

DOSSIER CAS PAR CAS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

PRESENTATION PROJET POLE ET QUARTIER DE GARE D'EPONE-MEZIERES

Dans le contexte de l'arrivée d'EOLE, la communauté urbaine GPSEO porte un projet de requalification du pôle et quartier de gare d'Epône-Mézières, permettant de recycler des friches industrielles et nappes de parking en surface, en y créant un quartier mixte, favorisant l'intensité des usages et la reconnexion du quartier aux centres-bourgs, avec le développement d'équipements publics destinés à la fois au pôle de mobilité et à la vie de quartier, de locaux tertiaires et d'environ 680 à 700 logements.

I. Présentation détaillée du projet :

L'arrivée d'EOLE prévue en 2025 sur la gare d'Epône-Mézières renforcera l'accessibilité au pôle d'emploi de Paris-La Défense et l'attractivité du territoire (+50% d'entrants prévus sur la gare à horizon 2025). C'est l'opportunité pour GPSEO de mettre en œuvre un projet d'aménagement tirant partie de cette dynamique dans l'objectif d'assurer l'accès aux pôles d'échanges à un maximum d'habitants, de densifier aux abords des nœuds de mobilités afin de limiter l'étalement urbain et le mitage des campagnes, de contribuer à la réalisation des objectifs de construction de logements et de mixité du PADD et du SDRIF.

C'est aussi l'occasion de requalifier un secteur gare peu qualifié, largement occupé par des friches et des nappes de parking, retisser le lien entre les centre-bourgs et le pôle-gare, résorber la coupure de l'infrastructure constituée par la RD113, qualifier les entrées de ville.

Le projet de pôle et quartier de gare d'Epône-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 680 à 700 logements (dont 130 à 150 potentiellement par le groupe Carrefour sur leurs parcelles en partenariat avec le projet public), avec la possibilité, à terme, de développements privés supplémentaires en cohérence avec le projet public dans le périmètre de DUP pour environ 400 logts.
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 de 16 classes 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 RD113 en bd urbain, résorbant ainsi la coupure qu'elle constitue dans le tissu des deux communes

Le travail de développement du projet urbain a porté une attention particulière à :

- la cohérence entre les usages des nouveaux habitants du quartier et les fonctions du pôle d'échanges multimodal
- la densification dans le respect de l'atmosphère villageoise et rurale en créant une diversité de formes urbaines pour permettre des hauteurs variées, des accès aux espaces extérieurs, une importante présence du végétal dans le quartier et la préservation des continuités écologiques
- la création d'entrées de villes qualitatives sur les routes départementales d'accès aux deux bourgs (RD113 et RD130)
- la qualité et la générosité des espaces publics
- La préservation des paysages en ménageant des ouvertures et cônes de vue dans le tissu urbain

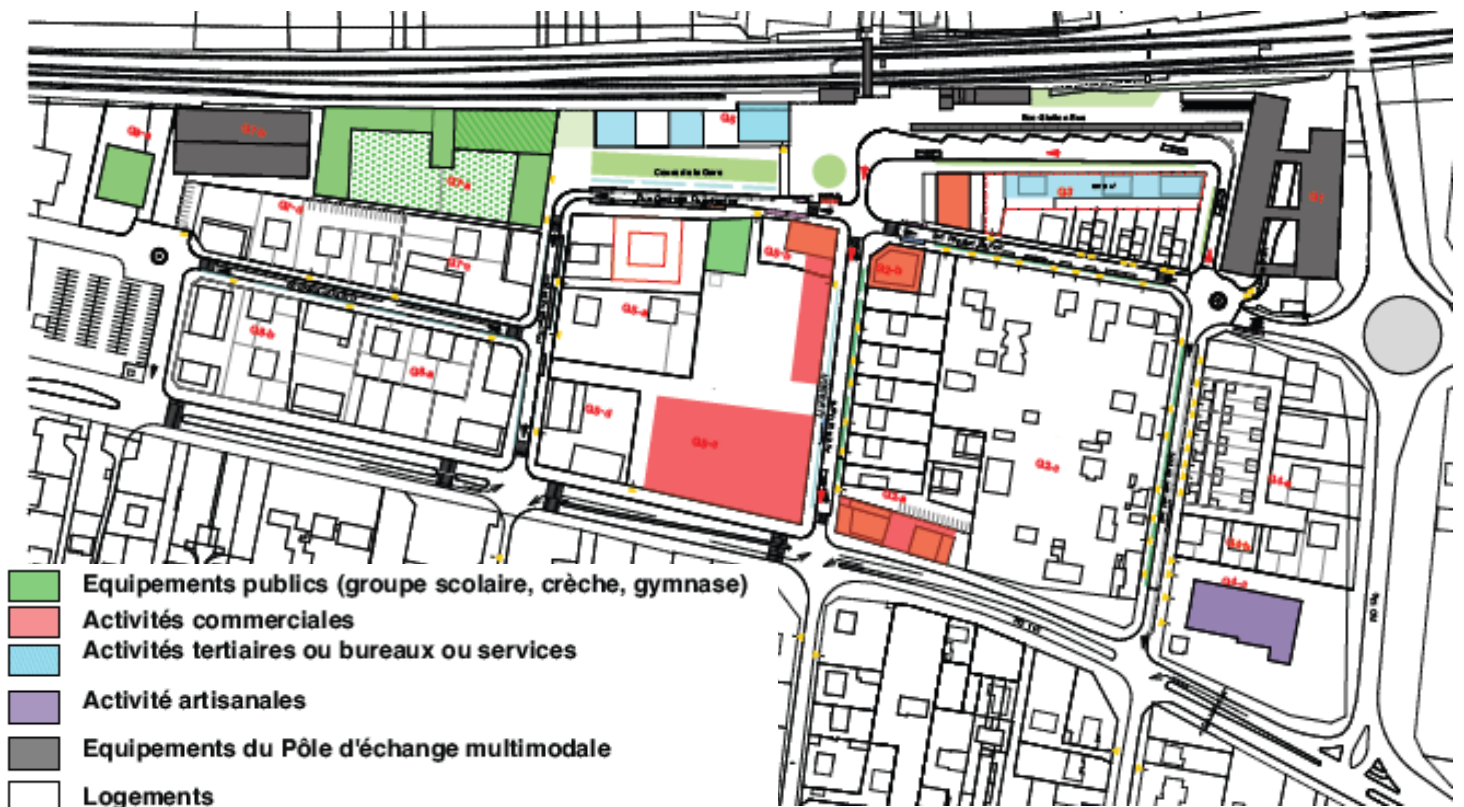
Le projet public développe environ 680 logements, dont 30% de logements sociaux (15% LLS et 15% BRS), et associe étroitement, dans une démarche partenariale de développement de projet, le groupe Carrefour, propriétaire d'environ 1ha en cœur de quartier, qui porterait la création de 130 à 150 logements. L'objectif est de favoriser dans le même temps que le projet public, le redéveloppement du supermarché péri-urbain et sa nappe de parking en une pièce urbaine intégrée au quartier (avec parkings en sous-sols), moteur de la commercialité et de l'intensification des usages, en synergie avec la gare. L'intérêt de la démarche partenariale public-privé est d'assurer la continuité de l'exploitation commerciale et son usage pour les territoires, tout assurant son insertion dans la dynamique de requalification du quartier.

Plan-guide approuvé Copil 12/07/2021



Afin d'assurer la transition et la connexion des nouveaux développements avec le tissu pavillonnaire existant en direction des centre-bourgs, environ 400 logements supplémentaires sont susceptibles d'être développés par des opérateurs privés encadrés dans une démarche partenariale par GPSEO dans le périmètre du projet, en accord avec les orientations qui seront inscrites à l'OAP de secteur à enjeux métropolitains du quartier de gare d'Épône-Mézières suite à la mise en compatibilité du PLUI.

Le projet prévoit la création d'un groupe scolaire de 16 classes (2800 m²) et d'un équipement sportif contenant un gymnase de type B et des salles de sport à usages variés (2000m²) permettant de répondre aux besoins induits par le projet sous maîtrise d'ouvrage publique ainsi que par les sur le marché immobilier local).



La démarche de projet promeut dès l'origine une conception orientée vers le développement durable, favorisant les mobilités douces, l'usage des transports en commun pour le plus grand nombre, l'artificialisation minimale des sols, la minimisation des impacts écologiques et la préservation des continuités vertes, des exigences de construction bio-climatiques. Les communes ont ainsi décidé de s'engager dans une démarche Ecoquartier dont la première étape avec la signature de la charte Ecoquartier devrait se tenir d'ici au début 2022.

Cette démarche de projet éco-responsable a conduit à concevoir le projet en optimisant l'usage des fonciers disponibles par une mutualisation des fonctions tout en respectant des gabarits permettant d'insérer le projet dans le tissu urbain environnant villageois et rural. Ainsi les grands équipements et grosses pièces urbaines sont-ils localisés sur des parcelles à usages mutualisés : du côté maîtrise d'ouvrage publique, le groupe scolaire et l'équipement sportif inter-communal sont superposés sur un même foncier. Du côté privé, c'est le supermarché Carrefour qui viendrait porter en toiture un programme de logements avec leurs espaces verts privatifs.

La création d'un bassin de rétention sur 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 ancienne friche industrielle, créant un espace vert accessible au public avec un sentier connectant le quartier de gare aux berges de la Mauldre où la commune d'Épône projette la création d'une promenade. Cette requalification permettra également l'extension des zones humides existantes entre les voies SNCF et la voie ferrée désaffectée.

II. Insertion du projet dans le territoire :

GPSEO a délibéré le 05/12/2015 pour créer un périmètre d'Intérêt communautaire (PIC) pour le développement d'un pôle multimodal et quartier de gare à Epône-Mézières. Ce périmètre incluait au départ les parcelles immédiatement en lien avec la gare (quelques pavillons face à la gare, les parkings rabattants SNCF en surface, quelques fonciers d'activités et des friches industrielles – SNCF, Turboméca – à proximité du pôle gare), ainsi que des terrains d'activité sous-utilisés du côté de la ZAE de la couronne des prés et ZAE des Ardilles. Ce périmètre a été élargi par délibération du 15/04/2021 afin :

1. d'intégrer la rive sud de la RD113 nécessaire à l'objectif du projet de requalifier la RD113 en bd urbain, de reconnecter les centre-bourgs au quartier de gare en résorbant la fracture de l'infrastructure et remaillant la trame viaire, et essentielle à la définition d'orientations permettant la transition entre le cœur plus dense du nouveau quartier et le tissu pavillonnaire des deux bourgs
2. d'intégrer un parcellaire plus étendu sur la ZAE de la couronne des prés à l'est de la RD130, afin de pouvoir aménager le système de rétention hydraulique du quartier et déplacer des activités encore localisées sur le secteur gare (dont certaines polluantes) en les réimplantant localement dans une zone exclusivement d'activité.

Le périmètre de projet a été défini au sein du PIC sur les parcelles (y compris certaines parcelles déjà publiques) dont le projet ne peut pas faire l'économie pour :

- le pôle d'échanges multimodal : parkings rabattants en ouvrage et leurs dessertes, à la station de bus et à l'îlot qui la jouxte ;
- le re-maillage urbain et la requalification de la RD113 en bd urbain (Turbomeca et Captain technic/Petit Forestier, les îlots au sud de la RD113 jusqu'aux rue de la vallée et des frères Laporte)
- la requalification commerciale de l'avenue de la gare
- le développement d'une densité urbaine sur des parcelles sous-utilisées et à la dureté foncière modérée
- les aménagements hydrauliques du quartier sur la ZAE de la couronne des prés et au déplacement des entreprises polluantes

Le projet a été conçu afin de reconnecter le pôle gare aux centre-bourgs d'Épône et Mézières et inclut dans son périmètre la transformation de la RD113 en bd urbain ainsi qu'un remaillage viaire et piéton favorisant la couture urbaine. Les gabarits et formes urbaines ont également été pensés en faisant varier les hauteurs et la densité – plus forte à proximité des voies, plus lâche en transition avec le tissu pavillonnaire. Une attention particulière est apportée aussi à l'espacement des bâtiments et la

variation des hauteurs afin de ménager des cônes de vue, permettre de conserver un lien avec le grand paysage de la vallée et des coteaux de Seine et préserver la trame verte.

Le projet urbain d'environ 680 à 700 logements génère un besoin scolaire qui sera pourvu par la création d'un groupe scolaire de 16 classes (avec possibilité d'extension future) sur le secteur gare. Celui-ci sera combiné avec un équipement sportif comprenant un gymnase de type B et une salle multisports (usage en cours de définition). Afin d'optimiser le foncier, les emprises des deux équipements seront combinées sur la même parcelle et les usages mutualisés, le gymnase étant localisé en toiture du groupe scolaire et pouvant être utilisé en journée pour les besoins du groupe scolaire. Une crèche est également prévue à proximité du groupe scolaire.

Afin de favoriser l'intensité des usages, le groupe scolaire et la crèche sont localisés sur le plan-guide à l'extrémité ouest du cours de la gare, espace public central et principal du projet connecté sur sa rive est avec le pôle gare. Les espaces publics du cours et de la place de la gare sont généreux et qualitatifs (4400m²). Ils sont séquencés et offrent une diversité d'aménagements, afin de favoriser les synergies entre les usages de transit et usages locaux : des espaces aérés et végétalisés pour tous les âges, des espaces pour se réunir, se divertir, se détendre.

III. Opportunité du projet pour le territoire de GPSEO et d'Epône et Mézières-sur-Seine

Les communes d'Epône et Mézières s'insèrent dans le territoire de GPSEO qui fait face dans son ensemble à des enjeux majeurs liés à la désindustrialisation de la vallée de Seine, accompagné d'un taux de chômage élevé et en hausse depuis 2008 (passant de 10,7% à 13,3% en 2018), un taux de pauvreté à 14,9%, une croissance démographique modérée accompagnée néanmoins d'une pression forte sur le marché immobilier, signe de besoins en logements grandissants et de la nécessité d'un effort soutenu dans la construction de nouveaux logements. Ces besoins en nouveaux logements proviennent essentiellement du desserrement des ménages (2,92 personnes /ménage en 1990 à 2,52 en 2018) et de la variation du solde naturel (+1% de 2008 à 2018) alors que le territoire montre un déficit d'attractivité avec un solde apparent des entrées sorties négatif entre 2008 et 2018 à -0,5%.

Les nouvelles constructions sur le territoire de GPSEO sont opérées, depuis 2006, à 85% en renouvellement urbain et en « dents creuses » (cf PLUI GPSEO, p.6). Un des enjeux importants de la construction de logements neufs sur le territoire de GPSEO est le renforcement de la mixité sociale avec déconstructions dans les quartiers à très forte concentration et nouveaux développements sociaux insérés dans les tissus urbains en déficit, comme c'est le cas à Epône Mézières (en 2020 taux de logements sociaux à 19,26% sur Epône ; 13,95% à Mézières).

Pour GPSEO, les enjeux du développement de nouveaux quartiers sont essentiels pour renforcer l'attractivité du territoire :

- contenir l'échauffement du marché immobilier pour maintenir l'accessibilité du parc de logements
- construire à proximité des pôles de mobilités pour renforcer l'accès aux grands pôles d'emploi
- favoriser la mixité sociale en répartissant mieux le logement social sur l'ensemble du territoire
- contenir l'étalement urbain et favoriser l'usage des transports en commun
- préserver la qualité de vie et l'intensité des usages notamment commerciaux des centre-villes

A l'échelle plus zoomée du secteur Epône-Mézières la situation démographique et sociale est contrastée : sur Epône, une baisse de 6 % de sa population de 1990 à 2010, puis une reprise légère de 3% sur la période 2010 à 2020, mais sans toutefois retrouver les niveaux de population de 1990 (6529

habitants en 2020 contre 6706 en 1990). La baisse d'attractivité d'Epône se reflète par un vieillissement de la population, la proportion des plus de 60 ans passant de 18,5% en 2008 à 25% en 2018, et également un taux de vacance en hausse, surtout en centre-ville (où seuls 10% des logements ont répondu au recensement alors que sur le reste de la commune le taux de réponse s'élève à 90%), passant de 2,6% en 1990 à 5,6% en 2018. Bien que le revenu médian à Epône soit supérieur à la moyenne française à 25.330€ en 2018, le taux de chômage y est en hausse de 7,3% à 9% entre 2008 et 2018. La part des familles monoparentales, en augmentation de 5 points en 10 ans de 2008 à 2018, témoigne de difficultés sociales croissantes. Sur le quartier centre historique (étude Habitat Indigne, Citallios, 2019) 90 logements ont été ciblés pour une opération de lutte contre l'habitat indigne, 130 logements ont été ciblés pour une opération de lutte contre la rénovation énergétique.

Mézières présente un revenu médian annuel légèrement supérieur à celui d'Epône à 25.760€ et une attractivité soutenue avec une croissance de 37% du nombre d'habitants sur la période 1990-2020 (3743 personnes en 2020), cependant le taux de vacance y est également en hausse de 5,5% en 1990 à 7% en 2020, ainsi que le taux de chômage de 7,2 à 8,6% entre 2008 et 2018.

IV. Nécessité d'une mise en compatibilité du PLUI

Les règles de gabarits du PLUI, avec des hauteurs à R+3+C, sont en moyenne respectées par le projet, mais la proposition de l'aménagement de faire varier les hauteurs de R+1 à R+6+C afin de créer une diversité dans le paysage et garder une cohérence avec les tissus des deux bourgs, offrant une forte variabilité, nécessite une mise en compatibilité du PLUI. Des adaptations au PLUI sont nécessaires :

Au niveau du P.A.D.D. :

- pas d'incompatibilité

Au niveau du règlement écrit et graphique :

- Le périmètre de projet relève pour partie des zones UAb et UDd. Certains îlots en proximité immédiate du pôle gare se trouvent en zone UDd dont le règlement n'est pas compatible, par nature, avec la réalisation d'une opération d'aménagement d'intensification urbaine en proximité immédiate d'un pôle gare.
- Deux emplacements réservés rive Ouest de l'avenue de la Gare et rive nord de la RD113 au droit de l'îlot du quartier Gare doivent être créés.
- Le règlement de zone UAb n'est pas compatible avec les emprises au sol de certains lots. En effet pour que la plupart des lots ménagent des espaces libres, certains doivent être plus denses. Rapporté à la parcelle et suivant la géométrie et les opportunités de remembrement foncier, certaines constructions les plus proches de la gare sont ponctuellement contraintes d'atteindre + de 60% d'emprise au sol.
- Le règlement de zone UAb n'est pas compatible avec les dispositifs de compensation pour assurer des espaces de pleine terre. Certains lots à vocation commerciale (Carrefour Market), contraints de consommer plus d'espaces libre en RDC pourront compenser avec des surfaces végétalisées sur dalle.
- Le règlement de zone UAb n'est pas compatible avec le paysage urbain élaboré au sein du plan guide privilégiant des hauteurs et des formes urbaines variées.

- Le règlement de zone UAb n'est pas compatible avec le paysage urbain élaboré au sein du plan guide privilégiant des hauteurs de clôtures inférieures à 1,5m.

Au niveau des servitudes et prescriptions particulières :

- le périmètre de gel établi lors de la précédente modification du PLUi n'est plus nécessaire.

Au niveau de l'OAP de secteur à enjeux métropolitain n°5:

- le projet comporte plusieurs orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au sein du périmètre de DUP qu'il convient de préciser en ajoutant un ZOOM de secteur, un schéma des orientations adapté au périmètre de DUP et un schéma des typologies et en précisant le texte de l'OAP.