la place, le cours de la gare et la station de bus**



### LA PLACE DE LA GARE :

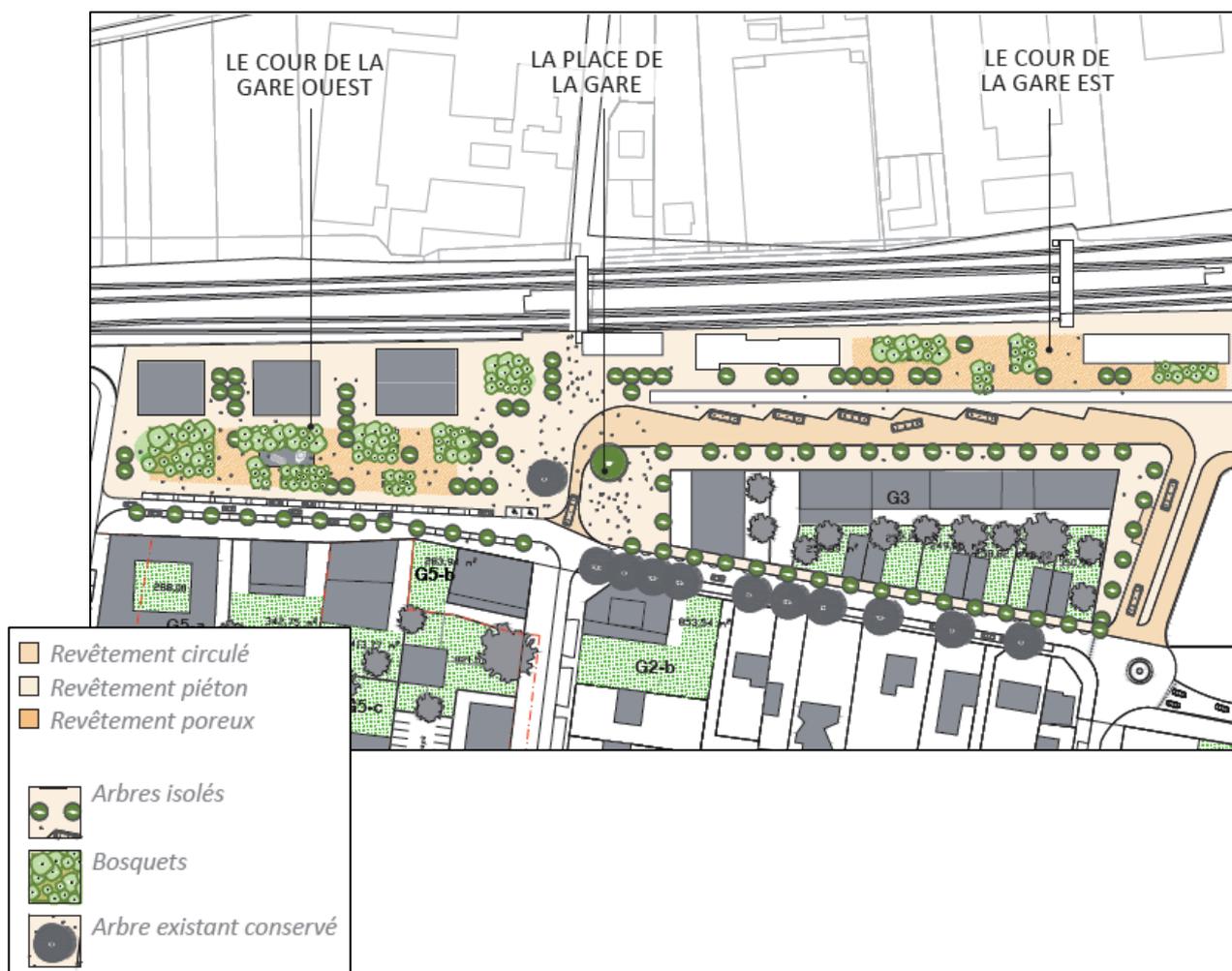
- Nouvelle centralité du quartier de la gare
- Accueil de nombreux flux et usages
- Espace ouvert modulable, tenu par des arbres d'alignement et arbres isolés
- Espace partagé piéton et bus
- Revêtement de sol continu, vue de bordure minimale à inexistante
- Usages temporaires et événementiel à définir (foire, fête foraine, terrasse de café...)
- Des places de stationnements pour dépose minute

## LE COURS DE LA GARE :

- Axe de flux Est-Ouest et lieux de vie et d'usages complémentaires à la Place
- Diversité d'usages et d'aménagements comprenant des espaces de cheminements la continuité de la Place de la gare et des espaces récréatifs de nature en ville, densément plantés
- Composition de micro-situations confortables et vivantes
- Sol poreux pour infiltration des eaux pluviales
- Mise en place de bosquets actifs en contraste avec les arbres isolés de la place
- Programmation ponctuelle ; stationnement vélo, jeux d'enfants, bancs...

## LA STATION DE BUS :

- Augmentation du nombre de postes à quai (de 4 actuellement à 6/8 PAQ)
- Stationnements cycles sécurisés
- Nouvel espace d'attente qualitatif et arboré



## LES VOIES NOUVELLES SUR L'ANCIENNE FRICHE TURBOMECA ET ZONE D'ACTIVITE :



- Remaillage de l'ancienne friche Turboméca/Safran permettant l'accessibilité des nouveaux îlots de logements créés et une trame viaire adaptée aux mobilités douces.
- Ces voies comporteront des pistes cyclables et du stationnement pour les visiteurs du quartier ainsi que des places de recharge pour des véhicules électriques en auto-partage.

## LA REQUALIFICATION ET ELARGISSEMENT DE L'AVENUE DE LA GARE :

- L'avenue de la gare sera élargie et requalifiée afin d'y permettre la circulation confortable et sécurisée des piétons et des cycles. Elle constituera l'axe principal d'attraction et de connexion entre les centre-bourgs et le pôle gare avec son linéaire commercial requalifié et ouvert sur l'espace public.

## LA REQUALIFICATION DU BOULEVARD RENARD BENOIT

L'avenue Renard Benoit sera requalifiée afin de la mettre en cohérence avec le reste des espaces publics du quartier. Son gabarit et ses alignements d'arbres seront préservés.

## LA TRANSFORMATION EN BOULEVARD URBAIN DE LA RD113 (Maitrise d'ouvrage Département des Yvelines) :

- La coupure urbaine constituée par la RD113 sera résorbée par la transformation qualitative de cette dernière en boulevard urbain sur son tronçon au droit du quartier

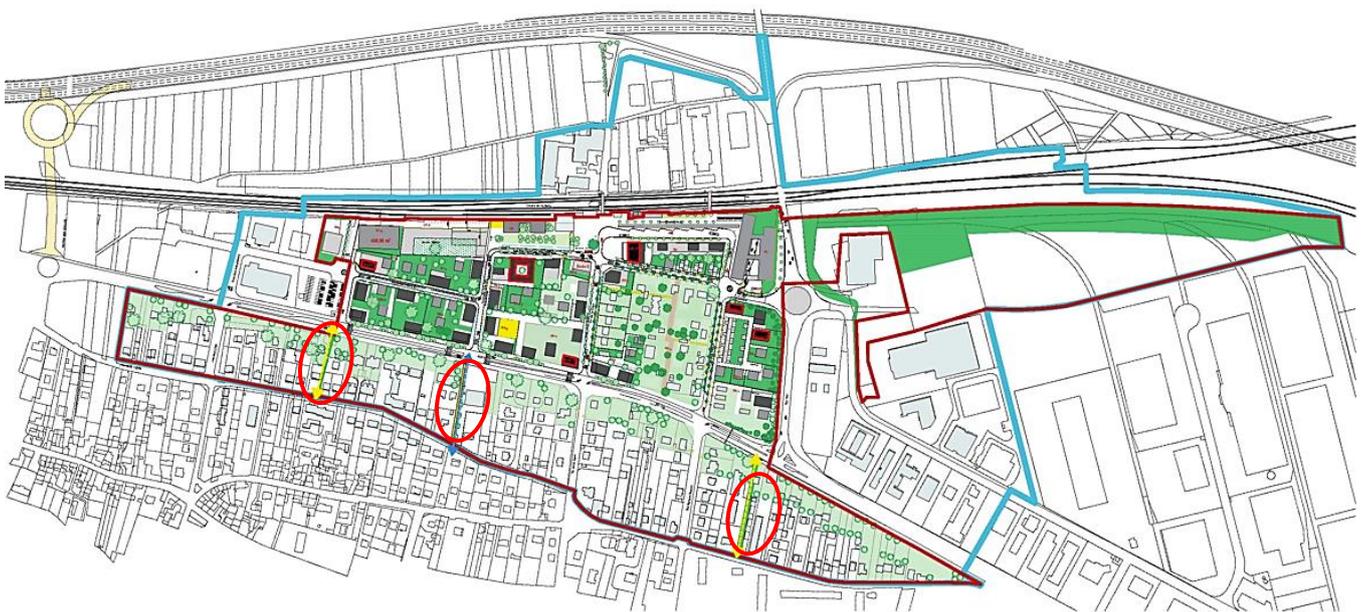
Projet urbain quartier de gare – Caractéristiques des ouvrages les plus importants

de gare. Des aménagements seront réalisés afin d'y offrir des espaces confortables et sécurisés pour les mobilités douces – création et élargissement de trottoirs bordés d'arbres, pistes cyclables en site propre, aménagement de croisements à feux aux intersections des nouvelles voies créées.

- Création d'un front urbain bâti sur les rives nord et sud de la voie avec orientation des projets privés et publics grâce à l'évolution de l'orientation d'aménagement particulière de secteur à enjeux métropolitains n°5 du PLUI de GPSEO.

#### LE REMAILLAGE DES ILOTS AU SUD DE LA RD113 :

- Des voies piétonnes seront ouvertes dans les îlots au sud de la RD113 afin de faciliter les déplacements piétons et cycles vers les centres-bourgs d'Epône et Mézières en créant des perméabilités au travers du linéaire routier de la RD113 qui présente aujourd'hui peu d'interruptions.



#### LES BASSINS DE RETENTION ET ESPACES NATURELS A L'EST DE LA RD130

La création de bassins de rétention sur et autour de l'ancienne voie ferrée désaffectée de la ZAE Couronne des prés pour compléter la rétention des eaux de pluies à 50% en surface sur les espaces publics du quartier (noues et autres espaces végétalisés) sera l'occasion d'une requalification de cette friche industrielle, créant un espace vert potentiellement accessible au public avec un sentier connectant le quartier de gare aux berges de la Mauldre, où le PADD de GPSEO permet la création d'une promenade. Cette requalification permettra également l'extension des zones humides existantes entre les voies SNCF et la voie ferrée désaffectée.