

Enquête publique n°E20000035/95

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de la société SNCF Gares et Connexions, relatif à la réalisation d'un projet de rénovation du bâtiment voyageurs à la gare de Cergy Préfecture

## Rapport du commissaire enquêteur

15 février 2021

François Durand

Commissaire enquêteur

## Table des matières

Rapport sur la déclaration d'utilité publique .....	4
Généralités : présentation du projet et de l'enquête .....	4
Objet de l'enquête.....	4
Présentation du projet .....	4
Environnement juridique du projet et de l'enquête .....	11
Composition du dossier d'enquête .....	11
Organisation et déroulement de l'enquête.....	12
Désignation du commissaire-enquêteur .....	12
Organisation de l'enquête (arrêté d'organisation, durée de l'enquête, réception du public, permanences).....	12
Publicité de l'enquête.....	13
Déroulement de l'enquête .....	14
Avis des collectivités locales.....	14
Synthèse et analyse des observations reçues et réponses du maître d'ouvrage .....	14
Synthèse des observations ou courriers recueillis au cours de l'enquête .....	14
Synthèse des observations du public et appréciations .....	14
Thème des inconvénients liés aux travaux.....	14
Thème des aménagements pour les vélos.....	15
Thème de la disposition et de la nature des commerces après travaux.....	15
Thème de la sécurité, de la propreté et du confort .....	16
Thème de la conception architecturale d'ensemble.....	16
Avis globaux sur le projet .....	17
Autres observations non liées au périmètre de la déclaration d'utilité publique .....	17
Questions du commissaire enquêteur .....	17
Transmission du rapport .....	18
.....	18
Procès-Verbal de l'enquête parcellaire .....	1
.....	2
Conclusions motivées.....	1
Résumé de l'objet de l'enquête .....	1
Résumé du déroulement.....	1
Désignation du commissaire-enquêteur .....	1
Organisation de l'enquête.....	2
Publicité de l'enquête.....	2
Déroulement de l'enquête .....	3
Analyse des observations et appréciations .....	3
Analyse bilancielle .....	4

1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général ?.....	4
2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ? Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ? Le maître d'ouvrage pouvait-il éviter l'expropriation en utilisant des biens équivalents se trouvant dans son patrimoine ?.....	5
3. Le bilan coûts/ avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?.....	5
Les atteintes à la propriété privées sont-elles totalement justifiées, les atteintes sont-elles disproportionnées, existe-t-il une solution alternative ? .....	5
Le coût financier de l'opération est-il supportable ? .....	5
Ces mesures entraînent-elles des inconvénients d'ordre social (inconvénients supplémentaires, mesures de précaution) .....	6
Atteinte aux autres intérêts publics : santé publique, atteintes environnementales (dommages collatéraux, mesures de compensations envisagées) .....	6
4. Autres critères : compatibilité avec les documents d'urbanisme existants.....	6
Conclusion .....	7
Recommandation et avis.....	7
ANNEXES.....	1

## Rapport sur la déclaration d'utilité publique

### Généralités : présentation du projet et de l'enquête

#### Objet de l'enquête

La présente enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de la société SNCF Gares et Connexions relative à la réalisation d'un projet de rénovation du bâtiment voyageurs à la gare de Cergy Préfecture. Elle est menée conjointement à une enquête parcellaire.

#### Présentation du projet

##### Contexte

La création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise a été décidée en 1965. La gare de Cergy Préfecture est l'une des trois gares desservant cette ville nouvelle. Elle est située au cœur du quartier urbain Grand Centre de la ville de Cergy. Elle a été construite en 1979 et permet d'accéder au réseau du RER A et à la ligne L du Transilien. Elle dessert le quartier qui s'est progressivement construit autour de la préfecture du Val d'Oise et du centre commercial des Trois Fontaines, construit en 1970 et en cours de rénovation. La gare a elle-même été rénovée en 1999.

Les circulations autour de la gare sont importantes : RER et Transilien, gare routière de Cergy Préfecture desservie par 37 lignes de bus, stations vélos et taxis, proximité de l'autoroute A15 et de la Francilienne.

Considérant l'augmentation du nombre de voyageurs transitant par la gare (22 000 voyageurs par jour environ), la situation de Cergy comme bassin d'emploi et centre attractif pour les étudiants, l'évolution démographique de Cergy, il devient nécessaire d'améliorer les flux de circulations de la gare et de la rendre plus visible. En effet les espaces conçus en 1979 et rénovés en 1999 s'avèrent trop contraints, notamment aux heures de pointe, pour assurer une circulation correcte des passagers.

Ile-de-France Mobilités, anciennement STIF (syndicat des transports d'Ile-de-France), a approuvé le 6 juin 2012 le schéma directeur du RER A qui confie à la SNCF les travaux de rénovation et d'extension de la gare. Le maître d'ouvrage du projet est SNCF Gares et Connexions, société anonyme filiale de SNCF Réseau. SNCF Gares et Connexions a notamment pour objet de réaliser les opérations immobilières se rattachant directement ou indirectement au transport des voyageurs.

Hors du champ du projet de requalification de la gare, plusieurs autres projets sont menés par différents acteurs :

- La requalification du pôle d'échange multimodal, sous maîtrise d'ouvrage de la CACP (communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise), qui concerne notamment le parvis et la gare routière (projet pôle gare de Cergy Préfecture) ;
- Le projet global de rénovation urbaine du Grand-Centre qui comprend la restructuration de plusieurs îlots urbains.

La cohérence d'ensemble de ces projets est assurée par le plan urbain de référence du grand centre validé par la ville de Cergy et la CACP en avril 2013.

##### Description du projet

##### Concertation préalable

Une concertation a été menée sur le réaménagement de la gare de Cergy-Préfecture. Une réunion publique le 18 juin 2018 organisée par la ville et l'agglomération a permis à SNCF Gares et Connexions

de présenter le projet au public. Entre le 18 septembre et le 19 octobre 2018 ont été organisées par la SNCF deux rencontres en gare (300 participants à chaque fois<sup>1</sup>), la diffusion de brochures d'information, la publication d'articles sur Internet<sup>2</sup>, et la création d'un site Internet dédié (à ce jour fermé) donnant accès à un formulaire pour faire part de son avis.

La nécessité de renouveler la gare a fait l'objet d'un consensus<sup>3</sup>. SNCF Gares et Connexions retient de la concertation, dont la participation a été « très satisfaisante », un « soutien franc au projet de réaménagement ». Notamment il ressort qu'il faut « particulièrement » prendre en compte « la propreté de la gare, la maintenabilité et la pérennité des aménagements proposés, l'amélioration de la luminosité de la gare » et « son animation ». Les attentes sont la sécurité, la propreté, le confort, l'animation commerciale, l'accessibilité.

Les arguments et suggestions ont été manifestement repris dans le projet actuel : pallier les défauts actuels (« sombre, encombrée, peu lisible et vieillissante »), améliorer la propreté et la maintenabilité, marquer l'entrée dans la ville. Sont développés ci-après les constats sur l'état actuel de la gare, et le contenu du projet de réaménagement.

#### Constats sur l'état actuel de la gare

Le commissaire enquêteur a réalisé le 28 octobre 2020 une visite des lieux en compagnie de M. d'Arrodes (SNCF Gares et Connexions), qui lui a commenté le projet.

La gare possède un accès principal côté Place de la gare et un accès secondaire sous la dalle le long de la gare routière.

---

<sup>1</sup> Notice explicative page 25.

<sup>2</sup> Par exemple le 17/09/2018 [https://actu.fr/ile-de-france/cergy\\_95127/val-doise-refonte-gare-cergy-prefecture-avis-compte\\_18634975.html](https://actu.fr/ile-de-france/cergy_95127/val-doise-refonte-gare-cergy-prefecture-avis-compte_18634975.html) (consulté le 12/10/2020)

<sup>3</sup> SNCF Gares et Connexions : document « décision portant approbation du bilan de la concertation préalable » du 3 décembre 2018.



*Plan de l'intérieur de la gare*

L'entrée principale comporte de nombreux points critiquables. Elle est peu visible, peu repérable depuis l'esplanade car située entre l'escalator vers la dalle, la boutique transport et la boutique Relay. Elle est ouverte sur la Place de la gare.



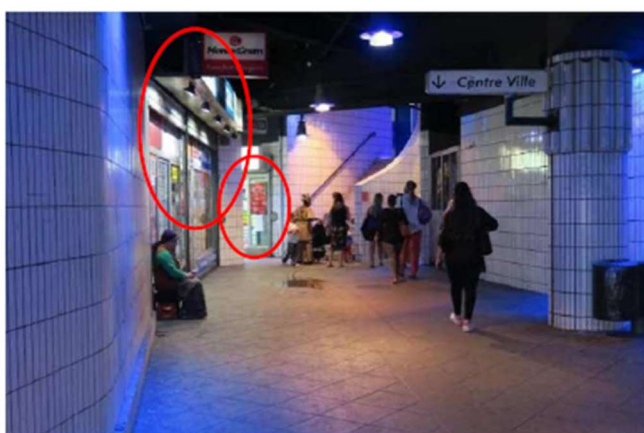
*Entrée principale*

L'entrée secondaire est empruntée depuis la gare routière et depuis l'escalier/escalator qui vient de la rue des Galeries sur la dalle. Depuis l'escalier il faut prendre un couloir bordé de deux commerces pour rejoindre le trottoir de la gare routière et arriver devant l'entrée secondaire. Le trajet n'est donc pas direct. Les voyageurs qui utilisent les bus et ceux qui arrivent à pied se croisent dans des espaces étroits et sombres, en bordure d'une chaussée empruntée par les bus.





*Entrée secondaire (depuis la gare routière)*



*Voie vers l'escalier menant rue des galeries (depuis la gare routière)*

La multiplication de recoins crée de l'insécurité, favorise les incivilités et les trafics. Le commissaire enquêteur s'est rendu dans cette zone le 28 octobre, les 16 et 23 janvier. Force est de constater qu'il y règne un sentiment d'insécurité indéniable.

Au niveau de la circulation dans la gare, de nombreux obstacles contraignent le flux des voyageurs à l'entrée secondaire. Il est difficile de s'orienter. De façon globale la disposition des lieux et le mauvais éclairage entraînent un sentiment d'insécurité et des troubles pour les voyageurs et le personnel SNCF.



## Contenu du projet de réaménagement

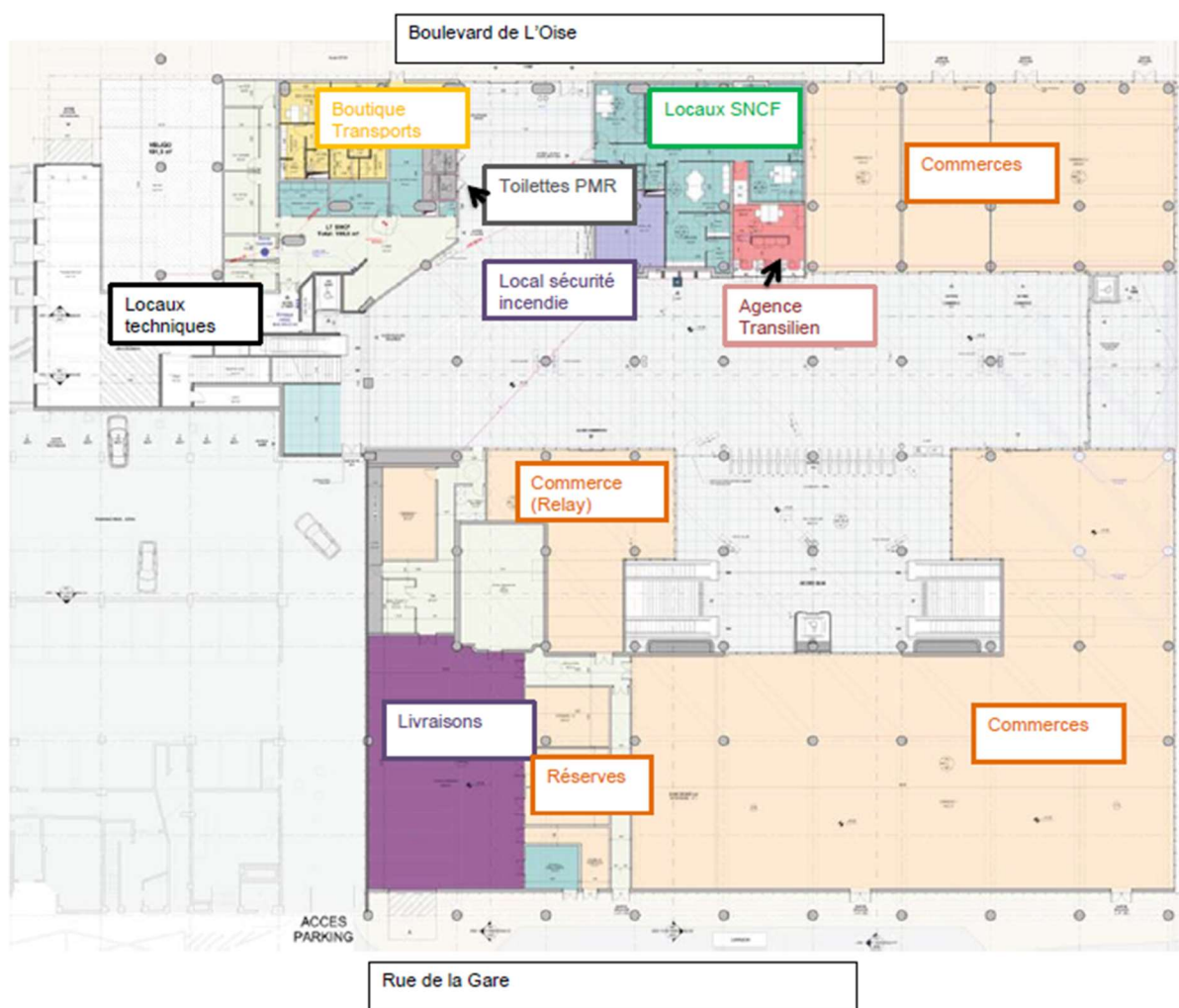


Fig. 37. Plan projeté de la gare et différentes zones

Le projet prévoit de réaliser à l'entrée principale une façade vitrée qui fermera ainsi l'entrée principale aux courants d'air et aux pigeons, tout en assurant la luminosité.



### Projet de façade

Il est prévu un agrandissement de la surface du hall du bâtiment voyageurs et le déplacement des surfaces actuellement dédiées aux locaux commerciaux ou SNCF. De cette façon un vaste espace central sera accessible soit par l'entrée principale place de la gare, soit par la gare routière, soit par l'escalier menant à la rue des Galeries.

Les portiques de contrôle automatique de billets seront déplacés pour faciliter leur visibilité et leur accès. Ils seront remplacés par des portiques de plus haut débit (35 personnes/mn au lieu de 21<sup>4</sup>).

Le projet met en avant un parti-pris architectural : les espaces de circulation sont élargis aux abords et à l'intérieur de la gare. Les façades intérieures des commerces sont alignées. La luminosité est améliorée par la grande façade sur la place de la gare. Ces dispositions facilitent la maintenance, la surveillance, la propreté et la sécurité.

Le bâtiment sera équipé de balises sonores pour personnes malvoyantes, de nouveaux automates de vente ergonomiques et de nouveaux portiques de contrôle (poussettes, fauteuils roulants).

La réalisation des travaux est prévue en deux étapes. Lors de la première étape les commerces ne sont pas encore expropriés.

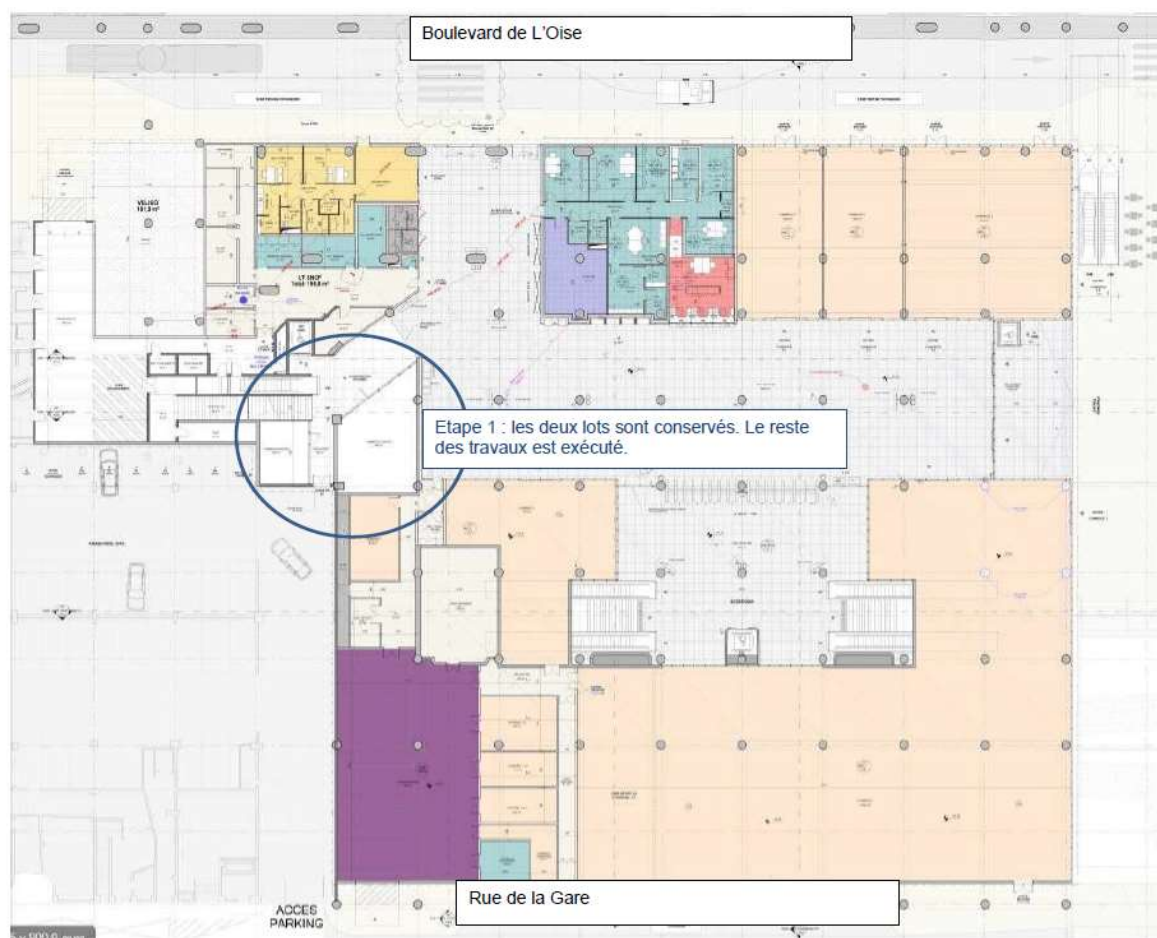
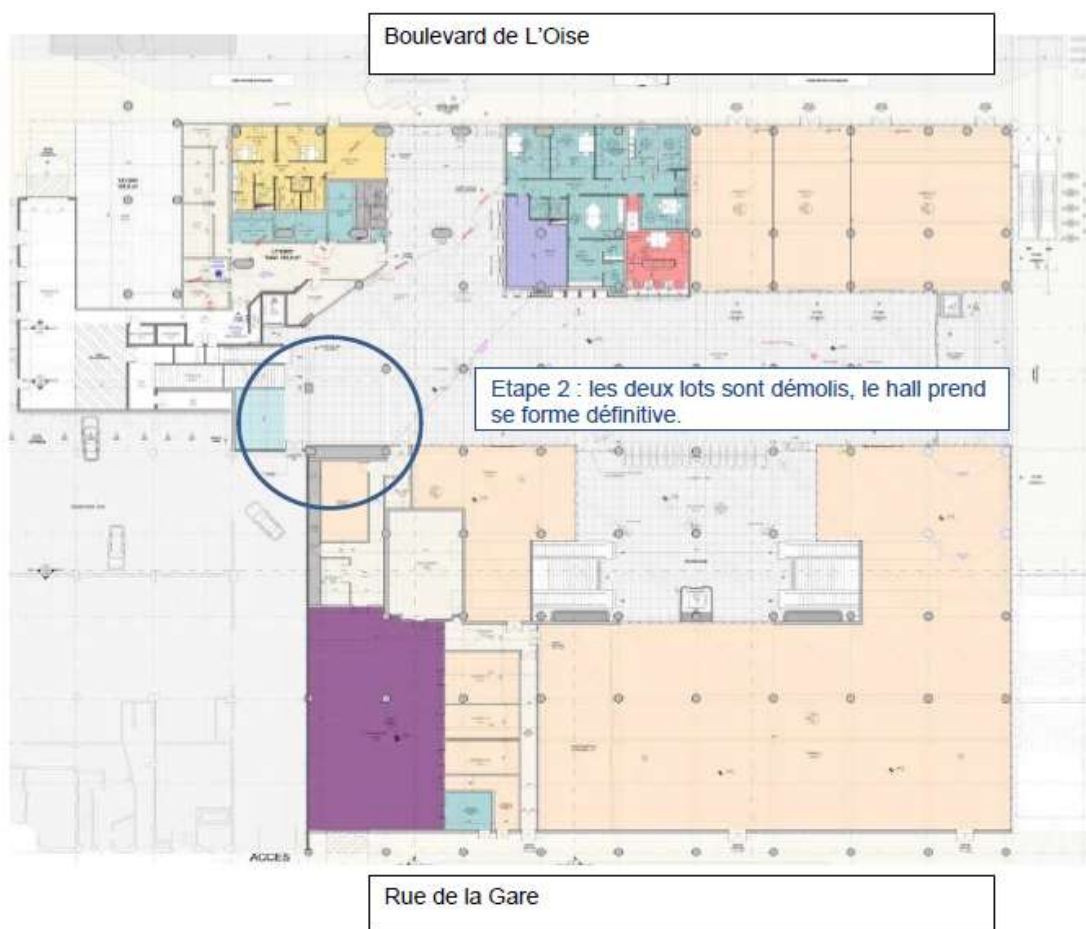


Fig. 42. Plan projet – Etape 1

Lors de la deuxième étape l'espace est pleinement réaménagé pour assurer l'agrandissement, la luminosité, l'accessibilité et l'offre de service microworking.

<sup>4</sup> Communiqué de presse IDF mobilités-SNCF du 26/09/2018



**Fig. 43. Plan projet –Etape 2**

### Environnement juridique du projet et de l'enquête

L'enquête parcellaire est menée conjointement avec une enquête publique de déclaration d'utilité publique non environnementale (article 110-1-1<sup>er</sup> alinéa et R131-14 du code de l'expropriation).

L'enquête de déclaration d'utilité publique non environnementale est régie par le code de l'expropriation notamment les articles R111-1 à R112-27.

Il s'agit alors d'enquêtes conjointes régies par le Code de l'expropriation. Deux registres sont obligatoirement mis à la disposition du public :

- le registre de DUP côté et paraphé par le commissaire enquêteur (article R.112-12-2ème alinéa du Code de l'expropriation) et clos par le commissaire-enquêteur (arrêté 2020-16012 prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes) ;
- le registre d'enquête parcellaire côté et paraphé par le commissaire-enquêteur et clos par le maire (arrêté 2020-16012 prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes).

### Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

Dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) :

Enquête publique n°E20000035/95

- Courrier SNCF Gares et Connexions du 29/01/2020 qui sollicite le préfet du Val d'Oise pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP du projet de restructuration de la gare de Cergy-Préfecture et parcellaire conjointe préalable à l'acquisition des immeubles nécessaires à sa mise en œuvre
- Notice explicative et annexe
- Note sur les conditions d'insertion de l'enquête dans la procédure administrative
- Deux plans du périmètre de la DUP
- Note sur l'estimation sommaire des dépenses
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des travaux les plus importants
- Décision de l'autorité environnementale

Par décision du 14 décembre 2018 après examen au cas par cas en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement, le président de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le projet de requalification du bâtiment voyageur de la gare de Cergy-préfecture et de création de commerces, présenté par la SNCF, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

- Deux plans de situation.

Dossier parcellaire :

- Plan parcellaire
- Etat parcellaire

## Organisation et déroulement de l'enquête

### Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E20000035/95 du 16/09/2020, la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique « projet de rénovation du bâtiment voyageurs à la gare de Cergy-Préfecture ».

### Organisation de l'enquête (arrêté d'organisation, durée de l'enquête, réception du public, permanences)

Par l'arrêté préfectoral n°2020-16012 du 12 octobre 2020 le directeur départemental des territoires a prescrit l'ouverture, au profit de la SNCF Gares et Connexion, sur le territoire de la commune de Cergy, d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de rénovation du bâtiment voyageurs de la gare de Cergy Préfecture, ainsi qu'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

Par arrêté préfectoral n°2020-16073 du 3 décembre 2020, le directeur départemental des territoires a modifié la date de l'enquête pour la fixer du 9 janvier 2021 au 23 janvier 2021 inclus. Il a aussi précisé l'adresse où les registres seront ouverts, a rappelé que les personnes se déplaçant en mairie ou mairie annexe, dans le cadre de l'enquête publique, devront porter un masque et respecter les distanciations physiques mises en place dans les lieux publics, a ajouté que la participation du public pourra s'effectuer par voie électronique par courriel, et enfin a modifié les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur.

Enquête publique n°E20000035/95

Les enquêtes conjointes se sont déroulées du 9 janvier 2021 au 23 janvier 2021 inclus soit 15 jours.

La consultation du dossier d'enquête par le public a été possible :

- Sur le lieu de l'enquête, mairie de Cergy, bâtiment annexe Grand Place, Square Columbia
- Sur le site Internet <https://www.cergy.fr>.

Les observations du public pouvaient être consignées sur le registre ouvert sur le lieu de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture au public de ce lieu, par courriel (cf. R112-12 code de l'expropriation), par courrier.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences sur le lieu de l'enquête :

- le samedi 9 janvier 2021 de 09h30 à 12h00,
- le samedi 16 janvier 2021 de 09h30 à 12h00,
- le samedi 23 janvier 2021 de 09h30 à 12h00.

#### Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux (la Gazette du Val d'Oise et le Parisien) :

- Le 30 décembre 2020 soit au moins 8 jours avant le début de l'enquête :
  - Le Parisien, Annonces 95 judiciaires et légales,
  - La Gazette du Val d'Oise - l'Echo Régional, annonces légales,
- Le 13 janvier 2021, soit dans les 8 premiers jours de l'enquête :
  - Le Parisien, Annonces 95 judiciaires et légales,
  - La Gazette du Val d'Oise - l'Echo Régional, annonces légales,

Il appartient au maire de certifier l'accomplissement de la mise en œuvre des moyens pour assurer la publicité de l'avis d'enquête.

Le commissaire enquêteur a constaté la présence d'affiches aux entrées principales et secondaires de la gare Cergy Préfecture les 9, 16 et 23 janvier 2021.

La notification des propriétaires et gérants des commerces a été faite (accusés de réception en annexe).

- M. Fernandes gérant de la société AGFL avisé le 19/12/2020
- M. Kuganathan gérant de la société KRITE avisé le 19/12/2020
- SARL KRITE avisée le 23/12/2020



## Déroulement de l'enquête

### Permanences

Dates des permanences (9h30 à 12h)	Nombre de personnes reçues par le commissaire-enquêteur	Nombre d'observations portées sur les registres en présence du commissaire-enquêteur
9 janvier	5	2
16 janvier	5	2
23 janvier	6	0

Observations portées sur les registres hors des permanences du commissaire-enquêteur : 2

Observations par mail : 15

- Les observations reçues par mail ont été imprimées et insérées au fil de l'eau dans le registre DUP.

Observations par courrier : néant

Il n'y a eu aucun incident.

Le registre DUP a été clos et conservé par le commissaire enquêteur. Le registre parcellaire a été laissé à la mairie de Cergy pour être clos par le maire.

### Avis des collectivités locales

Néant

## Synthèse et analyse des observations reçues et réponses du maître d'ouvrage

### Synthèse des observations ou courriers recueillis au cours de l'enquête

Bien que l'enquête ne relève pas du code de l'environnement et donc n'impose pas la remise d'un « procès-verbal de synthèse des observations », le commissaire-enquêteur a réalisé une synthèse des observations et questions soulevées par le public, associée à ses propres remarques ou questions, et l'a transmise au maître d'ouvrage SNCF Gares et Connexions le 26 janvier 2021. Réponse a été donnée le 10 février par commentaires sur le document. Ce document commenté est en annexe.

### Synthèse des observations du public et appréciations

Les observations sont analysées par thème.

#### Thème des inconvénients liés aux travaux

Les questions portent sur les dates des travaux et les ouvertures ou fermetures des accès et des commerces. Les réponses ont pu être trouvées dans le dossier. SNCF Gares et Connexions indique que « les services proposés par le Relay seront maintenus pendant la phase travaux » et assure le « maintien des accès pendant toute la phase travaux ». Par ailleurs le commissaire enquêteur a noté de nombreux commerces situés sur la dalle qui peuvent permettre aux voyageurs des achats si les commerces de la gare sont fermés à cause des travaux. De plus selon SNCF Gares et Connexions « le cheminement PMR sera maintenu pendant toute la phase de travaux », et « une étude est notamment en cours pour assurer un cheminement PMR aux abords de la gare au niveau du boulevard de l'Oise avec un marquage spécifique ».

Appréciation : il est clair que l'accès aux trains, y compris pour les PMR, restera ouvert pendant les travaux, et que la SNCF communiquera sur ce sujet.

#### Thème des aménagements pour les vélos

La boutique « vélo-service » est supprimée et remplacée sur l'esplanade avec le local Véligo. Les arceaux à vélos situés à l'entrée principale disparaissent. Certains aménagements pour vélos (rampes ou goulottes) pourraient être ajoutés dans les escaliers (afin de « faciliter l'accès des mobilités actives aux quais ou à la dalle », ou parce que « seul un ascenseur permet facilement l'accès vélos »). Les arceaux vélos sont remplacés dans le tunnel boulevard de l'Oise jugé trop loin, peu sûr et pollué (« les possesseurs de vélos auront sans doute peur de laisser leur engin à la merci de tous les vandalismes »). Comme le projet supprime deux séries d'arceaux de stationnement vélos, on peut se demander quels sont les nouveaux emplacements de stationnement vélos prévus, hors velO2 et hors locaux Véligo.

*Réponse SNCF Gares et Connexions : « pas d'information sur les arceaux vélos, je transmets la question à la CACP ».*

Appréciation : le projet prévoit la suppression d'arceaux de stationnement vélo et mentionne la création d'arceaux hors du périmètre du projet. L'annexe de la notice explicative mentionne page 12 (« les cycles ») que 27 places VelO2 sont restituées et 30 places arceaux sont créées, dans une zone située à environ 100 m de l'entrée principale de la gare. Par ailleurs 145 arceaux sont prévus sous le tunnel à environ 30 m (pour les plus proches) de l'entrée secondaire. Il est regrettable que les nouveaux emplacements soient éloignés (esplanade) ou peu sûrs (tunnel boulevard de l'Oise).

#### Thème de la disposition et de la nature des commerces après travaux

On relève le déplacement de la station Véligo et de la boutique « vélo-service » vers l'esplanade, et le déplacement de la boutique transports vers l'entrée secondaire (« nouvel emplacement ni très visible ni très accessible », « endroit ultra-confiné »). Ces déplacements sont cependant jugés de façon diverse : les commerces dans la gare sont appréciés car jugés pratiques, cependant certains regrettent que le commercial soit plus mis en avant que le service. En l'occurrence il est fait état d'une « impression d'une réorganisation destinée avant tout à créer de nouveaux espaces marchands sur des surfaces récupérées sur des espaces essentiellement publics ».

*Réponse SNCF Gares et Connexions sur la boutique transport : « la boutique transport sera bien identifiée dans le hall de gare et la visibilité globale de la gare sera nettement améliorée par le projet ».*  
*SNCF Gares et Connexions répond aussi qu'elle est une entreprise à capitaux publics et non une entreprise privée.*

Un espace de coworking est mentionné en projet mais son emplacement exact n'est pas évident.

*Réponse SNCF Gares et Connexions : cet espace de microworking sera installé au fond de la gare contre la coque du commerce 2.*

Appréciation :

La boutique de services « Vélostation Préfecture » est ouverte du lundi au vendredi de 10h30 à 13h pour réparation et vente de vélos (Cf. <https://veloservices.fr/>). Cette amplitude horaire est plutôt réduite et semble montrer qu'elle n'est pas un service essentiel pour les voyageurs, au contraire des commerces ouverts tôt le matin ou tard le soir. De plus cette boutique est déplacée et pas supprimée.

Le microworking permet aux voyageurs de rentabiliser leur temps entre deux trains pour de courtes séances de travail. Ces espaces ont tendance à se développer depuis quelques années. A cet effet la SNCF a lancé le projet « Work and Station » en 2016.



L'offre de commerces et de services à l'intérieur de la gare est appréciable, surtout si l'espace est confortable et sécurisé.

La boutique transports délivre les carnets de tickets et passes Navigo-Découverte, assure le rechargement des passes Navigo et son service après-vente, donne une information transports. Le nouvel emplacement proche de la gare routière souterraine est certes plus éloigné de certains arrêts de bus, situés sur l'esplanade, mais est relocalisé devant l'entrée secondaire donc dans une zone de passage. SNCF Gares et Connexions assure que la boutique sera bien identifiée. Elle se situera à côté des locaux techniques SNCF, en face des locaux SNCF et sécurité incendie. Cet emplacement semble logique.

#### Thème de la sécurité, de la propreté et du confort

L'insécurité, la saleté et l'inconfort sont relevés. « Le manque de visibilité et le sentiment d'insécurité que génère l'accès à l'entrée secondaire de la gare côté boulevard de l'Oise ne sont pas assez pris en compte. Il faudrait traiter l'ensemble du tunnel du boulevard de l'Oise pour le rendre plus clair, moins pollué et moins anxiogène ». « La disposition des portiques de contrôle entraîne des croisements de flux et des bousculades ». Il est proposé de « concevoir le sens de passage des portiques de contrôle en cohérence avec la disposition des escalators d'accès aux quais ». Il est demandé « d'agrandir et aérer l'accès intérieur de la gare vers la rue des Galeries ».

#### Réponses SNCF Gares et Connexions :

*L'insécurité a été un point très important pendant les études : notre but est de rendre la gare plus sûre et agréable, sont prévus notamment un renforcement de la vidéo surveillance et des WC autonettoyants.*

*Il est prévu de nouveaux portiques. Les nouveaux portiques permettent un passage plus rapide des usagers mais l'étude de flux au niveau du contrôle de la billettique fait partie d'un autre projet.*

*La réfection des escaliers menant aux quais n'est pas prévue au projet.*

*La réfection de l'ensemble escalier/escalator qui donne accès à la rue des Galeries est prévue par un projet porté par la CACP.*

Appréciation : la réfection de l'entrée secondaire avec les expropriations associées est un élément essentiel pour répondre au besoin de sécurité et de propreté. Le sentiment d'insécurité se ressent nettement, comme le commissaire enquêteur a pu le constater lors de sa visite avec SNCF Gares et Connexions ou lors de ses passages avant les trois permanences.

En particulier l'alignement des façades et des lignes de contrôles, la visibilité traversante de l'arrivée de l'accès rue des Galeries à l'entrée principale, la suppression des recoins, la localisation du local sécurité incendie au centre de la gare, permettront une vidéo surveillance efficace et facilitera le travail des services de sécurité.

Par ailleurs le tunnel du boulevard de l'Oise ne fait pas partie du périmètre de l'enquête et, comme précisé par SNCF Gares et Connexions, la réfection de l'ensemble escalier/escalator qui donne accès à la rue des Galeries est prévue par un projet porté par la CACP.

#### Thème de la conception architecturale d'ensemble

L'importante surface vitrée de la façade « ne doit pas présenter un risque pour les oiseaux ». Il faut préconiser « la luminosité, l'espace, l'affichage des informations sur les trains, l'accueil et la bonne disposition des bornes par rapport aux autres aménagements de la gare ». Il faut « prévoir des poubelles adaptées au tri ».

Appréciation : il appartient au maître d'ouvrage de prévoir toutes les dispositions communes de ce genre de construction.

#### Avis globaux sur le projet

Le projet est jugé « intéressant », « nécessaire » ; une personne approuve « les objectifs de simplification de circulation, accessibilité, confort, suppression des zones sombres », « la vision technique et esthétique est privilégiée, le besoin des usagers est compris en termes services marchands mais pas services de mobilité ». « Nous partageons aussi le besoin de restructurer en profondeur le bâtiment voyageur et le Pôle d'échange multimodal ».

Appréciation : il n'y a aucun avis hostile au projet, sauf un avis négatif sur l'aspect de la façade (« station-service »). Plusieurs personnes ont fait part de leurs observations, notamment sur le projet de réaménagement de l'esplanade ou les commerces, sans remettre en cause l'intérêt de la rénovation du bâtiment voyageurs.

#### Autres observations non liées au périmètre de la déclaration d'utilité publique

Plusieurs observations ont porté sur des aménagements qui ne sont pas dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique. Il s'agit des dépose-minute, des abris, le nouvel emplacement Véligo jugé éloigné de la gare, de l'aménagement du parvis. Ces observations relèvent des projets portés par la CACP.

Appréciation : les deux projets sont liés parce qu'ils sont géographiquement connexes et que certaines dispositions prises dans le projet objet de l'enquête ont effectivement un impact sur l'aménagement du parvis. Il s'agit d'une part des cheminements vélos, d'autre part du déplacement des services liés aux vélos (station Véligo, boutique vélo-service, arceaux de stationnement).

#### Questions du commissaire enquêteur

Ces questions (en date du 26 janvier 2021) et leurs réponses (en date du 10 février 2021) sont mentionnées pour mémoire. Les éléments sont intégrés dans l'analyse ci-dessus.

#### Période des travaux :

Quelles dispositions sont prises pour les PMR pendant le chantier ? Est-ce qu'il y aura une communication sur le calendrier des travaux une fois celui-ci établi, et sur les accès gare en fonction des phases de chantier ?

#### Réponse SNCF Gares et Connexions :

*Le cheminement PMR sera maintenu pendant toute la phase de travaux, une étude est notamment en cours pour assurer un cheminement PMR aux abords de la gare au niveau du boulevard de l'Oise avec un marquage spécifique.*

*Dès que le dossier de consultation aura été remis par les entreprises, une campagne de communication sera lancée annonçant la durée des travaux.*

#### Aménagements pour les vélos

Comme le projet supprime deux séries d'arceaux de stationnement des vélos, quels sont les nouveaux emplacements de stationnement vélos prévus, hors velO2 et hors locaux Véligo ?

#### Réponse SNCF Gares et Connexions :

*Pas d'information sur les arceaux vélos, je transmets la question à la CACP.*

#### *Disposition des commerces après les travaux*

Le déplacement de la boutique transport vers l'entrée secondaire est-elle préjudiciable à sa visibilité ?

*Réponse SNCF Gares et Connexions :*

*La boutique transport sera bien identifiée dans le hall de gare et la visibilité globale de la gare sera nettement améliorée par le projet.*

#### *Insécurité, saleté, inconfort*

Une vidéo surveillance est-elle prévue, ou d'autres dispositions visant à assurer la sécurité des usagers, profitant du réaménagement des espaces intérieurs ?

*Réponse SNCF Gares et Connexions :*

*Un renforcement de la vidéo surveillance est prévu.*

#### *Disposition des lieux, façade, aménagements intérieurs*

Les nouveaux portiques permettent-ils un flux plus élevé de voyageurs, et de combien ?

*Réponse SNCF Gares et Connexions :*

*Les nouveaux portiques permettent un passage plus rapide des usagers mais l'étude de flux au niveau du contrôle de la billettique fait partie d'un autre projet.*

Est-il prévu une réfection de l'ensemble escalier/escalator qui donne accès à la rue des Galeries ?

*Réponse SNCF Gares et Connexions :*

*Ce changement est prévu par un projet porté par la CACP.*

Est-il prévu une réfection de l'ensemble escalier/escalator qui donne accès aux quais ?

*Réponse SNCF Gares et Connexions :*

*La réfection des escaliers n'est pas prévue au projet*

Un espace de coworking est mentionné en projet ; à ce jour où est-il prévu exactement ?

*Réponse SNCF Gares et Connexions :*

*Cet espace de microworking sera installé au fond de la gare contre la coque du commerce 2.*

#### *Transmission du rapport*

Le présent rapport est remis en mains propres le \_\_\_\_\_ à la préfecture et au tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur  
François Durand

## Procès-Verbal de l'enquête parcellaire

Avis du commissaire enquêteur sur la cessibilité des parcelles

Par décision n° E20000035/95 du 16 septembre 2020, la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique « projet de rénovation du bâtiment voyageurs à la gare de Cergy-Préfecture ».

Par arrêté n°2020-16012 du 12 octobre 2020 du Préfet du Val d'Oise, modifié par l'arrêté n°2020-16073 du 3 décembre 2020, il est procédé au profit de la SNCF gares et Connexions et sur le territoire de la commune de Cergy conjointement :

- à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration du bâtiment voyageurs en gare de Cergy Préfecture ;
- à une enquête parcellaire en vue de la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

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

Vu le dossier d'enquête mis à disposition du public (article R.131-3 du code de l'expropriation)

Vus les avis publiés dans les journaux locaux huit jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête

Vu l'affichage en gare de Cergy Préfecture

Vus les listes de propriétaires et gérants contactés par lettres recommandées

Après avoir étudié les pièces du dossier

Après m'être tenu à la disposition du public durant les trois permanences prévues

Vu le registre d'enquête parcellaire

Après avoir entendu le propriétaire des deux parcelles, M.Fernandes, les représentants du gérant du magasin occupant la parcelle 611 (M.Kugananthan) et le représentant du gérant du magasin occupant la parcelle 287 (M.Balakrishnan),

Après avoir analysé observations consignées dans le registre d'enquête parcellaire

- M.Fernandes : pas d'observations écrites
- M.Kugananthan : demande que l'indemnité d'expropriation soit juste et en rapport avec l'activité actuelle du magasin, demande que la SNCF lui propose un lieu dans le projet pour réinstaller le magasin
- M.Balakrishnan : confirme l'exactitude du plan parcellaire, consigne le nombre de salariés, le chiffre d'affaire annuel, le montant des travaux effectués, signale être intéressé par une proposition de relocalisation du fonds de commerce dans le nouveau bâtiment Voyageurs

En ce qui concerne l'information des propriétaires et gérants j'ai constaté que les notifications individuelles ont été faites à M.Fernandes, à M.Kugananthan et à la SARL KRITE.

En ce qui concerne la détermination des parcelles à exproprier, j'ai constaté

1. que la surface cadastrale des emprises projetées était de 85 m<sup>2</sup> de surface utile pour la parcelle 287 et de 85 m<sup>2</sup> de surface utile pour la parcelle 611,
2. que les parcelles concernées par les expropriations envisagées sont parfaitement identifiables sur le plan de situation du dossier d'enquête,
3. que la délimitation des parcelles concernées tient compte des caractéristiques techniques des travaux à effectuer et correspond ainsi aux stricts besoins nécessaires au projet
4. qu'il n'y a pas d'observations des propriétaires ou locataires de ces parcelles sur la délimitation des emprises

Considérant que les parcelles concernées par les expropriations envisagées, identifiées en vue de leur cessibilité, reçoivent une affectation conforme à l'objet des aménagements et travaux décrits dans le dossier d'enquête et en corrélation avec la déclaration d'utilité publique

Considérant que l'application des textes en vigueur a été respectée et que l'utilité publique du projet est avérée

J'estime que l'enquête a été régulière et que les propriétaires et gérants ont pu s'exprimer valablement.

**J'émet un avis**

**FAVORABLE**

A la reconnaissance de cessibilité des parcelles composant l'emprise du projet de restructuration du bâtiment voyageurs en gare de Cergy Préfecture.

Le commissaire enquêteur  
François Durand

## Conclusions motivées

### Résumé de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de la société SNCF Gares et Connexions relative à la réalisation d'un projet de rénovation du bâtiment voyageurs à la gare de Cergy Préfecture. Elle est menée conjointement à une enquête parcellaire.

La création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise a été décidée en 1965. La gare de Cergy Préfecture est l'une des trois gares desservant cette ville nouvelle. Elle est située au cœur du quartier urbain Grand Centre de la ville de Cergy. Elle a été construite en 1979 et permet d'accéder au réseau du RER A et à la ligne L du Transilien. Elle dessert de quartier qui s'est progressivement construit autour de la préfecture du Val d'Oise et du centre commercial des Trois Fontaines, construit en 1970 et en cours de rénovation. La gare a elle-même été rénovée en 1999.

L'évolution démographique de Cergy comme bassin d'emploi et centre attractif pour les étudiants, et l'augmentation du nombre de voyageurs rend nécessaire d'améliorer les flux de circulations de la gare et de la rendre plus visible. En effet les espaces conçus en 1979 et rénovés en 1999 s'avèrent trop contraints, notamment aux heures de pointe, pour assurer une circulation correcte des passagers.

Ile-de-France Mobilités (anciennement le STIF) a approuvé le 6 juin 2012 le schéma directeur du RER A qui confie à la SNCF les travaux de rénovation et d'extension de la gare. Le maître d'ouvrage du projet est SNCF Gares et Connexions, société anonyme filiale de SNCF Réseau. SNCF Gares et Connexions a notamment pour objet de réaliser les opérations immobilières se rattachant directement ou indirectement au transport des voyageurs.

Hors du champ du projet de requalification de la gare, plusieurs autres projets sont menés par différents acteurs :

- La requalification du pôle d'échange multimodal, sous maîtrise d'ouvrage de la CACP (communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise), qui concerne notamment le parvis et la gare routière (projet pôle gare de Cergy Préfecture) ;
- Le projet global de rénovation urbaine du Grand-Centre qui comprend la restructuration de plusieurs îlots urbains.

La cohérence d'ensemble de ces projets est assurée par le plan urbain de référence du grand centre validé par la ville de Cergy et la CACP en avril 2013.

SNCF Gares et Connexions a sollicité le préfet du Val d'Oise pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de la gare de Cergy-Préfecture et parcellaire conjointe préalable à l'acquisition des immeubles nécessaires à sa mise en œuvre.

### Résumé du déroulement

#### Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E20000035/95 du 16/09/2020, la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique « projet de rénovation du bâtiment voyageurs à la gare de Cergy-Préfecture ».

### Organisation de l'enquête

Par l'arrêté préfectoral n°2020-16012 du 12 octobre 2020 le directeur départemental des territoires a prescrit l'ouverture, au profit de la SNCF Gares et Connexion, sur le territoire de la commune de Cergy, d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de rénovation du bâtiment voyageurs de la gare de Cergy Préfecture, ainsi qu'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet.

Par arrêté préfectoral n°2020-16073 du 3 décembre 2020, le directeur départemental des territoires a modifié la date de l'enquête pour la fixer du 9 janvier 2021 au 23 janvier 2021 inclus. Il a aussi précisé l'adresse où les registres seront ouverts, a rappelé que les personnes se déplaçant en mairie ou mairie annexe, dans le cadre de l'enquête publique, devront porter un masque et respecter les distanciations physiques mises en place dans les lieux publics, a ajouté que la participation du public pourra s'effectuer par voie électronique par courriel, et enfin a modifié les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur.

Les enquêtes conjointes se sont déroulées du 9 janvier 2021 au 23 janvier 2021 inclus soit 15 jours.

La consultation du dossier d'enquête par le public a été possible :

- Sur le lieu de l'enquête, mairie de Cergy, bâtiment annexe Grand Place, Square Columbia
- Sur le site Internet <https://www.cergy.fr>.

Les observations du public pouvaient être consignées sur le registre ouvert sur le lieu de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture au public de ce lieu, par courriel ou par courrier.

J'ai tenu trois permanences sur le lieu de l'enquête, mairie de Cergy, bâtiment annexe Grand Place, Square Columbia :

- le samedi 9 janvier 2021 de 09h30 à 12h00,
- le samedi 16 janvier 2021 de 09h30 à 12h00,
- le samedi 23 janvier 2021 de 09h30 à 12h00.

### Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux (la Gazette du Val d'Oise et le Parisien) :

- Le 30 décembre 2020 soit au moins 8 jours avant le début de l'enquête :
  - Le Parisien, Annonces 95 judiciaires et légales,
  - La Gazette du Val d'Oise premiers jours de l'enquête l'Echo Régional, annonces légales,
- Le 13 janvier 2021, soit dans les 8 premiers jours de l'enquête :
  - Le Parisien, Annonces 95 judiciaires et légales,
  - La Gazette du Val d'Oise l'Echo Régional, annonces légales,

J'ai constaté la présence d'affiches aux entrées principales et secondaires de la gare Cergy Préfecture les 9, 16 et 23 janvier 2021.



### Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Permanences :

Dates des permanences (9h30 à 12h)	Nombre de personnes reçues par le commissaire-enquêteur	Nombre d'observations portées sur les registres en présence du commissaire-enquêteur
9 janvier	5	2
16 janvier	5	2
23 janvier	6	0

Observations portées sur les registres hors des permanences du commissaire-enquêteur : 2

Observations par mail : 15

- Les observations reçues par mail ont été imprimées et insérées au fil de l'eau dans le registre DUP.

Observations par courrier : néant

En conclusion lors de l'enquête de 15 jours j'ai reçu 16 personnes et 21 observations ont été faites sur registres ou par mail.

### Analyse des observations et appréciations

Inconvénients liés aux travaux : le dossier et les compléments apportés montrent que l'accès aux trains, y compris pour les PMR, restera ouvert pendant les travaux, et qu'il sera communiqué sur ce sujet par la SNCF. Les services Relay seront maintenus. De nombreux commerces de même type sont à proximité et non concernés par les travaux. Les inconvénients sont donc supportables.

Aménagements pour les vélos : le projet prévoit la suppression d'arceaux de stationnement vélo et mentionne la création d'arceaux hors du périmètre du projet. Il est regrettable que les nouveaux emplacements soient éloignés (esplanade) ou peu sûrs (tunnel).

Disposition et nature des commerces après les travaux : les espaces Véligo et vélo-station sont déplacés sur l'esplanade, d'environ 100 mètres. La boutique transport ne devrait pas souffrir de son nouvel emplacement sur l'accès secondaire car elle reste visible et bien située devant un axe de passage des voyageurs. L'espace microworking est un service nouveau appelé à se développer dans les gares de la région parisienne. J'estime que d'une part aucun service n'est supprimé et que d'autre part les nouveaux commerces apportent une offre supplémentaire appréciable.

Sécurité, propreté et confort : SNCF Gares et connexions mentionne que l'insécurité a été un point très important pendant les études et que le but est de rendre la gare plus sûre et agréable, avec notamment un renforcement de la vidéo surveillance facilitée par la nouvelle disposition des commerces et autres espaces dans la gare. La réfection de l'entrée secondaire avec les expropriations associées est un élément essentiel pour répondre au besoin de sécurité et de propreté. Le sentiment d'insécurité se ressent nettement, comme j'ai pu le constater lors de ma visite des lieux avec SNCF Gares et Connexions ou lors de mes passages avant les trois permanences.

Le réaménagement de la gare contribuera fortement à la résolution des problèmes constatés aujourd'hui : image dégradée, manque de propreté, mauvaise accessibilité, insécurité, trafics illicites...

En particulier l'alignement des façades et des lignes de contrôles, la visibilité traversante de l'arrivée de l'accès rue des Galeries à l'entrée principale, la suppression des recoins, la localisation du local sécurité incendie au centre de la gare, permettront une vidéo surveillance plus efficace et facilitera le travail des services de sécurité.

Architecture d'ensemble et avis globaux : à part un avis négatif sur l'esthétique extérieure du projet, il n'y a pas d'avis défavorable global sur le projet. Plusieurs personnes ont fait part de leurs observations, notamment sur le projet de réaménagement de l'esplanade ou les commerces, sans remettre en cause l'intérêt de la rénovation du bâtiment voyageurs. Plusieurs observations ont porté sur des aménagements qui ne sont pas dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique. Il s'agit des dépose-minute, des abris, du nouvel emplacement Véligo jugé éloigné de la gare, de l'aménagement du parvis. Ces observations relèvent des projets portés par la CACP.

Il est exact que les deux projets sont liés parce qu'ils sont géographiquement connexes et que certaines dispositions prises dans le projet objet de l'enquête ont effectivement un impact sur l'aménagement du parvis. Il s'agit d'une part des cheminements vélos, d'autre part du déplacement des services liés aux vélos (station Véligo, boutique vélo-service, arceaux de stationnement).

### Analyse bilancière

Pour vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé, nous nous appuyons sur la théorie du bilan selon laquelle il convient de répondre aux questions suivantes :

#### 1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général ?

La configuration actuelle de la gare n'est plus adaptée à sa fréquentation, il faut améliorer les flux de circulation, l'information et l'accueil des guichets. Les croisements des voyageurs bus et gare se font dans de mauvaises conditions de sécurité et de confort. Ces problèmes, notamment la sécurité, ont été relevés lors de la concertation préalable, sont rappelés dans le dossier soumis à enquête, reviennent dans les observations du public lors de l'enquête et je les ai constatés moi-même. En particulier l'entrée secondaire est une zone particulièrement critique.

L'accès secondaire longe un couloir sombre, son entrée est mal repérable, il y règne un sentiment d'insécurité.

La gare doit être rendue plus visible. En effet l'entrée principale est peu visible et non esthétique, elle n'est pas fermée, ouverte aux courants d'air et sombre ; l'intérieur de la gare est vieillissant, exigu, avec un mauvais agencement des distributeurs automatiques de tickets et des commerces, créant des recoins propices aux incivilités.

Les services de l'agence transilien (boutique transports) sont séparés des autres guichets et services ; la ligne de contrôle automatique est mal située.

Il est opportun d'améliorer ou de prévoir des aménagements pour les besoins des voyageurs de la gare : personnes à mobilité réduite (PMR), voyageurs utilisant un vélo, commerces, espace de microworking.

Considérant l'état actuel de la gare et les problèmes constatés d'insécurité, de propreté et d'incivilités, j'estime que le projet présente indéniablement un caractère d'intérêt général.

2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ? Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ? Le maître d'ouvrage pouvait-il éviter l'expropriation en utilisant des biens équivalents se trouvant dans son patrimoine ?

Les expropriations concernent deux parcelles (surface de 170 m<sup>2</sup> par rapport à la surface du projet qui comprend 1885 m<sup>2</sup> de commerces, 661 m<sup>2</sup> de locaux techniques, 308 m<sup>2</sup> de locaux d'exploitation, 1340 m<sup>2</sup> de hall voyageur, une boutique transport environ 200 m<sup>2</sup>, un local incendie environ 85 m<sup>2</sup>).

La parcelle 611 doit être expropriée pour l'aménagement de l'espace et des circulations, faciliter l'accès depuis escalier de la rue des Galeries, et améliorer le deuxième accès PMR.

La parcelle 287 doit être expropriée pour y aménager un espace de microworking en projet (proposition des services répondant aux besoins des voyageurs) pour contribuer à l'aménagement de l'espace et des circulations et notamment l'accès depuis escalier de la rue des Galeries, cette parcelle étant située sous l'escalier et à son débouché au niveau espace voyageurs de la gare.

Ainsi constatant que l'emprise concernée doit être utilisée dans sa totalité je considère que le périmètre concerné est pertinent et proportionnalisé par rapport à l'opération. L'expropriation est nécessaire pour atteindre le but poursuivi.

3. Le bilan coûts/ avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

Les atteintes à la propriété privées sont-elles totalement justifiées, les atteintes sont-elles disproportionnées, existe-t-il une solution alternative ?

La parcelle 611 doit être expropriée pour l'aménagement de l'espace et des circulations, faciliter l'accès depuis escalier de la rue des Galeries, et améliorer le deuxième accès PMR.

La parcelle 287 doit être expropriée pour y aménager un espace de microworking en projet (proposition des services répondant aux besoins des voyageurs) pour contribuer à l'aménagement de l'espace et des circulations et notamment l'accès depuis escalier de la rue des Galeries, cette parcelle étant située sous l'escalier et à son débouché au niveau espace voyageurs de la gare.

Il n'existe donc pas de solution alternative.

Compte tenu des garanties offertes par la procédure et prévues par la loi, les propriétaires concernés éviteront toute spoliation. J'estime donc que les atteintes sont justifiées.

Le coût financier de l'opération est-il supportable ?

Un document d'estimation sommaire des dépenses figure au dossier.

Les travaux de démolition et reconstruction concernent des locaux techniques pour 861 m<sup>2</sup>, des locaux d'exploitation pour 308 m<sup>2</sup>, des commerces pour 1885 m<sup>2</sup> et le hall pour 1340 m<sup>2</sup> (cf. notice explicative p.32) auxquels il faut ajouter les deux locaux commerciaux soit 170 m<sup>2</sup>. Cela représente environ 4500 m<sup>2</sup>. D'après les estimations courantes du coût de tels travaux par rapport à la surface, les travaux seraient estimés entre 4.5 et 6.8 M€ (entre 1000 et 1500 €/m<sup>2</sup>)<sup>5</sup>. Le document SNCF Gares et connexions indique 6.5 M€ pour les travaux, incertitudes comprises, ce qui semble correct.

Le montant des prestations et coûts divers est le plus souvent en proportion des travaux, à des taux qui semblent corrects.

---

<sup>5</sup> Observatoire des prix constatés d'opérations de construction (Internet)

Les acquisitions foncières ont fait l'objet d'une évaluation demandée à la DGFIP, rendue en février 2019<sup>6</sup>. Les deux locaux sont alors estimés à 673 200 € (somme de la valeur des fonds et de la valeur des boutiques occupées). L'estimation de SNCF Gares et connexions est de 764 420 €, ce qui laisse une indemnité de remploi autour de 13%, conforme aux valeurs constatées couramment (autour de 10 % pour cette classe de valeur).

Au vu du projet j'estime que le coût n'est pas excessif.

[Ces mesures entraînent-elles des inconvénients d'ordre social \(inconvénients supplémentaires, mesures de précaution\)](#)

La gare reste ouverte pendant les travaux malgré quelques inconvénients de chantier ; il n'y a pas d'habitations proches. Certains commerces seront fermés pendant les travaux. Cependant il y a sur la dalle, à proximité immédiate à pied, de nombreux commerces rendant des services équivalents. Certains accès seront fermés en fonction des phases des travaux et la SNCF communiquera sur les dates. Le cheminement PMR sera maintenu pendant toute la phase de travaux. Les inconvénients sociaux sont donc limités.

[Atteinte aux autres intérêts publics : santé publique, atteintes environnementales \(dommages collatéraux, mesures de compensations envisagées\)](#)

Le projet se situe en site urbain, sur des sols déjà artificialisés et imperméabilisés, hors de toute zone naturelle protégée ou remarquable, hors de site pollué et sur un secteur non concerné par le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise. Le maître d'ouvrage mettra en place des stockages de produits polluants sur des aires étanches avec bacs de rétention et un réseau d'assainissement provisoire. Le maître d'ouvrage mettra en place aussi des bonnes pratiques de chantier pour éviter les nuisances sonores.

Le projet n'entraîne donc pas d'atteinte à la santé publique ou d'atteintes environnementales.

#### [4. Autres critères : compatibilité avec les documents d'urbanisme existants](#)

Le schéma directeur de la région Ile-de-France a été publié en décembre 2013 au Journal Officiel. La gare de Cergy-Préfecture est située dans un secteur à fort potentiel de densification.

Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France a été approuvé en juin 2014. La restructuration du bâtiment voyageurs de Cergy-Préfecture s'inscrit dans l'action « un réseau ferroviaire renforcé et plus performant ». Cette restructuration s'inscrit aussi dans les objectifs généraux de qualité de service, en particulier la sécurité, l'accès à un espace de qualité, la prise en compte des situations de mobilité réduite.

Le schéma directeur du RER A approuvé en 2012 prévoit une rénovation lourde de la gare de Cergy-Préfecture. Le projet soumis à l'enquête en est la traduction pour le bâtiment voyageurs.

Le plan local de déplacements de l'agglomération de Cergy-Pontoise reprend l'objectif de rénovation des gares, dont celle de Cergy-Préfecture.

Le schéma de cohérence territoriale de Cergy-Pontoise (SCOT) demande l'amélioration du service et de la fréquence sur le RER A en vue d'assurer une croissance urbaine et solidaire durable. Le projet soumis à enquête, associé au projet de restructuration du quartier de la gare, est donc compatible avec les principes du SCOT.

---

<sup>6</sup> Courriers DGFIP fournis au commissaire enquêteur par SNCF Gares et Connexions

Le projet est aussi compatible avec le plan local d'urbanisme de Cergy, dont la dernière révision a été approuvée en 2015. Il concourt à la revitalisation du commerce, au réaménagement du parvis de la Préfecture et des espaces publics et à une nouvelle offre de surfaces d'activités.

En conclusion le projet soumis à enquête est compatible avec les documents d'urbanisme approuvés à ce jour.

### Conclusion

Considérant l'état actuel de la gare j'estime que le projet présente indéniablement un caractère d'intérêt général. Constatant que l'emprise concernée doit être utilisée dans sa totalité je considère que le périmètre concerné est pertinent et proportionné par rapport à l'opération. L'expropriation est nécessaire pour atteindre le but poursuivi. J'estime donc que les atteintes à la propriété sont justifiées. Au vu du projet j'estime que le coût n'est pas excessif. Les inconvénients sociaux sont limités. Le projet n'entraîne pas d'atteinte à la santé publique ou d'atteintes environnementales. Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme approuvés à ce jour.

En résumé j'estime que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social que comporte le projet ne sont pas excessifs par rapport à l'intérêt qu'il présente.

Je conclus qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé. En conséquence les avantages de ce projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère ; le solde avantages/inconvénients incline en faveur de la déclaration d'utilité publique de sa réalisation. L'utilité publique me semble donc avérée.

### Recommandation et avis

Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté préfectoral, que le public a pu s'exprimer valablement et qu'il n'a pas manifesté d'opposition au projet, que plusieurs observations montrent les liens avec le projet d'aménagement de l'esplanade de Cergy Préfecture, hors du champ de l'enquête et qui ne concerne pas le maître d'œuvre SNCF Gares et Connexions, et qu'enfin l'utilité publique est avérée :

**Je RECOMMANDE** que le maître d'ouvrage SNCF gares et Connexions signale à la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (CACP) que le projet objet de l'enquête supprime tous les arceaux à vélos situés près de l'entrée principale de la gare, lui en indique le nombre, et lui suggère de prévoir sur l'esplanade un nombre d'arceaux pour vélos (ou de dispositifs analogues) suffisant,

**Je donne UN AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique au profit de la société SNCF Gares et Connexions, du projet relatif à la réalisation d'un projet de rénovation du bâtiment voyageurs à la gare de Cergy Préfecture.**

Le commissaire enquêteur  
François Durand

## ANNEXES

Registres

Publications légales

Accusés de réception

Arrêté 2020-16073

Arrêté 2020-16012

Décision de désignation du commissaire enquêteur du 16/09/2020

Synthèse des observations par le commissaire-enquêteur et commentaires de  
SNCF gares et Connexions

Observations association Pontoise Ensemble

Observations association Allez y à Vélo