

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES HAUTES- MARDELLES A BRUNOY

ENQUETE PUBLIQUE
DU 29 SEPTEMBRE AU 29 OCTOBRE 2025

PIECE A
NOTE DE PRESENTATION



QU'EST-CE QU'UNE ENQUETE PUBLIQUE ?

Une enquête publique est une procédure réglementaire qui s'applique à tous les projets ayant un impact sur leur environnement. Elle vise à permettre à chacun de prendre connaissance des caractéristiques du projet, ses objectifs, ses effets sur le territoire, son insertion, ses incidences sur l'environnement. Elle offre à chacun la possibilité de donner un avis et d'émettre une observation sur le projet.

L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Organisée par la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, **l'enquête publique concerne la déclaration de projet au titre du code de l'environnement pour le projet de renouvellement urbain du Quartier des Hautes-Mardelles à Brunoy.** Cette enquête publique a deux objectifs principaux :

- Présenter au public les caractéristiques détaillées du projet et les conditions de son insertion dans son environnement, ses impacts et les mesures pour y remédier ;
- Recueillir l'expression du plus grand nombre de personnes afin d'apporter ainsi des éléments d'information utiles à l'appréciation du projet



LE MAITRE D'OUVRAGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine
78 Route Nationale 6 – BP 103
91805 BRUNOY
01 60 47 94 20
accueil@vyvs.fr

Le siège de l'enquête est établi à l'antenne de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, 6 bis Boulevard Henri Barbusse, 91210 Draveil

LE ROLE D'UN COMMISSAIRE-ENQUETEUR

L'enquête-publique se déroule sous l'égide d'un commissaire-enquêteur indépendant. Ce dernier doit remplir plusieurs missions, dont :

- Veiller au bon déroulement de l'enquête publique ;
- Répondre aux interrogations du public sur le projet ;
- Recueillir l'avis de tous.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rédige un rapport sur le déroulement de l'enquête et formule ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet. Des recommandations peuvent également être proposées.

Le tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Michel Garcia, en qualité de commissaire-enquêteur, et Monsieur Alain Garnier, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique est le document de référence de l'enquête publique. Il contient l'ensemble des caractéristiques du projet et des études ayant contribué à son élaboration. Il contient les informations techniques détaillées sur le projet, ses bénéfices et ses incidences sur l'environnement ainsi que ses perspectives pour le territoire.

PIECE A : NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET

Cette note de présentation précise les coordonnées de la Communauté d'Agglomération, personne publique responsable du projet, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu. L'organisation et le déroulement de l'enquête publique y sont également expliqués.

PIECE B : LA MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette pièce présente le cadre juridique et administratif dans lequel se déroule l'enquête publique. Elle recense les décisions adoptées au terme de l'enquête, l'ensemble des autorisations auxquelles le projet est soumis et les références réglementaires afférentes.

PIECE C : ETUDE D'IMPACT DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT

Cette pièce constitue le cœur du dossier d'enquête publique, il s'agit d'un document à la fois technique et accessible à tous.

Elle synthétise l'historique de conception du projet et ses caractéristiques principales. Elle précise l'environnement dans lequel le projet s'insère et présente les impacts du projet. Enfin, elle expose l'ensemble des mesures prises pour éviter, réduire et compenser les impacts identifiés sur l'environnement.

Parmi les différentes pièces de l'Étude d'impact, le résumé non technique permet une prise de connaissance globale et simplifiée des caractéristiques du projet. Il s'agit d'une synthèse de l'étude d'impact rédigée dans l'optique d'être comprise par le plus grand nombre.

PIECE D : AVIS EMIS SUR LE PROJET

L'étude d'impact du projet a été soumise pour avis à l'autorité environnementale conformément à l'article R.122-6 du code de l'environnement. Cette pièce présente l'avis émis et la réponse du maître d'ouvrage à l'autorité environnementale. Des compléments sur les impacts et mesures du projet sont notamment fournis.

PIECE E : BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE DU PROJET AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

La présente enquête publique fait suite à la concertation préalable réglementaire menée pour le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles à Brunoy.

Lire page 10 du présent dossier d'information pour connaître les lieux de consultation du dossier d'enquête publique.

L'ESSENTIEL

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

DU QUARTIER DES HAUTES-MARDELLES

Le quartier des Hautes-Mardelles est situé à Brunoy. Il se trouve à l'est de la commune et est limitrophe à la commune du Villecresnes. Il est encadré au sud par la rivière de l'Yerres et au nord par le Réveillon, un affluent de l'Yerres. Cette position géographique en fait un quartier stratégique à l'articulation entre plusieurs entités territoriales. Le quartier des Hautes-Mardelles est l'un des deux quartiers d'intérêt national identifiés et retenus au titre du « nouveau programme de renouvellement urbain » (NPRU) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS).

LES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles s'appuie sur un ensemble d'atouts à valoriser ou à développer en vue de le rendre plus qualitatif et attractif pour ses habitants, en intervenant sur le patrimoine des bailleurs sociaux CDC Habitat et ICF Habitat La Sablière.



Le projet retenu a pour finalité principale de requalifier le quartier au vu des enjeux de transition écologique afin d'en faire un quartier sobre et qualitatif, dans la continuité des actions engagées précédemment. Il vise plus particulièrement à :

- Améliorer le cadre de vie des habitants en renforçant le caractère paysager du quartier à travers la requalification des espaces publics existants.

- Diversifier l'offre de logements sur le quartier, afin de fluidifier les parcours résidentiels et de favoriser la mixité sociale dans le quartier ;
- Poursuivre la réhabilitation des logements sur le secteur du Réveillon au nord du quartier
- Résidentialiser l'ensemble des immeubles du quartier.
- Ouvrir le quartier et faciliter la mobilité des habitants en repensant les voiries et les espaces publics.
- Valoriser les liens entre le quartier et le centre-ville afin de le réinsérer dans une dynamique locale ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté.
- Restructurer les équipements publics et services pour répondre au mieux aux besoins des habitants et renforcer l'attractivité du quartier.

Le plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles a été développé par le cabinet Ville en Œuvre , en itération avec le cabinet Atelier JDL sur la base d'une stratégie programmatique structurée.

Depuis sa préfiguration en 2021, ce plan guide a connu plusieurs évolutions. Il a été mis à jour par l'agence DMP en 2024.

Le plan guide du projet est présenté en dernière page du présent dossier d'information.

PRESENTATION DE LA PROGRAMMATION

REHABILITATIONS & RESIDENTIALISATION

Le projet prévoit la réhabilitation de 326 logements appartenant à CDC Habitat et la résidentialisation de 946 logements locatifs sociaux.

L'opération de réhabilitation vise à améliorer l'aspect architectural du site et à améliorer le cadre de vie des habitants. Elle comprend une rénovation thermique et énergétique des façades, la mise à niveau des parties communes et des logements, ainsi que l'adaptation des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. Le projet prévoit également une reconfiguration des logements pour mieux répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules.



Carte des réhabilitations prévues (Suez Consulting, 2023)

Les résidentialisations permettront la revalorisation des espaces extérieurs, notamment les buttes en cœur d'îlots, et l'adaptation des accès aux immeubles aux usages actuels.

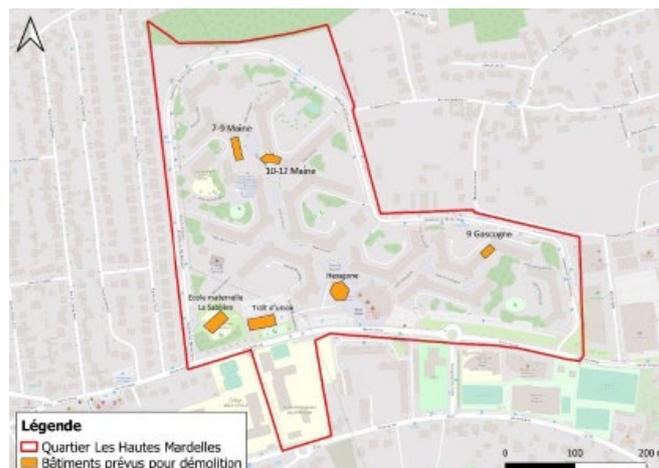
DEMOLITIONS

Le projet prévoit la démolition de 64 logements pour réaliser la voie traversante Est-Ouest, améliorer l'accessibilité du quartier et créer des percées visuelles.

Sont également concernés par les démolitions :

- Le centre social du Trait d'Union et l'école maternelle de la Sablière, pour accueillir de nouveaux logements.

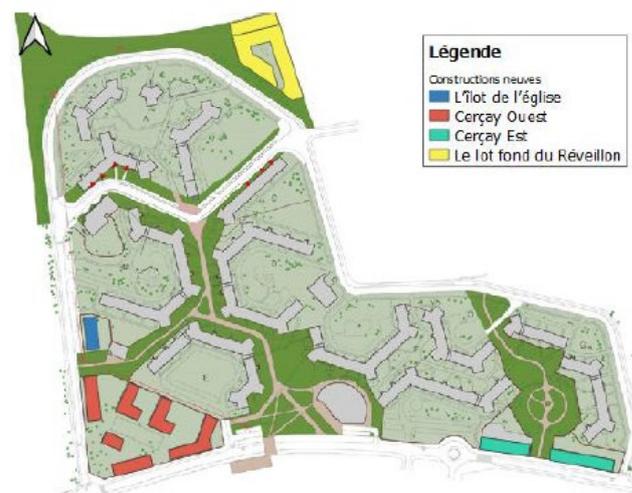
- L'hexagone, partiellement arasé pour requalifier la place verte, tout en maintenant la salle de prière existante en sous-sol.



Carte des démolitions prévues au droit du quartier (Suez Consulting, 2023)

NOUVEAUX LOGEMENTS

Le projet de renouvellement urbain prévoit la construction de 214 logements neufs diversifiés. Ces logements seront réalisés uniquement par Action Foncière Logement et CDC Habitat.



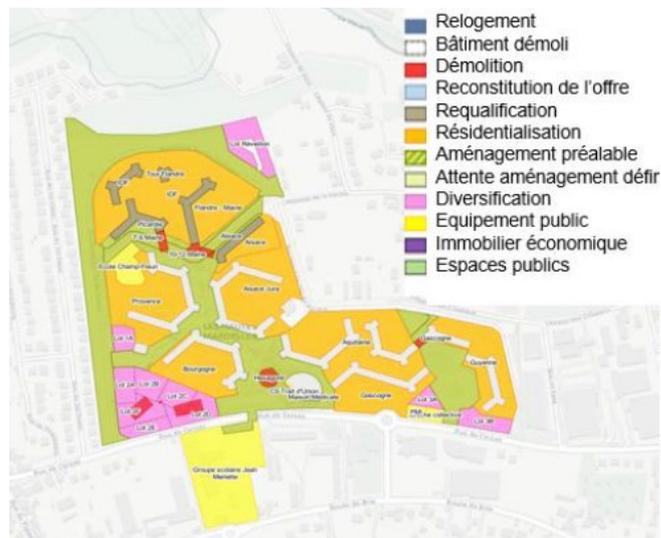
Localisation des nouvelles constructions prévues dans le cadre du projet (CAVYVS, 2023).

EQUIPEMENTS

Pour améliorer la qualité de vie dans le quartier, le projet prévoit :

- La relocalisation du centre social du « Trait d'union » dans le pôle des services publics ;
- La réhabilitation et l'extension de l'école Champfleuri (passage de 4 à 5 classes).

- La reconstruction de l'école Maternelle La Sablière (4 classes) dans l'emprise de l'école Jean Merlette ;
- L'implantation d'un service de la protection maternelle et infantile (PMI) et d'une crèche par la Ville en rez-de-chaussée d'un futur immeuble ;
- La relocalisation de l'épicerie solidaire et de la boulangerie en rez-de-chaussée d'un futur immeuble ;
- L'installation d'un cabinet médical dans les locaux du pôle de services publics.



Egis-CAVYVS, 2024

DESENCLAVEMENT & MOBILITES

En réponse à l'enclavement du quartier, le projet prévoit :

- La réalisation d'une voirie traversante Est-Ouest en cœur de quartier afin d'améliorer la desserte interne du quartier tout en favorisant les conditions de sureté.
- La réalisation d'une voie piétonne à l'est du quartier afin de relier la rue de Cerçay au Boulevard Ile de France et de favoriser l'accessibilité aux équipements sportifs situés au sud de la rue de Cerçay
- La réduction de la chaussée de la rue de Cerçay. La réalisation d'un aménagement cohérent et lisible participera à la restructuration de l'entrée de ville, améliorera les mobilités piétonnes et facilitera l'accès aux commerces, écoles et équipements publics
- La requalification du Boulevard Ile-de-France, afin de l'harmoniser avec son environnement.

PRESENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'ensemble des opérations d'aménagements prévues dans le cadre du projet NPNRU des Hautes-Mardelles figure dans le plan de repérage ci-après.

CALENDRIER DE REALISATION

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles se fera en plusieurs grandes étapes, entre 2025 et 2031.

LES ACTEURS DU PROJET

La Ville de Brunoy et la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine interviennent au titre de leurs compétences respectives.

La réalisation du projet de renouvellement urbain a été concédé à CITALLIOS. Cet aménageur aura principalement en charge les travaux de désenclavement.

Les bailleurs sociaux CDC Habitat et ICF Habitat la Sablière auront en charge les travaux de démolitions, réhabilitations et de résidentialisation de leur patrimoine immobilier respectif.

L'Etat, via l'ANRU, et la Région Île-de-France sont financeurs avec la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

RETOUR SUR LA CONCERTATION PUBLIQUE

Lancée en 2017, la concertation a permis aux habitants de s'exprimer. Le projet répond à leurs attentes de transformation du quartier, notamment la création d'une entrée de quartier plus conviviale, d'espaces publics avec des aires de jeux et de repos, le renforcement des commerces et des services.

Des préoccupations subsistent sur les nouvelles voiries, le stationnement ainsi que sur les démolitions et le retournement de certains halls d'immeubles.

UNE NOUVELLE ETAPE : L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles à Brunoy est présenté à l'enquête publique du 29 septembre au 29 octobre 2025. C'est une nouvelle fois l'occasion pour le public de s'informer et donner son avis sur le projet.

A la suite de la transmission du rapport du commissaire - enquêteur, la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine devra délibérer sur le caractère d'intérêt général du projet, c'est l'objet de la déclaration de projet.

LES EFFETS DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT

L'étude d'impact est le document qui expose, notamment à l'attention de l'autorité qui délivre l'autorisation et à celle du public, la façon dont le Maître d'Ouvrage a pris en compte l'environnement tout au long de la conception de son projet et les dispositions sur lesquelles il s'engage pour prendre en compte l'environnement. L'étude d'impact répond à trois objectifs prioritaires :

- Aider le Maître d'Ouvrage à concevoir un projet respectueux de l'environnement ;
- Eclairer l'autorité administrative sur la nature et le contenu de la décision à prendre ;
- Informer le public et lui donner les moyens de jouer son rôle de citoyen.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- La pollution de l'air ;
- La pollution sonore ;
- La biodiversité ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- Le paysage et le patrimoine.

LES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES & SONORES

LA QUALITE DE L'AIR

La commune de Brunoy est située dans la zone sensible pour la qualité de l'air en Île-de-France. L'étude d'impact montre qu'entre la situation initiale (2023) et la situation future avec projet (2030), on devrait observer **une baisse de 31 % des émissions en moyenne pour toutes les substances**, en raison de l'évolution du parc automobile. L'impact du projet est négligeable sur l'évolution des émissions polluantes au sein du quartier.

Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées afin de limiter l'impact sur la qualité de l'air, telles que la végétalisation, l'incitation à l'usage des modes doux, la protection dans les logements contre la pollution extérieure, etc.

L'ENVIRONNEMENT SONORE

Le projet est situé en zone d'ambiance sonore modérée. Les niveaux de bruit sont majoritairement inférieurs à 65 dB(A) le jour et à 60 dB(A) la nuit. Ces niveaux sont caractéristiques d'une ambiance sonore modérée sur le quartier. Néanmoins, il existe ponctuellement des zones d'ambiance sonore non modérée avec des niveaux pouvant atteindre 66,5 dB(A) le jour et 62,5 dB(A) la nuit. **Les immeubles d'habitation les plus exposés aux nuisances sonores sont situés aux abords de la rue de Cerçay.**

Les mesures les plus pertinentes en matière de traitement acoustique concerneront principalement :

- La forme et l'implantation des nouveaux bâtiments,
- La disposition intérieure des logements (notamment l'éloignement des chambres par rapport aux voies bruyantes),
- Les performances acoustiques des matériaux de construction, en particulier les dispositifs d'isolation phonique des façades.

En phase chantier, la réalisation des travaux entraînera des nuisances sonores liées aux chantiers de construction, principalement liées au terrassement et à l'augmentation du trafic poids lourds provoqueront une augmentation des nuisances sonores pour les riverains. Il est prévu d'organiser le chantier pour réduire les incidences du bruit sur l'environnement du site (charte de chantier à faibles nuisances).

La mise en œuvre d'un enrobé acoustique, la mise en place d'une vitesse limitée à 30 km/h au sein du quartier, le renforcement de l'isolement des façades ainsi que les

dispositions prises lors de la conception des futurs bâtiments pour réduiront les niveaux sonores.

LA BIODIVERSITE

Le projet est situé en bordure du réservoir de biodiversité et de corridors écologiques fonctionnels « Basse vallée de l'Yerres ». Le cours de l'Yerres revêt une importance écologique majeure. Les prairies adjacentes à la rivière constituent en outre des habitats prisés par diverses espèces.

Les enjeux naturels du quartier des Hautes-Mardelles sont globalement faibles hormis pour l'avifaune en période de nidification. Les milieux impactés par le projet sont pour la plupart déjà très anthropisés.

Une fois les aménagements réalisés, la superficie d'espaces naturels disponibles pour la biodiversité sera plus importante.

L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

LE BILAN CARBONE DU PROJET

Le projet génère des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées à la production des matériaux de construction (extraction, fabrication, transport), à la phase chantier (terrassment, évacuation des déblais, acheminement sur site, opérations de construction, etc.) et à la phase exploitation (chauffage, électricité, déplacements, etc.). **Le projet génère environ 10 290 tCO₂eq lors de la phase chantier et 4 650 tCO₂eq/an pour la phase d'exploitation.**

Pour réduire l'empreinte carbone du chantier, des mesures de planification et de conception bas-carbone dont l'utilisation de matériaux biosourcés seront menées.

Afin de limiter la consommation des ressources et par voie de conséquence de réduire le bilan carbone du projet, une évolution du mix énergétique local sera promue.

LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION

Il est envisagé de :

- Procéder à une extension du **réseau de chaleur** d'Épinay-sous-Sénart pour raccorder la ville de Brunoy,
- Développer un réseau de chaleur pour « capter » la chaleur fatale produite par l'activité de plusieurs entreprises présentes à proximité du quartier.
- Mettre en place de **panneaux photovoltaïques**. La surface totale de toitures environ mobilisables est de 2 160 m² ce qui représente une production annuelle de l'ordre de 500 MWh/an, soit environ 50% des besoins en électricité.

LES ILOTS DE CHALEUR URBAINS

Le quartier des Hautes-Mardelles est moyennement soumis au phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) en raison de la présence d'espaces végétalisés.

Le projet ne devrait pas induire d'évolution significative de l'ICU par rapport à l'état initial. Au contraire, avec les améliorations attendues sur l'infiltration des eaux pluviales et la désartificialisation au profit de la biodiversité, une légère amélioration devrait se faire ressentir.

LE PAYSAGE & LE PATRIMOINE

Le quartier des Hautes-Mardelles présente des qualités urbaines et paysagères singulières et originales. Il présente une insertion paysagère soignée, en continuité avec la vallée naturelle du Réveillon. Il offre une qualité de vie certaine, liée à des choix de composition urbaine et paysagères reprises aujourd'hui dans les aménagements de certains écoquartiers.

Pour limiter certains impacts sur l'environnement, la CA VYVS envisage :

- **L'abandon de l'opération de construction de logements individuels au niveau du lot "Fond du Réveillon" :**
- **La limitation des parkings souterrains à un niveau de sous-sol**
- **La mise en place d'alignements d'arbres autour de la voie traversante**
- **L'optimisation de l'offre de stationnement.**

COMMENT PARTICIPER A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 29 SEPTEMBRE AU 29 OCTOBRE 2025 ?

LA CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier soumis à l'enquête est déposé dans les lieux définis ci-dessous afin que chacun puisse en prendre connaissance :

- > **A l'antenne de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine**, 6 bis Boulevard Henri Barbusse, 91210 Draveil,
 - les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30.
- > **à l'Hôtel de Ville de Brunoy**, Place de l'hôtel de Ville 91805 Brunoy
 - Lundi de 8h30 à 12h et de 15h30 à 17h30
 - Mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
 - Mercredi et samedi de 8h30 à 12h
- > **A l'espace France Service**, 101 rue de Cerçay, 91800 Brunoy
 - Lundi, mercredi et samedi de 8h30 à 12h
 - Mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
- > **Sur le registre numérique :**
<https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-hautes-mardelles> (relayé par le site internet de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine : <https://www.vyvs.fr>).

LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public aux lieux de permanences, dates et horaires suivants :

- > **À l'Hôtel de Ville de Brunoy**, Place de la Mairie, 91805 Brunoy,
 - le samedi 18 octobre de 9h à 12h,
 - le mardi 28 octobre de 9h à 12h,
- > **A l'espace France Service**, 101, rue de Cerçay, 91800 Brunoy
 - le mardi 30 septembre de 9h à 12h
 - le mardi 14 octobre de 13h30 à 16h30

LE DEPOT D'UNE OBSERVATION

> Sur les registres papier

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre d'enquête est déposé dans les lieux définis ci-dessus afin que chacun puisse consigner ses observations et propositions éventuelles

- > **Sur le registre numérique :** <https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-hautes-mardelles>
- > **À l'adresse de courriel :** renouvellement-urbain-hautes-mardelles@mail.registre-numerique.fr
- > **Par voie postale, à l'attention du président de la commission d'enquête,**

Monsieur Michel GARCIA, commissaire enquêteur du projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles à Brunoy,
Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine 78
Route Nationale 6 – BP 103
91805 BRUNOY



LE PLAN GUIDE DU PROJET

