



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNES D'EPÔNE ET DE MÉZIÈRES

Projet urbain quartier de gare Et Pôle d'Echanges Multimodal

ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

	Dépenses (HT)	
pôle d'échanges multimodal (MOA GPSEO)	Espaces publics PEM (hors parking rabattant)	15 200 000 €
Aménagement des RD113 et RD130 (MOA CD78)	Travaux RD130 - tronçon gare	1 500 000 €
	Travaux RD113 - bd urbain	4 000 000 €
Projet Urbain (MOA GPSEO)	Fonciers enquete parcellaire	13 500 000 €
	Fonciers hors enquete parcellaire (déjà acquis ou publics) et travaux de remise en état	8 650 000 €
	Espaces publics projet urbain	3 790 000 €
	Groupe scolaire + gymnase	18 750 000 €
	Cout de montage	2 000 000 €
	TOTAL PROJET URBAIN	46 690 000 €
	TOTAL QUARTIER DE GARE	67 390 000 €

**Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales**

Le 31/01/2023

Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest
3, avenue du Chemin de Presles
94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

Le Directeur la DNID

Frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.fr
téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47
mél. Secrétariat :
dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à

GRAND PARIS SEINE ET OISE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-François Van Migom

06.26.56.18.95

jean-francois.van-migom@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 11121157

Réf OSE: 2023-78217-03263

AVIS SOMMAIRE ET GLOBAL

Commune :	Mézières sur Seine et Epône
Adresse de l'opération:	Gare Epône-Mézières
Département :	Yvelines
Dépense prévisionnelle :	13 500 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Grand Paris Seine et Oise

affaire suivie par : Mme Andréa CHAGOT, andrea.chagot@gpseo.fr

2 - DATE

de consultation : 11/01/2023

de réception : 11/01/2022

de visite sommaire du périmètre: sans objet

de dossier en état : 26/01/2023

négocié au : sans objet

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre de la préparation du dossier de DUP relatif au projet de réalisation du quartier de la gare et du pôle d'échange multimodal EOLE d'Epône-Mézières, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise sollicite la DNID afin de procéder à une mise à jour de l'estimation sommaire et globale (2022-78402-04056)effectuée le 15/03/2022. Certaines parcelles ont été depuis acquises par la Communauté urbaine ou par l'Établissement public foncier d'Île-de-France qui agit pour son compte conformément à la convention d'intervention foncière signée entre les parties.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Références cadastrales : parcelles en sections D et E à Epône et en sections B et C à Mézières-sur-Seine.

Description des biens :

Il s'agit d'une emprise foncière de 45 parcelles réparties sur les deux communes de Mézières-sur-Seine et Epône comme suit :

Mézières-sur-Seine : 16 parcelles incluant :

parcelles supportant des bâtis

parcelles de terrains nus ou assimilés situés en zones UEE et UAb.

Epône : 29 parcelles incluant :

parcelles supportant des bâtis :

parcelles de terrains nus ou assimilés situés en zones UEE, UAb, UDD et Nv

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

Au P.L.U.I Grand Paris Seine et Oise approuvé le 16 janvier 2020 et entré en vigueur le 21 février 2020, les parcelles sont situées en zones **UAb, UEE, UDD et Nv**

Le quartier gare Epône-Mézières est couvert par une OAP.

Zone UAb : cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle concerne ici le nouveau quartier de gare du RER E.

Emprise au sol : **60 %** de la superficie du terrain (non réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains)

Hauteur des constructions : **12 mètres** dans le secteur de la gare (sinon 21m)

Zone U_{Dd} : cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs.

Emprise au sol : **50 %** de la superficie du terrain (non réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains)

Hauteur des constructions : hauteur de façade limitée à **9 mètres**, un volume enveloppe de toiture limité à 3,50 mètres

Zone U_{Ee} : cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire. Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants. L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.

Emprise au sol : **60 %** de la superficie du terrain (non réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains)

Hauteur des constructions : limitée à **20 mètres**. Cette hauteur totale est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite. (La hauteur totale des constructions et installations à destination d'industrie et à destination de services urbains peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'activité, nécessitent une hauteur plus importante.)

Zone N_v : cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.

5.2 Réseaux :

/

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 21 février 2020 en application des dispositions des articles L 213-4 du code de l'urbanisme et L 322-2 et suivant du code de l'expropriation.

L'article L 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit de prendre en compte la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone où est situé le bien.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode

d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PREVISIONNELLE DE LA DEPENSE

Estimations antérieures :

Par avis 2020-78402v3620 / 00686 du 26/03/2021, un ESG sur un périmètre très similaire a retenu une estimation de 18 000 000 € et une actualisation rendue le 15/03/2022 (2022-78402-04056) a retenu 18 500 000 €. La différence avec le présent avis est importante et s'explique principalement par le fait qu'à l'origine la première ESG prévoyait une emprise totale et une éviction commerciale sur la parcelle D 1068 à Epône valorisés à 3 777 222 € emploi inclus lors de la première ESG. Dans le projet actuel, seule une emprise partielle de 584 m² sans dépréciation de surplus ni éviction est envisagé et valorisée à 39 544 € emploi inclus. dans la présente ESG. En outre et à la marge, certaines parcelles ont été acquises par le consultant depuis le dernier avis.

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises regroupées par type de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Commune	Indemnité principale	Emploi	Indemnité d'éviction (y compris réemploi)	Total
Mézières-sur-Seine	3 616 411 €	404 515 €	660 318 €	4 681 244 €
Epone	5 751 217 €	597 065 €	568 498 €	6 916 780 €
TOTAL	9 367 628 €	1 001 580 €	1 228 816 €	11 598 024 €

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : **9 367 628 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Et Indemnités accessoires (*) : **2 230 396 €**

Aléas divers estimés à ()** : **1 739 703 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À

13 337 727 €

La dépense prévisionnelle est estimée à 13 337 727€ arrondie à **13 500 000 €**.

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 1 001 580 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 1 228 816 €,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 15 % à 1 739 703 €.

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 1 228 816 €,

9 - DUREE DE VALIDITE

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

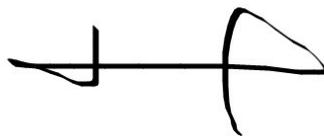
10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis. Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur de la DNID et par délégation,



Frédéric DOUCET

Inspecteur principal des Finances Publiques