

**CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ÉTABLIES DANS LE
CADRE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE AU PROJET URBAIN DU
QUARTIER DE LA GARE ET PÔLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL D'ÉPÔNE-
MÉZIÈRES**



SOMMAIRE

1	Objet de l'enquête parcellaire.....	2
2	Le projet et son contexte.....	2
3	Les enjeux du projet.....	3
4	Le dossier de l'enquête sur le parcellaire.....	3
5	L'organisation et le déroulement de l'enquête.....	4
5.1	Publicité.....	4
5.2	Calendrier de l'enquête et de l'accueil du public.....	4
5.3	Registres.....	4
5.4	Notification de l'avis d'ouverture de l'enquête aux propriétaires expropriés.....	4
6	Participation du public.....	5
7	Avis du CE.....	5
7.1	Sur la pharmacie.....	5
7.2	Sur la parcelle E0004 EPÔNE.....	6
7.3	S'agissant des parcelles E0007 EPÔNE, E0451 EPÔNE, C0011 MEZIERES/SEINE ET C0736 MEZIERES/SEINE.....	6
7.4	Annonce de préemption de la parcelle E474 EPÔNE communiquée par GPS&O pendant l'enquête.....	6
8	CONCLUSIONS MOTIVEES.....	6
	ANNEXE 1 : COUT FINANCIER DE L'OPERATION.....	8

1 Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire vise à la :

- détermination des « parcelles à exproprier », autrement dit de l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels que usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes). L'expropriation peut être limitée à l'un de ces droits ;
- recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les « dénoncer » qu'ultérieurement.

2 Le projet et son contexte

Le projet s'inscrit dans la stratégie de développement durable de GPS&O tant d'un point de vue mobilités qu'au regard des objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) car il permet une densification bâtie et une intensification des usages sur des terrains déjà artificialisés à proximité d'un pôle de transport de masse.

De manière générale, la transformation d'un site, dominé par les friches industrielles et les parkings rabattants en surface, en un quartier vivant et dense, valorisé par des projets de constructions de logements, de commerces, d'activités tertiaires et d'équipements publics neufs, écologiques, de haute qualité architecturale et urbaine, bénéficiera aux deux communes d'Epône et Mézières-sur-Seine et plus globalement au territoire.

Dans ce contexte, l'enquête parcellaire concomitante à l'enquête sur la DUP est rendu nécessaire du fait :

- de la multitude de parcelles (45), d'immeubles et de propriétaires sur le périmètre d'intervention pour lesquelles les négociations amiables seules ne pourraient garantir l'acquisition ;
- des contraintes techniques et la complexité du projet.

Une partie du foncier est déjà maîtrisée par les opérateurs publics (Communes d'Epône et de Mézières, GPSEO, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), SNCF, etc...), une autre partie a été acquise ou est en cours d'acquisition par la Communauté urbaine GPS&O et l'EPFIF, mais il reste des parcelles pour lesquelles la négociation amiable ne pourra probablement pas aboutir.

3 Les enjeux du projet

Les enjeux sont économiques, sociaux et environnementaux. En résumé, il s'agit de :

- saisir l'opportunité de l'amélioration de la desserte ferroviaire (projet EOLE) pour rapprocher l'habitat Epône Mézières (+10 000 habitants) des bassins d'emplois franciliens,
- maîtriser le foncier disponible dans le périmètre pour répondre aux besoins de logements, de logements sociaux et de mixité sociale en Idf,
- maîtriser les incidences négatives du projet aux plans des nuisances, de la santé, de l'artificialisation, de l'environnement.

4 Le dossier de l'enquête sur le parcellaire

Un dossier spécifique a bien été établi pour chaque commune où sont situés les biens à exproprier. Ce dossier comportait :

- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments établi par un géomètre-expert foncier

- la liste des propriétaires et la liste des parcelles (état parcellaire).

Durant toute la durée de l'enquête ont été tenus à disposition du public 3 dossiers papiers aux mairies d'Épône et Mézières/Seine ainsi qu'à GPS&O rue des Pierrettes à Magnanville.

Le dossier était également mis à disposition sur le site internet dédié (<https://www.registre-numerique.fr/projet-urbain-gare-epone-mezieres>) ainsi que sur un poste informatique situé au bureau de l'environnement et des enquêtes publiques de la préfecture des Yvelines.

5 L'organisation et le déroulement de l'enquête

5.1 Publicité

L'organisation de l'enquête a été conforme aux règles des enquêtes publiques en termes de publicité légale.

5.2 Calendrier de l'enquête et de l'accueil du public

L'enquête s'est déroulée du 26 juin 8h30 au 25 juillet 17h.

Les permanences du CE ont eu lieu les 26 juin, 8 et 25 juillet, le matin à Épône et l'après-midi à Mézières.

5.3 Registres

Les observations et propositions étaient attendues sur un [registre numérique, ou](#) pouvaient être envoyées par e-mail (projet-urbain-gare-epone-mezieres@mail.registre-numerique.fr) pendant toute la durée de l'enquête publique. Elles pouvaient être également déposées sur les registres « papier » prévus dans les trois lieux d'enquête, pendant les heures d'ouverture au public, au cours des permanences, ou être adressées à Monsieur le commissaire enquêteur, par courrier, avant la clôture de la procédure, au siège de l'enquête publique, à la Mairie d'Épône.

5.4 Notification de l'avis d'ouverture de l'enquête aux propriétaires expropriés

En application de l'article L.311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : *«l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation en vue de la fixation des indemnités. »*

Ce courrier formel accompagné d'un questionnaire d'état-civil en date du 18 juin a été expédié par GPS&O aux 34 propriétaires identifiés avant le début de l'enquête.

6 Participation du public

Au total, après suppression des doublons et triplons, il y a eu 20 contributions écrites dans le cadre de l'enquête dont 7 ont porté sur des parcelles du projet de transformation :

- Un propriétaire de parcelles par la voix de son avocat remet en cause l'utilité publique de son expropriation et la mise en compatibilité du PLUi ;
- Un propriétaire revendique la propriété d'une parcelle mitoyenne ;
- 2 foyers familiaux (dont un propriétaire et un locataire), une propriétaire et le garagiste exploitant s'inquiètent des conditions de l'expropriation ;
- Un élu s'étonne d'une annonce de préemption communiquée par GPS&O pendant l'enquête.

7 Avis du CE

7.1 Sur la pharmacie

Tout en étant conforme avec le projet de mise en compatibilité du PLUi et son OAP, l'expropriation des parcelles 439 et 440 vers la parcelle 476 concourt à l'atteinte des objectifs d'intérêt général de :

- densification,
- mixité sociale,
- concentration et visibilité des activités économiques.

Pour neutraliser les incidences sanitaire, sociale et économique de l'expropriation prévue, la continuité d'activité de la pharmacie et du laboratoire, essentielle à la population d'Épône Mézières, est prévue.

Les indemnités d'expropriation et la compensation de la perte de revenus sont également prévues mais strictement encadrée par la loi.

Une compensation sous forme de dation est envisageable à condition que les propriétaires s'engagent à vendre directement à un prix fixé à l'avance au promoteur à qui seront attribués les fonciers de cette 1^{ère} phase de construction.

L'indemnité allouée au titre de l'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet est régie par le principe de réparation intégrale (cf. article L. 321-1 du Code de l'expropriation). La valeur retenue pour l'indemnisation correspond à la valeur vénale du bien, déterminée en fonction de sa consistance à la date de l'ordonnance d'expropriation, de sa qualification à la date de référence, et de la valeur de marché au jour de l'acte ou du jugement de fixation des indemnités en se fondant sur des termes de comparaison objectifs (prix du marché local, caractéristiques du bien, etc.).

7.2 Sur la parcelle E0004 EPÔNE.

L'expropriation suit son cours même si le propriétaire ne s'est pas manifesté. L'indemnité est consignée à la CDC. Le propriétaire (ou ses héritiers) peut se manifester plus tard pour récupérer l'indemnité.

7.3 S'agissant des parcelles E0007 EPÔNE, E0451 EPÔNE, C0011 MEZIERES/SEINE ET C0736 MEZIERES/SEINE

Les propriétaires et les locataires ont droit à des indemnités. Le CE recommande, si ce n'est pas déjà fait, qu'il y ait un accompagnement social personnalisé au niveau des communes par un élu chef de projet faisant valoir leur droit aux résidents et exploitants d'Epône et de Mézières sur Seine

7.4 Prémption de la parcelle E474 EPÔNE communiquée par GPS&O pendant l'enquête

La parcelle E474 EPÔNE fait partie d'un secteur qui a été identifié à la mise en compatibilité du PLUi comme pouvant se densifier de façon plus modérée que ce que le PLUi actuel autorise et avec des typologies de maisons en bandes à l'alignement de la voie, qui renforceraient l'ambiance de centre-village sur cette rue, en accord avec les orientations du projet urbain.

Afin de préserver la qualité des évolutions futures du quartier, il a été décidé de préempter ce qui n'est pas anormal, à ce stade du projet pour dégager des marges de densification utile à l'intérêt général.

8 CONCLUSIONS MOTIVEES

- Au vu de de la conformité du dossier d'enquête parcellaire aux codes et textes de loi dont :
 - o Code civil art. 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».
 - o Code de l'expropriation : articles L311-1 L.423 et suivants.
 - o Code de l'expropriation : articles R.131-1 à R.131-14.
 - o Code de la santé publique : articles L.1321-2 et R.1321-8 à R.1321-13-4.
 - o Code de l'urbanisme : articles L.314-2 et suivants
 - o Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 portant réforme de la publicité foncière (articles 15 à 31).
- Au vu du déroulement conforme et serein de l'enquête parcellaire,
- Après avoir entendu en consultation:

- 3 élus dont :
 - Mr IVICA JOVIC maire d'EPONE depuis 2023
 - Mr OLIVIER ECHARD élu en charge de l'urbanisme à Epône
 - Mr FRANCK FONTAINE maire de Mézières-sur-Seine depuis 2020.
 - Un propriétaire de parcelles qui, par la voix de son avocat remet en cause l'utilité publique de son expropriation et la mise en compatibilité du PLUi ;
 - Un propriétaire qui revendique la propriété d'une parcelle mitoyenne ;
 - deux foyers familiaux (dont un propriétaire et un locataire), une propriétaire et le garagiste exploitant inquiets des conditions de l'expropriation ;
 - Un élu surpris d'une préemption survenue pendant l'enquête
- Après avoir pris connaissances des réponses de GPS&O aux observations du public,

le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur l'enquête parcellaire conduite dans le cadre du projet de transformation du quartier de la gare concomitamment à l'enquête publique sur la DUP et sur la MEC du PLUiH du quartier. Cet avis est assorti de la recommandation suivante :

- **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.**

A Poigny la forêt le 8 septembre 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.