

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA PLAINE A EPINAY- SOUS-SENART

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 de la plaine à Epinay-sous-Sénart. 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 de la Plaine à Epinay-sous-Sénart.

Lire page 9 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 DE LA PLAINE

Le quartier de La Plaine est situé à Epinay-sous-Sénart. Sa position géographique centrale en fait un quartier stratégique à l'articulation entre plusieurs entités territoriales. Le quartier de La Plaine 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

Dans la continuité du quartier des Cinéastes, le projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine s'appuie sur un ensemble d'atouts à valoriser ou à développer en vue de le rendre plus qualitatif et attractif pour ses habitants.



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 :

- Rénover le patrimoine immobilier du quartier dans le respect des impératifs de transition écologique ;
- Diversifier l'offre de logements sur le quartier, afin de fluidifier les parcours résidentiels et de favoriser la mixité sociale dans le quartier ;
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;

- Structurer un cœur de quartier autour d'un pôle de services publics, de commerces et d'une esplanade ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ;
- Doter le quartier d'équipements de proximité ;
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- Valoriser les liens entre la ville historique et la ville nouvelle via un travail sur l'espace public et en favorisant les mobilités douces ;
- Améliorer le cadre de vie du quartier ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures ;
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier.

Le plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine a été développé par le cabinet d'urbanisme AMT, en itération avec le cabinet Attitudes Urbaines 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

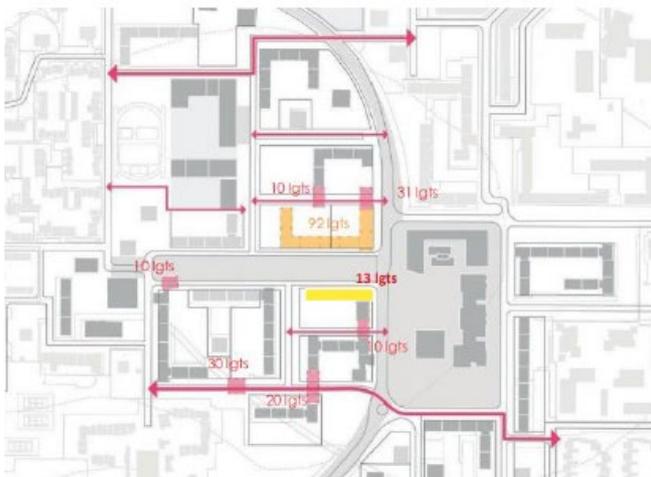
Le projet prévoit la réhabilitation et la résidentialisation de 938 logements locatifs sociaux.

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.

DEMOLITIONS

Le projet prévoit la démolition de 216 logements.

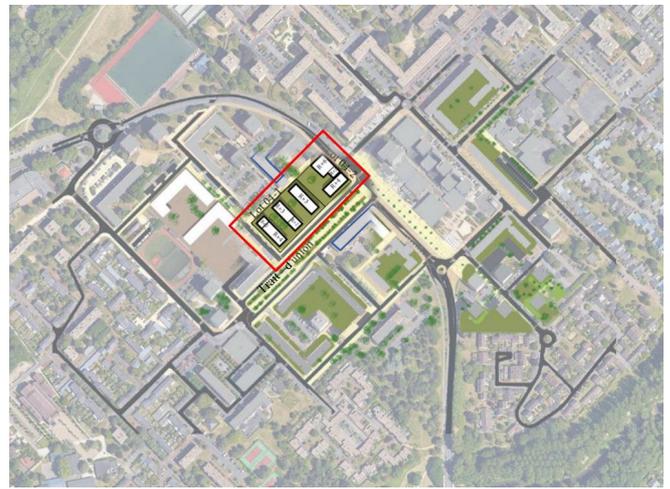
L'opération de démolition vise à changer l'image du quartier, créer des nouvelles voies de désenclavement et de nouveaux logements diversifiés.



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

NOUVEAUX LOGEMENTS

Le projet de renouvellement urbain prévoit la construction de 100 logements neufs diversifiés.



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 création d'un pôle Santé / Bien être autour d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire de 850 m², qui a été livrée en 2020) et du transfert du laboratoire d'analyses médicales ;
- La restructuration du groupe scolaire Daudet pour créer un pôle éducatif ;
- La construction d'un centre de loisirs (ALSH) intégré à termes au pôle éducatif.

DESENCLAVEMENT & MOBILITES

En réponse au manque de porosité entre les deux parties du quartier séparées par la RD94, le projet prévoit l'aménagement de **4 nouveaux axes** de désenclavement qui permettent d'ouvrir davantage le quartier :

- Voie nord circulée à sens unique vers la RD94 ;
- Cheminement piéton nord à la suite de la démolition d'une partie du patrimoine de CDC Habitat ;
- Cheminement piéton sud à la suite de la démolition d'une partie du patrimoine de Vilogia ;
- Voie sud circulée à sens unique vers la RD94.

De plus, le projet intègre **l'aménagement de l'Avenue Gounod comme « Trait d'union »** entre les diverses polarités du quartier, entre ville et paysage

LES ACTEURS DU PROJET

La Ville d'Épinay-sous-Sénart 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 d'aménagement des espaces publics.

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

L'Etat, via l'ANRU, le Conseil Départemental de l'Essonne, la Région Île-de-France, Action Logement et la Banque des Territoires sont financeurs avec la Ville d'Épinay-sous-Sénart et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

RETOUR SUR LA CONCERTATION PUBLIQUE

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 :

- L'énergie et le climat ;
- Les mobilités et le stationnement ;
- Les pollutions atmosphériques et sonores.

Lancée en 2017, la concertation a démontré que le projet est globalement bien accueilli. Il répond à des attentes de transformation du quartier, notamment sur les espaces publics, les logements et les services. Des préoccupations subsistent sur les nouvelles voiries et le relogement des habitants concernés par les démolitions.

UNE NOUVELLE ETAPE : L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine à Épinay-sous-Sénart 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.

L'ENERGIE & LE CLIMAT

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 14 100 tCO₂eq lors de la phase chantier et 3 080 tCO₂eq/an pour la phase d'exploitation.** Afin de limiter la consommation des ressources et par voie de conséquence de réduire le bilan carbone du projet, la réutilisation des matériaux existants sera privilégiée.

Un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) viendra préciser plusieurs éléments structurants du projet, comme le choix en matière de matériaux, le mix énergétique retenu, l'identification des gisements de matériaux recyclés ou réemployés, dans une logique d'économie circulaire, etc.

LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION

Un réseau de chaleur urbain est déjà déployé au sein du quartier La Plaine / Les Cinéastes et alimente environ 5 850 logements en chauffage et eau chaude sanitaire (ECS). **Les besoins énergétiques du projet en phase d'exploitation sont estimés au total à 7 960 MWh par an.** Le chauffage représentera 47% des consommations énergétiques, l'ECS 30% et l'électricité 23%. Les sources d'énergies renouvelables qui seront développées dans le cadre du projet demeurent à préciser.

LES ILOTS DE CHALEUR URBAINS

L'étude d'impact identifie la **vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains (ICU) en raison de sa très forte artificialisation.** L'effet du projet sur rafraîchissement du quartier sera minime malgré le renforcement de la végétation et l'augmentation des surfaces de pleine terre. Le coefficient d'imperméabilisation passe de 76% à 69% de la surface du quartier.

LES MOBILITES & LE STATIONNEMENT

LES MOBILITES

Les enjeux du projet en matière de mobilités sont relatifs au désenclavement du quartier : deux nouvelles voies à sens unique sont créées en parallèle à l'avenue Charles Gounod, afin de le relier à la RD94. Par ailleurs, deux nouvelles voies piétonnes sont créées au cœur des îlots. **Ces nouveaux axes seront à faibles flux**

LE STATIONNEMENT

Avec le projet, l'offre globale de stationnement par logement restera relativement équivalente à la situation actuelle.

La réorganisation du stationnement automobile envisagée par le projet conduira à la réduction de 89 places sur le quartier des Musiciens et à une offre constante sur le quartier des Écrivains. A noter qu'avec les démolitions, le quartier comportera moins de logements qu'initialement (116 logements en moins) et que les logements neufs disposeront de stationnements souterrains. Des solutions permettant d'optimiser les espaces de stationnement seront recherchées.

LES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES & SONORES

LA QUALITE DE L'AIR

L'étude d'impact montre qu'entre la situation initiale (2023) et la situation future avec projet (2030), on devrait observer **une baisse de 21 % des émissions en moyenne pour toutes les substances.**

Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées afin de limiter l'impact sur la qualité de l'air, telles que l'incitation à l'usage des modes actifs ou l'implantation de zones tampon végétalisées. Des dispositions sont également prises pour limiter l'exposition des résidents et usagers via l'implantation et la configuration des bâtiments, les orientations des logements, des fenêtres et des prises d'air, etc.

L'ENVIRONNEMENT SONORE

Le projet est situé en zone d'ambiance sonore modérée (niveaux de bruit inférieurs à 65 dB(A) le jour et inférieurs à 60 dB(A) la nuit), mais aux abords de la RD94, ces valeurs sont dépassées.

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 démolition des bâtiments existants, les nouvelles constructions et la circulation des engins de chantier provoqueront une augmentation importante 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).

Les infrastructures routières créées et modifiées dans le cadre du projet ainsi que le renforcement des isolements de façade auront peu d'impact sur l'environnement sonore.

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 :

> **Au 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 d'Épinay-sous-Sénart**, 8 Rue Sainte-Geneviève, 91860 Épinay-sous-Sénart

- les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30,
- les samedis de 8h30 à 11h45,

> **au Centre socioculturel Joséphine Baker**, Rue Jean-Paul Sartre - Place des Cinéastes, 91860 Epinay-sous-Sénart

- les mardis, mercredis, vendredis et samedis de 9h à 12h et de 13h30 à 18h,
- les jeudis de 13h30 à 18h

> **Sur le registre numérique** : <https://www.registre-numerique.fr/renouvellement-urbain-epinay-sous-senart> (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 d'Épinay-sous-Sénart**, 8 Rue Sainte-Geneviève, 91860 Épinay-sous-Sénart,

- le lundi 29 septembre de 14h à 17h,
- le mercredi 8 octobre de 14h à 17h,

> **Au Centre socioculturel Joséphine Baker**, Rue Jean-Paul Sartre - Place des Cinéastes, 91860 Epinay-sous-Sénart

- le samedi 11 octobre de 9h à 12h
- le mardi 28 octobre de 14h à 17h

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-epinay-sous-senart>

> **À l'adresse de courriel** : renouvellement-urbain-epinay-sous-senart@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 La Plaine à Epinay-sous-Sénart,
Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine 78
Route Nationale 6 – BP 103
91805 BRUNOY

LE PLAN GUIDE DU PROJET

