

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

## DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Vue aérienne du quartier des Hautes Mardelles (El pièce 3, p. 201).

### ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

## Déclaration de projet pour le renouvellement urbain du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de Brunoy (91)

Sur le territoire de la commune de Brunoy (91)

DU 29 septembre 2025 AU 29 octobre 2025 inclus

-----

### RAPPORT DE L'ENQUETE

#### Fascicule 1

Commissaire enquêteur Michel GARCIA

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

## Table des matières

<b>FASCICULE 1 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>4</b>
<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
1.1 L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
1.2 LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	4
1.3 LA DECLARATION DE PROJET AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....	4
1.3.1 <i>La procédure de déclaration de projet.....</i>	5
1.3.2 <i>Textes législatifs et réglementaires de la procédure de Déclaration de Projet.....</i>	5
1.3.3 <i>Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme.....</i>	6
1.4 RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE A DESTINATION DU PUBLIC.....	6
<b>2. OBJET DE L'ENQUÊTE, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET.....</b>	<b>7</b>
2.1 CONTEXTE DU PROJET.....	7
2.2 LES ACTEURS DU PROJET.....	8
2.3 ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET.....	8
2.4 LE PROGRAMME PREVISIONNEL DE L'OPERATION.....	8
2.5 UN PROJET SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET.....	11
2.6 PRESENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET.....	12
<b>3 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>13</b>
3.1 MODALITES D'ASSOCIATION DU PUBLIC EN AMONT DU PROJET. CONSTAT ET LIMITES.....	13
3.2 PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTAL.....	14
3.3 QUALITE DU DOSSIER ET DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	15
3.4 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DES SOLUTIONS.....	15
3.5 ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	15
3.5.1 LA POLLUTION DE L'AIR.....	15
3.5.2 LA POLLUTION SONORE.....	16
3.5.3 PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL.....	17
3.5.4 L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	17
3.5.5 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE.....	19
3.5.6 LISTE DES RECOMMANDATIONS PAR ORDRE D'APPARITION DANS LE TEXTE.....	20
<b>4 COMPATIBILITE DU PROJET AUX PLANS SCHEMAS ET PROGRAMMES.....</b>	<b>21</b>
4.1 URBANISME ET AFFECTATION DES SOLS.....	21
4.2 DOMAINE DE L'EAU.....	21
4.3 AIR, ENERGIE ET TRANSPORTS.....	21
4.4 DECHETS.....	22
4.5 ENVIRONNEMENT NATUREL.....	22
4.6 AUTRES DOMAINES.....	22
4.7 COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :.....	22
<b>5 ANALYSE DES EFFETS, PRESENTATION DES MESURES ET DES MODALITE ASSOCIEES ..</b>	<b>22</b>
5.1 DANS LA PHASE TRAVAUX :.....	23
5.2 DANS LA PHASE OPERATIONNELLE.....	24
5.3 LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25
5.4 COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	26
5.4.1 <i>Un catalogue d'intentions : entre rigueur méthodologique et incertitude opérationnelle.....</i>	26
5.4.2 <i>De l'intention à l'action : les conditions de réussite.....</i>	26
5.4.3 <i>En conclusion.....</i>	27
<b>6 COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>27</b>
<b>7 CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.....</b>	<b>28</b>
7.1 LES PIECES ADMINISTRATIVES.....	28
7.2 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	28

7.3	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	30
7.4	LE REGISTRE D'ENQUETE.....	32
7.5	ARRETE DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE CAVYVS.....	33
7.6	DATES ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE. ....	33
7.7	VISITE DES LIEUX. ....	34
7.8	CONTACT AVEC D'AUTRES AUTORITES. ....	34
7.9	INFORMATIONS DU PUBLIC.....	34
7.10	CONCERTATION OBLIGATOIRE EXTERIEURE : L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE. ....	37
8	FIN DE L'ENQUETE.....	39
8.1	REUNION DE FIN D'ENQUETE.....	39
8.2	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS .....	39
9	APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS.....	161
10	CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.....	161
10.1	SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE. ....	161
10.2	VALIDITE DE L'ENQUETE.....	161
10.3	SUR LE FOND DE L'ENQUETE.....	161

# FASCICULE 1

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

### 1. PREAMBULE.

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative à la déclaration de projet pour le renouvellement urbain du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de Brunoy.

#### 1.1 L'enquête publique.

Il existe deux principaux types d'enquête publique :

- ✓ Celle relevant du code de l'expropriation.
- ✓ Celle relevant du code de l'environnement.

Une enquête publique est une procédure réglementaire qui s'applique à tous les projets ayant un impact sur leur environnement. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la partie prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'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 ainsi à chacun la possibilité de donner un avis et d'émettre une observation sur le projet. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision. L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon l'importance du projet.

#### 1.2 Le commissaire enquêteur.

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par le président du Tribunal Administratif. Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance des commissaires enquêteurs, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité (Les commissaires enquêteurs signent une attestation sur l'honneur confirmant leur indépendance vis-à-vis de l'enquête). On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni d'un expert.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions motivées est un avis personnel.

#### 1.3 La déclaration de projet au titre du code de l'environnement

Aux termes de l'article L.126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique environnementale, l'autorité de l'État



ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

### **1.3.1 La procédure de déclaration de projet**

En application du V de l'article L.122-1 du code de l'environnement, **la déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés et le résultat de la consultation du public.** Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement.

**En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.**

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, cette dernière devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.

### **1.3.2 Textes législatifs et réglementaires de la procédure de Déclaration de Projet.**

- Code de l'environnement : articles L.122-1-V et L.126-1 ; articles R.126-1 à R.126-4 ; articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants (enquête de type environnemental) ;
- Code de l'expropriation : article L.122-1 ; - Code de l'urbanisme : articles L.104-3, L.123-22, L.143-44, L.153-54 à L.153-59, L.300-6, R.104-8 à R.104-14, R.143-11 à R.143-14, R.153-15 à R.153-17 ;
- loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité (articles 144 et 145) ;
- loi 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- décret 2004-531 du 9 juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme ;
- décret 2006-629 du 30 mai 2006 relatif à la déclaration de projet et modifiant le code de l'environnement ;
- décret 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- décret 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- décret 2013-142 du 14 février 2013 ;
- décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

### 1.3.3 Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme

**La déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est une procédure permettant de déclarer d'intérêt général une action ou opération d'aménagement et, pour permettre la réalisation de ce projet, et d'adapter certains documents d'urbanisme ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet.**

Pour cette procédure fixée par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, l'intérêt général du projet peut être déclaré par l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements. La déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme peut même être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'État.

La déclaration de projet relève soit de la compétence de l'autorité de l'État, soit de la compétence de l'organe délibérant de la collectivité territoriale « responsable du projet », c'est-à-dire la personne morale pour le compte de laquelle les travaux sont effectués ou l'ouvrage construit.

**Le commissaire enquêteur conduit l'enquête selon la procédure définie aux articles R.123-1 à R.123- 27 du code de l'environnement (enquête publique environnementale).**

**Si l'enquête ne prévoit pas d'expropriation, le commissaire enquêteur devra se prononcer sur l'intérêt général de l'opération. Le critère de l'intérêt général d'une opération, sur lequel le commissaire enquêteur doit se prononcer, est essentiellement déterminé par les autorités administratives, ce qui signifie qu'il est à la fois variable dans le temps et subjectif.**

Il convient de s'assurer de la présence de ce critère pour savoir si une activité donnée est conduite dans l'intérêt général. C'est donc un critère tenant au but de l'activité plus qu'à son objet. Pour juger qu'une activité a un but d'intérêt général, il faut s'appuyer sur certaines considérations théoriques. Ainsi l'intérêt général se distingue de l'intérêt individuel ou même de la somme de ces intérêts individuels. C'est un intérêt qui dépasse ces intérêts et qui s'impose à eux, au nom du bien commun.

En l'absence d'expropriation (qui amènerait le commissaire enquêteur à se prononcer sur l'utilité publique de l'opération) et en l'absence d'atteinte au droit de propriété, le bilan que dressera le commissaire enquêteur l'amènera à confronter l'intérêt général avec les atteintes environnementales, l'atteinte aux intérêts privés, l'atteinte aux autres intérêts publics et le coût financier du projet.

### 1.4 Rappel succinct de la procédure à destination du public.

L'enquête publique est une procédure réglementaire assurant l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Elle est dorénavant appelée enquête environnementale et est codifiée sous les articles L123 et R123 du code de l'environnement. Dans le cadre de l'enquête dont la durée est fixée par l'autorité organisatrice dans son arrêté d'ouverture, l'information du public est assurée au moyen du dossier d'enquête mis à disposition sur le ou les lieu(x) d'enquête et sur internet.

Toute personne qui le souhaite peut participer à l'enquête en déposant une contribution sur les registres ouverts à cet effet sur le ou les lieu (x) d'enquête et par voie numérique. Elle peut aussi dialoguer avec le commissaire enquêteur au cours de ses permanences tenues généralement en mairie.

Pour le projet en question, l'enquête s'est déroulée sur le seul territoire de la Commune de Brunoy.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois, avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement<sup>1</sup>, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine, le maire ou/et les services d'urbanisme et leur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le maire et/ou les services de l'urbanisme disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

☞ Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.

☞ Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

☞ Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête ou à la date prescrite en cas de demande motivée de report de ce délai, le commissaire enquêteur transmet, au maire de la commune ou au maître d'ouvrage, le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Il transmet simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes au Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes sera tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la mairie.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

## **2. OBJET DE L'ENQUÊTE, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET.**

### **2.1 Contexte du projet**

Situé en limite nord-est de la commune de Brunoy, à la frontière du département de l'Essonne, le quartier des Hautes-Mardelles accueille environ 3 200 habitants. Ce Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville se compose de 1 114 logements, 100 % sociaux, répartis entre deux bailleurs : CDC Habitat social et ICF Habitat. Depuis 2014, des réhabilitations significatives ont été menées, portant sur 416 logements de CDC Habitat et 215 logements d'ICF.

---

<sup>1</sup> Article R.12361 à R123-27

Le NPRU ayant été validé par l'ANRU et les financeurs en juin 2021. La livraison des dernières opérations



immobilières est prévue pour 2031.

Le quartier est marqué par une forte rupture avec son environnement, à l'est et à l'ouest, il est bordé de tissus pavillonnaires avec lesquels il n'entretient que peu de relations, tandis qu'au sud, la rue de Cerçay constitue l'axe structurant reliant le quartier au centre-ville et accueillant les principaux équipements et services.

## 2.2 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 concédée à CITALLIOS.** Cet aménageur aura principalement en charge le désenclavement et les travaux. 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.

## 2.3 Enjeux et objectifs du Projet.

Cette opération ANRU vise à accompagner le renouvellement, la transition écologique et l'amélioration du quartier des Hautes-Mardelles. Le projet retenu a pour finalité principale de requalifier le quartier en travaillant sur le patrimoine des bailleurs sociaux CDC Habitat et ICF Habitat La Sablière sur 2 phases.

- ❖ Désenclaver le quartier par la création de nouvelles traversées et par la mutation des franges urbaines ;
- ❖ Requalifier la rue de Cerçay en véritable voie urbaine fédératrice et attractive ;
- ❖ Améliorer le cadre de vie par une revalorisation paysagère et environnementale ;
- ❖ Diversifier l'offre de logements pour renforcer l'attractivité résidentielle ;
- ❖ Développer une offre renouvelée d'équipements et de services adaptés aux besoins des habitants.

## 2.4 Le programme prévisionnel de l'opération.

Le plan guide et le programme urbain présenté à l'ANRU se traduit par plusieurs types d'opérations :

- ❖ La démolition de 64 logements locatifs sociaux du patrimoine de CDC Habitat.
- ❖ La démolition de quelques équipements (centre social du Trait d'Union, l'école maternelle de la Sablière, arasage de la partie supérieure de l'Hexagone intégrant un petit pôle commercial en entrée de quartier).
- ❖ La réhabilitation des 326 logements locatifs sociaux conservés (résidence le Réveillon de CDC Habitat).

- ❖ La résidentialisation de l'ensemble du parc de logements sociaux (732 logements pour CDC Habitat et 215 pour ICF La Sablière). La construction de 209 logements neufs diversifiés, répartis en 4 lots, aux franges du QPV :
  - Le lot 0, ciblé vers une opération de 16 maisons individuelles par CDC Habitat en bail réel solidaire (BRS) sur un foncier libre et d'ores-et-déjà constructible, programmé en début d'opération.
  - Le lot 1, développé par CDC Habitat, ciblé vers une opération de 15 logements en accession sociale à côté du relais St Paul, sur foncier libre, dont la réalisation sera liée au phasage des travaux sur les espaces publics et le retour d'attractivité du quartier.
  - Un lot 2, dit « Cerçay Ouest », qui sera développé par CDC Habitat de 6 bâtiments totalisant 120 logements en accession libre et sociale. 2 locaux commerciaux sont prévus pour accueillir une boulangerie et une épicerie solidaire.
  - Un lot 3, dit « Cerçay Est », scindé en deux emprises disjointes, constituant la contrepartie mise à disposition du groupe Action Logement, développé par la Foncière Logement sur foncier libre propriété CDC Habitat, prévu en première phase de projet (63 logements). 2 locaux sont prévus pour accueillir une crèche collective et une PMI.



Plan guide de la mission d'appui ANRU (Jean-Didier LAFORGUE - Janvier 2023)

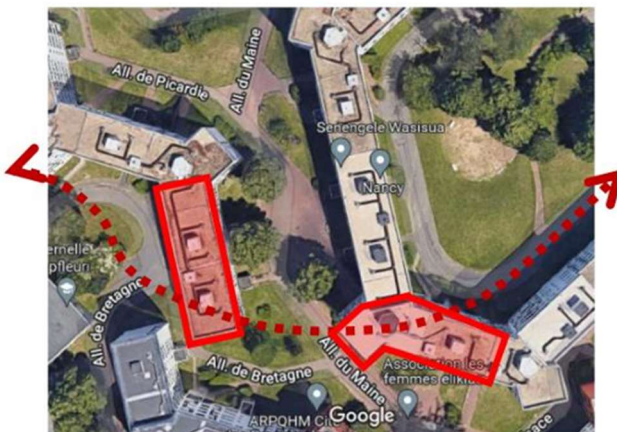


**Le développement immobilier du projet des Hautes-Mardelles sera, hors AFL, uniquement porté par CDC Habitat.**

En matière d'aménagement, sont prévus :

La création d'un parc le long de l'axe nord/sud reliant la vallée de l'Yerres et la vallée du Réveillon;

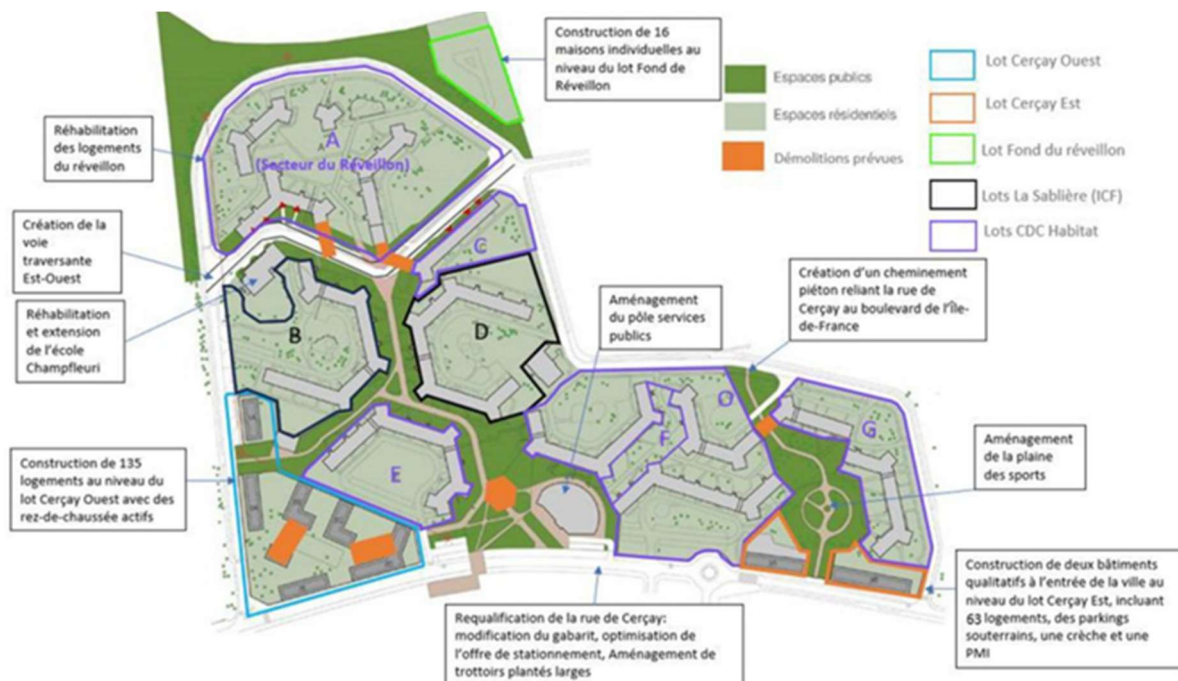
- La réalisation d'une voie nouvelle Est-Ouest pour ouvrir le quartier;
- La réalisation d'une voie de desserte interne pour la collecte des ordures ménagères, nécessitée par le nouveau principe de résidentialisation ;
- L'aménagement des espaces publics : requalification de la Place Verte, de la Plaine des Sports, réalisation du mail planté, reconquête de la rue de Cerçay avec, notamment la création d'une placette pour lui donner un caractère plus urbain, requalification du boulevard de l'Île-de-France.



Tracé de la nouvelle voie et ses impacts sur les bâtiments existants

Des démolitions sont également prévues dans l'opération d'aménagement :

- Démolition du Centre social du Trait d'Union qui est sur du foncier CDC Habitat afin d'accueillir les nouvelles constructions de logements du lot Cerçay Ouest ;
- Démolition de l'école maternelle de la Sablière qui est sur du foncier Ville afin d'accueillir les nouvelles constructions de logements du lot Cerçay Ouest ;
- Arasage de la partie supérieure de l'Hexagone, petit pôle commercial en entrée de quartier. La démolition de l'Hexagone permet de proposer une requalification de la place verte plus qualitative et, par conséquent, d'améliorer l'entrée du quartier.



**Figure 4 : Plan guide du projet avec la localisation des différents lots (El pièce 01, p.16).**

Au programme de construction, s'ajoutent de nouveaux équipements publics :

- Le transfert du Centre social « Trait d'Union », la relocalisation de la PMI et la création d'une crèche en rez-de-chaussée d'un immeuble à construire rue de Cerçay ;

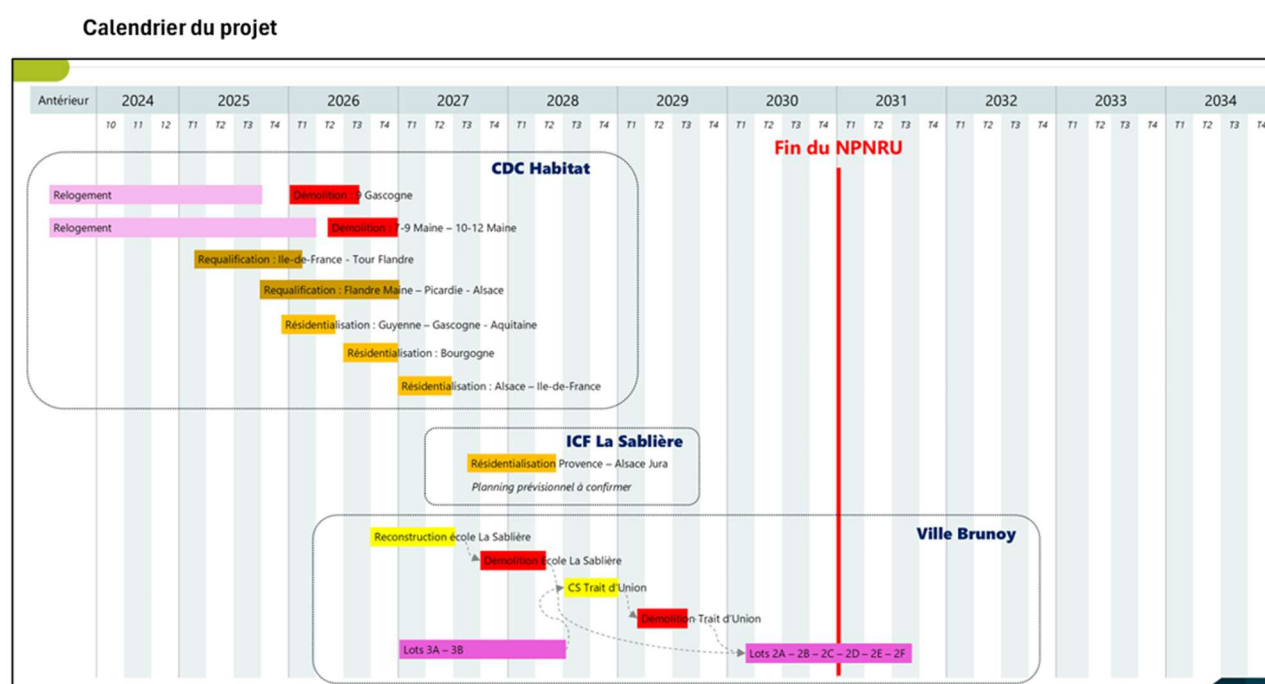


- La reconstruction de 4 classes de maternelle au sud de l'emprise du groupe scolaire Jean Merlette après démolition de deux bâtiments existants ;
- La restauration du groupe scolaire Jean Merlette ;
- La réhabilitation / extension de l'école Champfleuri.

#### L'aménagement des espaces publics avec :

- la requalification de la place de Touraine en une place verte ; Île-de-France ° la transformation du pôle sportif ;
- la création d'une voie centrale reliant la vallée de l'Yerres et la vallée du Réveillon ;
- la réalisation d'une voirie traversante est-ouest en cœur de quartier ;
- l'aménagement de la voirie de la rue de Cerçay (réduction de la chaussée et élargissement des trottoirs) ;
- la suppression de 250 places de stationnement automobile en surface et la création de 358 nouvelles places au sein d'un parking souterrain d'un niveau au sous-sol

**Le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles se fera en plusieurs grandes étapes, avec un déroulement des opérations qui devrait se poursuivre jusqu'en 2030. D'un point de vue financier et opérationnel, le projet est porté par la CAVYVS, compétente en aménagement, tandis que les bailleurs ICF Habitat La Sablière et CDC Habitat seront concernés par le projet d'ensemble.**



## **2.5 Un projet soumis à évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure de Déclaration de projet**

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles ayant un terrain d'assiette supérieur à 10 hectares, il est obligatoirement soumis à évaluation environnementale en application des critères définis à l'article R122-2 du Code de l'environnement. Cela implique le dépôt d'une étude d'impact du projet auprès de l'Autorité Environnementale.

Conformément à l'article L122-1 du Code de l'environnement, ce projet est dès lors soumis à une étude d'impact constitué d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement à déposer auprès de l'Autorité Environnementale. La Communauté d'Agglomération a missionné en 2023 un groupement de cabinets d'études spécialisés en environnement pour réaliser cette étude d'impact environnementale qui s'est finalisée en mars 2025.

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

La Communauté d'Agglomération a fait aussi le choix, par la délibération n°2024-086 du conseil communautaire du 19 décembre 2024, de rattacher l'étude d'impact du projet à une procédure de Déclaration de projet au titre du Code de l'environnement afin de permettre son dépôt auprès de l'Autorité environnementale.

Le rapport d'étude d'impact du NPRU Hautes-Mardelles ne peut être déposé auprès de l'Autorité Environnementale qu'en étant rattaché à la procédure d'autorisation d'urbanisme d'ensemble choisie pour mettre en œuvre le projet. En l'absence d'autorisation d'urbanisme d'ensemble, la procédure de Déclaration de projet au titre de l'article L126-1 du Code de l'environnement, qui a pour finalité de constater l'intérêt général d'un projet public de travaux, d'aménagement ou d'ouvrage, peut accompagner le dépôt de l'étude d'impact.

A l'issue de cette procédure, qui prévoit notamment l'organisation d'une enquête publique dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine pourra approuver la Déclaration de projet au sens du Code de l'environnement.

**Les obtentions des autorisations d'urbanisme liées au projet sont conditionnées à l'approbation de la Déclaration de projet.**

## 2.6 Présentation du site accueillant le projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles se situe sur la commune de Brunoy, dans le département de l'Essonne. Brunoy fait partie de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS). Créée en 2016, la communauté d'agglomération de Val d'Yerres Val de Seine regroupe neuf villes. D'une superficie d'environ 66,4 km<sup>2</sup>, la communauté d'agglomération de Val d'Yerres Val de Seine compte 177 480 habitants.

Le territoire communal de Brunoy couvre une superficie de 6,62 km<sup>2</sup> et accueille 25 792 habitants (Insee 2022).

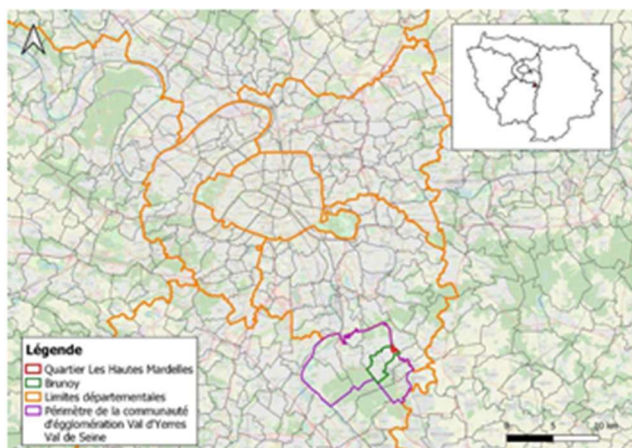


Figure 1 : Localisation de la commune de Brunoy (El Pièce 03).



Figure 2 : Périmètre d'étude retenu pour le projet de renouvellement urbain des Hautes-Mardelles, dont la superficie est d'environ 19,3 ha (El Pièce 03).

Le quartier des Hautes-Mardelles est le quartier le plus récent de la commune de Brunoy, il est situé sur un point haut à deux kilomètres du centre-ville. Il s'étend au total sur une superficie de 26 ha. Le périmètre du projet de renouvellement urbain, **correspondant également au périmètre de l'étude d'impact, ne représente toutefois qu'une surface totale de 19,3 ha**

Le quartier se distingue par un aménagement piétonnier entre les îlots résidentiels. Cette configuration actuelle favorise un environnement paisible sans circulation automobile. Elle est amenée à connaître une profonde modification dans le cadre du présent projet.

L'habitat se compose de 1 114 logements comprenant exclusivement des logements locatifs sociaux. Avec une densité de 60 logements à l'hectare, il est quatre à cinq fois plus dense que les quartiers environnants (une zone pavillonnaire à l'ouest, un secteur d'équipements publics et de logements collectifs au sud, une zone commerciale à l'est et la vallée naturelle du Réveillon au nord).

La présence d'une zone pavillonnaire entre le quartier et le centre-ville contribue, d'après le dossier, au sentiment d'isolement et d'enclavement des habitants.

Le quartier des Hautes-Mardelles à Brunoy est classé comme quartier prioritaire de la politique de la ville. Il est concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il a été défini comme projet de rénovation urbaine d'intérêt national (PRIN). Il fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle du PLU de la ville de Brunoy (OAP n° 9).



Figure 3 : Plan de l'orientation d'aménagement et de programmation OAP n° 9 du PLU de Brunoy: Les Hautes Mardelles (El pièce 01, p. 96).

### 3 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

#### 3.1 Modalités d'association du public en amont du projet. Constat et limites

Le dossier indique que conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, « un processus de concertation publique a été mis en place depuis le début des études urbaines et s'est poursuivi tout au long de l'élaboration du projet ». Les objectifs et les modalités de la concertation ont été définis par le conseil communautaire de la CA Val d'Yerres Val de Seine et inscrits dans la délibération du 16 mars 2022.

L'avis de la population a été recueilli aux différentes étapes de la conception du projet (diagnostic / projet / dépôt du dossier auprès de l'ANRU) et a permis d'adapter le projet au fil des échanges. Les habitants ont émis leurs remarques par différents canaux.

#### Chronologie des principales étapes :

- **2018 :**
  - 30 juin : balade urbaine de lancement avec habitants et acteurs du projet.
  - Septembre à novembre : trois ateliers thématiques (mobilité, équipements, cadre de vie).
  - 25 juin 2019 : restitution de la concertation.
- **2021 :** trois nouvelles balades urbaines (octobre).
- **2022 :** réunion publique d'information et de concertation (9 février).
- **2023 :**
  - Réunion avec le Conseil citoyen (27 septembre).
  - Réunion publique – forum exposition (18 novembre).
  - Exposition de présentation du projet (23 novembre – 22 décembre).
- **2024 :** présentation du bilan de la concertation au Conseil communautaire (8 février).

#### Modalités de concertation

- **Balades urbaines :** échanges sur le vécu quotidien, besoins et attentes.
- **Ateliers participatifs :** travail en groupes sur circulation, équipements, cadre de vie.
- **Réunions publiques :** présentation du projet, échanges sur relogement, réhabilitations, calendrier.
- **Expositions :** panneaux explicatifs, registre pour recueillir avis et propositions.
- **Communication :** plaquettes distribuées, affichage dans halls, site internet, réseaux sociaux, lettres du maire.

#### Avis et préoccupations des habitants

- **Nouvelle voie :** perçue comme une nuisance (bruit, pollution, danger pour enfants, risque de rodéos urbains). Quelques habitants y voient un désenclavement positif.
- **Espaces extérieurs et loisirs :** forte demande d'aires de jeux pour tous âges, espaces de repos, activités pour jeunes, zones de barbecue sécurisées, espaces de graph.
- **Commerces et services :** manque de commerces de proximité, souhait d'un centre médical, maintien de la boulangerie existante.
- **Stationnement :** déficit de places, stationnement sauvage, voitures ventouses. Inquiétudes sur la réduction des parkings avec les nouvelles constructions.
- **Centre social et salle de prière :** volonté de maintenir la salle de prières dans le quartier ; souhait d'agrandir le centre social.
- **Démolitions et relogements :** incompréhension face à certaines démolitions, inquiétudes sur les délais et conditions de relogement.
- **Réhabilitations :** attentes fortes vis-à-vis de CDC Habitat (humidité, chauffage, balcons, caves). Opposition au retournement des halls jugé inutile ou insécurisant.
- **Sécurité et incivilités :** demandes de caméras, police de proximité, gestion des dépôts sauvages.
- **Gestion des déchets :** souhait de bornes enterrées, locaux poubelles couverts, plus de tri sélectif.
- **Participation :** sentiment de ne pas être assez écoutés, demande de poursuite des ateliers et d'une meilleure prise en compte des habitants.

#### Bilan général

- **Intérêt fort** des habitants pour le devenir du quartier.
- **Points d'inquiétude majeurs :**
  - usages et nuisances de la future voie,
  - manque de stationnement,
  - démolitions/relogements et retournement des halls.
- **Attentes prioritaires :**
  - aires de jeux et espaces conviviaux,
  - commerces et services de proximité,
  - amélioration de l'entrée de quartier (place de Touraine).

**Conclusion :** la concertation confirme l'intérêt du projet et justifie sa poursuite, tout en appelant à intégrer les remarques des habitants dans la phase opérationnelle.

**Il n'est pas possible d'apprécier dans quelle mesure le maître d'ouvrage a tenu compte de cette concertation pour faire évoluer le projet et comment elle a contribué à la prise en compte des enjeux environnementaux.**

### 3.2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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.

### 3.3 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité, enrichie d'illustrations, plans et tableaux de synthèse qui permettent d'appréhender de façon claire le projet, ses enjeux et ses incidences.

Le dossier distingue bien l'état actuel de l'environnement (scénario de référence), l'évolution en cas de mise en œuvre du projet (situation avec projet) et l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (situation au fil de l'eau).

Les mesures d'évitement et de réduction des incidences sont toutefois trop peu précises. Elles prennent peu en compte le contexte du projet et ne décrivent pas précisément ses modalités de mise en œuvre.

Certaines erreurs de dénomination du projet (par exemple la confusion entre la ZAC de l'Horloge au lieu de quartier des Hautes Mardelles (EI pièce 3, p. 213)) témoignent de l'utilisation de modèles issus d'une précédente d'étude d'impact et d'une relecture du dossier insatisfaisante.

### 3.4 Justification des choix retenus et des solutions

Les variantes du projet consistent à comparer sous forme de tableau synthétique les éléments programmatiques du projet établi en 2021 et du projet actualisé en 2023. Dans les différences, il est à noter que le nombre de démolitions (64 au lieu de 52) et de réhabilitations (326 au lieu de 338) a évolué à la marge. L'évolution du nombre de constructions est plus conséquent, passant de sept immeubles comprenant 130 logements à neuf immeubles comptant 214 logements (EI pièce 01, p. 46 et suivantes).

Les variantes sont uniquement décrites du point de vue programmatique. Les modifications apportées entre le projet initial et le projet actuel ne sont pas justifiées au regard notamment de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé

Les principales solutions de substitution raisonnables abordées dans l'étude d'impact concernent:

- l'« abandon de l'opération de construction de logements individuels au niveau du lot "Fond du Réveillon" qui permet de limiter les impacts environnementaux, notamment sur la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) de la basse vallée de l'Yerres et la forêt de l'Arc Boisé;
- la limitation des parkings souterrains à un niveau de sous-sol afin de protéger les nappes phréatiques.

Les solutions envisagées sont par ailleurs présentées comme des « orientations » issues de « réflexions ». Cette analyse doit pourtant être conclusive pour justifier de l'engagement du porteur de projet d'adopter une démarche d'atténuation des incidences.

Le dossier présente par conséquent certaines incohérences qui doivent être corrigées. Par exemple, il indique renoncer à l'aménagement du lot du « Fond du Réveillon » où seize logements individuels sont programmés (EI pièce 01, p. 53), mais conserve la présentation de ce lot à aménager dans l'ensemble du dossier.

### 3.5 Analyse de la prise en compte de l'environnement.

#### 3.5.1 La pollution de l'air

Les modélisations visant à évaluer l'impact du projet sur la qualité de l'air, montrent qu'entre la situation initiale (2023) et la situation future avec projet (2030), une baisse de 31 % des émissions en moyenne pour toutes les substances est prévue.

L'étude d'impact justifie cette baisse par l'évolution du parc automobile entre 2023 et 2030 avec notamment la mise en circulation de véhicules moins polluants et l'augmentation de la part des véhicules électriques.

L'impact du projet est présenté comme négligeable sur l'évolution des émissions polluantes au sein du secteur. Cependant, les concentrations de polluants restent supérieures aux recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé. L'Autorité Environnementale rappelle que l'Union Européenne a de son côté défini de nouvelles valeurs applicables au plus tard en 2030, période de réalisation du projet.

Des mesures de réduction sont proposées afin de limiter l'impact sur la qualité de l'air (végétalisation, incitation à l'usage des modes doux, protection dans les logements contre la pollution extérieure). L'étude d'impact évoque la mise en place de panneaux biofiltrants de manière à constituer des obstacles physiques entre les voies de circulation importantes et les futurs logements (El pièce 4, p.289). Il n'est pas précisé si le projet prévoit de recourir à ces techniques de biofiltration.

Au regard de la situation de la commune de Brunoy qui est située dans une zone sensible pour la qualité de l'air, l'Autorité environnementale considère que les mesures participant à l'amélioration de la qualité de l'air doivent contribuer plus efficacement à limiter le recours à la voiture individuelle. **L'accessibilité du site par les transports en commun et les modes doux doit par conséquent être améliorée.** À ce titre, la mesure « M 9 réduction des émissions atmosphériques à la source » mériterait d'être plus développée et l'efficacité des choix de conception évaluée. Le projet prévoit la création d'une voie traversante qui peut modifier profondément le fonctionnement du quartier.

### 3.5.2 La pollution sonore

La modélisation du secteur d'étude en situation actuelle a permis de déterminer qu'en façade des bâtiments existants, 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 d'après l'étude acoustique, 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.

**La comparaison des situations futures avec et sans projet montre cependant que le nombre d'habitants exposés à un niveau Lden supérieur à 55 dB(A) en façade de leur logement passe de 480 en situation future sans projet à 787 en situation future avec projet. D'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé<sup>4</sup> est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur.**

Par ailleurs, 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. Toutefois le dossier précise les mesures de réduction qui seront mises en œuvre (charte chantier à faibles nuisances).

Concernant les mesures en phase d'exploitation, l'étude d'impact propose des mesures « envisageables » (El pièce 4, p. 302) : **mise en œuvre d'un enrobé acoustique, mise en place d'une vitesse limitée à 30 km/h au sein du quartier, renforcement de l'isolement des façades et dispositions à prendre lors de la conception des bâtiments pour réduire les niveaux sonores.**

**L'Autorité environnementale note que les mesures présentées sont décrites de manière très générale. Elles ne se rapportent pas particulièrement au contexte du projet et il n'existe aucune garantie de leur mise en œuvre. Le secteur est déjà impacté par les nuisances sonores des voies routières. Aussi, il convient de mettre en œuvre des mesures fortes et efficaces de réduction et limitation de ces nuisances. Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, il convient de se référer aux valeurs de l'OMS afin d'envisager des mesures de protection pour la santé des habitants.**



### **3.5.3 Prise en compte du milieu naturel.**

L'inventaire des zonages du patrimoine naturel montre que le périmètre du projet est situé en bordure d'un réservoir de biodiversité et de corridors écologiques fonctionnels classé par ailleurs en Znieff de type II « Basse vallée de l'Yerres ».

L'analyse de l'état initial est conduite sur la base des données naturalistes du Conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) et d'une étude spécifique sur la faune, la flore et les habitats naturels, dont ceux de zones humides, réalisée en 2023 et 2024. La bibliographie rapporte que 241 espèces végétales ont été recensées à Brunoy. Parmi ces espèces, huit sont à enjeux, parce qu'elles sont menacées ou déterminantes Znieff.

**Cependant, il apparaît qu'aucune des espèces à enjeux recensées sur la commune n'est connue sur la zone d'étude ou à proximité.** Concernant les typologies d'habitats rencontrées au sein de la zone d'étude, l'étude d'impact propose un recensement précis de leur localisation, de leur répartition et de leur superficie d'occupation du sol. L'ensemble de ces données est cartographié (EI pièce 3, p. 75).

**La synthèse des enjeux naturels du quartier des Hautes-Mardelles (EI pièce 3, p. 108) montre que les enjeux sont globalement faibles hormis pour l'avifaune en période de nidification dont les enjeux sont évalués de « modérés à forts ».**

L'étude d'impact recense précisément, pour chaque habitat naturel, les surfaces qui seront détruites par le projet. Ainsi, sur les 84 740 m<sup>2</sup> d'habitats naturels, 19,4 % seront impactés par le projet. Le dossier reconnaît que « le projet peut engendrer la destruction d'habitats naturels qui peuvent constituer des habitats d'espèces animales ». **Pourtant, le dossier ne propose pas de suivre les effets de cette destruction sur les populations concernées.**

**Les impacts les plus conséquents du projet se trouvent sur les bâtiments et au niveau des lots Fond du Réveillon, sauf à confirmer que ce secteur sera évité** (cf. plus haut) et Cerçay Ouest, pour lesquels de nouveaux bâtiments doivent être construits. Les autres milieux impactés sont pour la plupart très anthropisés.

L'effet du projet sur le patrimoine arboré est qualifié de positif (EI pièce 4, p.169). Cette affirmation mériterait d'être étayée par quelques données supplémentaires dont le nombre d'arbres existants, arrachés et plantés.

Le maître d'ouvrage indique que « les surfaces restaurées (92 684 m<sup>2</sup>) à terme seront supérieures aux surfaces d'habitats d'espèces protégés détruites (16 403 m<sup>2</sup>) ».

Un bilan des surfaces d'habitats impactées, présenté sous forme de tableau, permet de constater que les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre doivent permettre un aménagement augmentant la superficie d'espaces naturels disponibles pour la biodiversité. Un tableau similaire s'intéresse aux effets du projet sur les espèces protégées et précise les surfaces d'habitats disponibles avant et après projet.

**Ces hypothèses de restauration devront être confirmées par un suivi dont la présentation est totalement absente du dossier. La description de ce dispositif est pourtant indispensable pour apprécier la qualité globale de la démarche d'évaluation environnementale concernant la biodiversité.**

### **3.5.4 L'adaptation au changement climatique**

#### **Les émissions de gaz à effets de serre**

Le bilan carbone mené dans le cadre du projet montre qu'à l'état actuel, le premier poste d'émissions de gaz à effet de serre est l'énergie à hauteur de 63 %, puis les déplacements des habitants pour 20 % et les

déchets d'exploitation à hauteur de 15 %. Le total des émissions s'élevant à 4 620 t CO<sub>2</sub>eq/an (EI pièce 3, p.200).

Le scénario « avec projet » génère environ :

- 10 290 tCO<sub>2</sub>eq lors de la phase chantier ;
- 4 650 tCO<sub>2</sub>eq/an pour la phase d'exploitation.

Ce bilan retient toutefois l'hypothèse d'un mode de chauffage orienté vers le gaz naturel, ce qui alourdit notablement les émissions avec la hausse du nombre d'habitant. Cette hypothèse permet d'imaginer des pistes d'atténuation en faisant évoluer le mix énergétique local.

La construction des bâtiments représente 92% des émissions de la phase chantier avec environ 9 400 t CO<sub>2</sub>eq émis. Pour réduire l'empreinte carbone du chantier, l'étude d'impact avance des mesures de planification et de conception bas-carbone dont l'utilisation de matériaux biosourcés.

**L'Autorité environnementale aurait souhaité que l'efficacité de ces mesures en termes de gains d'émissions de GES puisse être quantifiée et qu'une analyse du cycle de vie (ACV) des matériaux vienne justifier le choix des modes constructifs et des matériaux dans les constructions.**

#### Les énergies renouvelables

Tel que prévu par la réglementation pour les opérations d'aménagement, le maître d'ouvrage a mené en 2024 une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération. **D'après les informations du dossier, « il est actuellement envisagé de procéder à une extension du réseau de chaleur d'Épinay sous-Sénart pour raccorder la ville de Brunoy » mais ce scénario reste pour l'instant en attente de confirmation.**

Le dossier évoque également que «plusieurs entreprises ont été identifiées autour du projet qui pourraient être sources de chaleur fatale pour le développement d'un réseau de chaleur ». **Ces informations ne sont pas suffisamment documentées à ce stade. Les sources doivent être clairement localisées et les capacités énergétiques éventuellement disponibles doivent être précisément quantifiées.**

**Concernant la mise en place de panneaux photovoltaïques, «la surface totale de toitures environ mobilisables est de 2 160 m<sup>2</sup> ce qui représente une production annuelle de l'ordre de 500 MWh/an, soit environ 50% des besoins en électricité » (EI pièce 4, p. 313). Il existe cependant encore des incertitudes notamment la compatibilité avec la végétalisation des toitures.**

#### Les îlots de chaleur urbains (ICU)

Le dossier évoque la problématique des îlots de chaleur urbains (ICU) et une étude comparative entre l'état existant et le futur projet d'aménagement prenant comme critère la température de surface des revêtements a été modélisée.

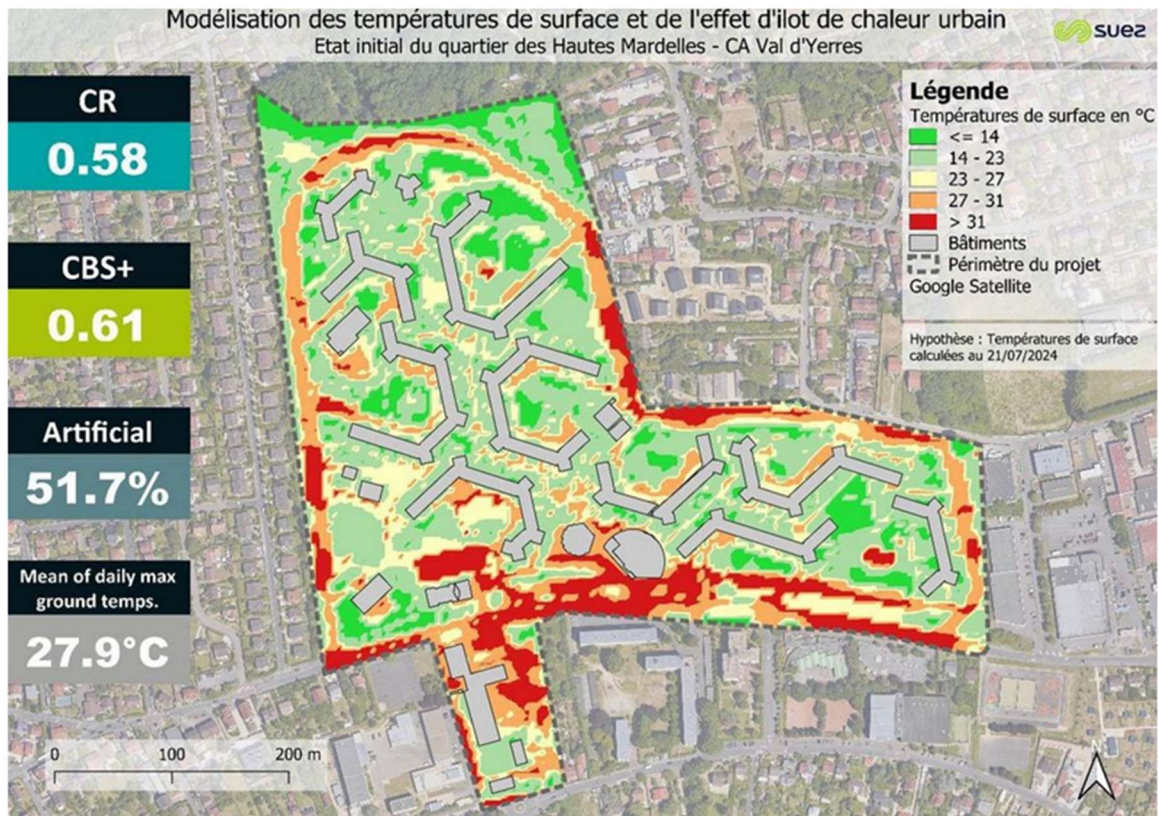


Figure 5 : Modélisation des températures et des effets d'îlot de chaleur au droit du quartier des Hautes Mardelles (El pièce 3, p. 202).

Bien qu'urbanisé, le quartier des Hautes-Mardelles dispose d'espaces végétalisés, il est par conséquent moyennement soumis au phénomène d'îlots de chaleur urbains mais en tant que quartier prioritaire de la ville composé exclusivement de logements sociaux, il est signalé que « les populations résidentes sont d'autant plus vulnérables aux vagues de chaleur »

La conclusion précise que 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. L'étude d'impact ne propose donc aucune mesure particulière en raison de l'absence d'effets négatifs significatifs sur le climat.

### 3.5.5 Le paysage et le patrimoine

Le quartier des Hautes Mardelles présente des qualités urbaines et paysagères singulières et originales soulignées par l'étude d'impact. Cet ensemble a été réalisé dans la seconde moitié des années 1960 par les architectes Daniel Badani (1914-2006) et Pierre Roux-Dorlut (1919-1995).

**Pourtant, le dossier ne comprend pas d'étude approfondie sur la valeur architecturale, paysagère et patrimoniale de cet ensemble et, par ailleurs, le projet n'est pas précisément justifié au regard de la prise en compte, de la préservation voire de la valorisation de ces qualités.**

**Si les démolitions (totales ou partielles) restent mineures, il n'est pas démontré d'absence d'impact notable sur le paysage urbain du point de vue de ses qualités d'origine.**

**Enfin, l'Autorité environnementale considère qu'étant donné que les espaces libres constituent une des qualité originelle de ce grand ensemble, le dossier devrait mieux expliquer en quoi l'implantation des nouveaux édifices et des nouvelles voiries n'altère pas la valeur paysagère,**

actuelle ou potentielle, de ce quartier, envisagé notamment dans sa continuité avec la vallée naturelle du Réveillon.

### 3.5.6 Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans l'étude d'impact les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux interrogations soulevées sur le projet de renouvellement urbain des Hautes-Mardelles durant la phase de participation du public et de quelle manière les contributions reçues ont fait évoluer le projet.
- (2) L'Autorité environnementale recommande de :
  - présenter en détail les incidences potentielles sur l'environnement et la santé engendrées par les variantes du projet actualisé en 2023 ;
  - conclure sur les modalités d'atténuation retenues pour construire la variante faisant l'objet de l'étude d'impact ;
  - actualiser le dossier en explicitant l'abandon de l'aménagement du lot « Fond du Réveillon »
- (3) L'Autorité environnementale recommande de :
  - montrer comment les choix d'aménagement permettent de réduire efficacement les émissions atmosphériques à la source ;
  - confirmer la mise en place de panneaux biofiltrants, décrire les dispositifs pré vus et localiser leur emplacement ;
  - préciser les conséquences de la création d'une nouvelle voie traversant le quartier des Hautes-Mardelles.
- (4) L'Autorité environnementale recommande de :
  - contextualiser les mesures de réduction des nuisances sonores en prenant en compte les caractéristiques du projet et en prenant comme référence les valeurs retenues par l'OMS pour caractériser l'effet néfaste du bruit sur la santé, notamment à l'intérieur des pièces de nuit avec fenêtres ouvertes ;
  - modéliser les impacts acoustiques prévisionnels des mesures mises en œuvre afin d'en évaluer l'efficacité
- (5) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un dispositif de suivi des effets du projet sur la faune, en phase chantier et en phase exploitation, et le cas échéant de mettre en œuvre des mesures de protection complémentaires.
- (6) L'Autorité environnementale recommande de :
  - affiner les hypothèses retenues pour l'établissement du bilan carbone pour avoir une évaluation plus précise des émissions de gaz à effet de serre, notamment en s'appuyant notamment sur des scénarios conduisant à une amélioration du mix énergétique local ;
  - évaluer les gains réalisés en termes d'émission de GES du choix d'une conception bas-carbone par une analyse du cycle de vie des modes constructifs et des matériaux.
- (7) L'Autorité environnementale recommande de :
  - confirmer dès que possible le scénario de raccordement au réseau de chaleur de la ville d'Épinay-sous-Sénart ;
  - identifier les sources de chaleur fatale émanant des entreprises à proximité et quantifier les capacités énergétiques des gisements éventuellement disponibles ;
  - lever les incertitudes dues notamment aux problèmes de compatibilité avec la végétalisation des toitures pour la mise en place de panneaux photovoltaïques

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- modéliser les températures au sein du secteur de projet aux horizons 2050 et 2100, compte tenu de la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) ;
- examiner comment les habitants du quartier pourront conserver une qualité de confort acceptable lors des épisodes de canicule annoncés.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- produire une étude sur les qualités architecturales, urbaines, paysagères et patrimoniales de ce quartier ;
- montrer en quoi les démolitions ainsi que les nouvelles constructions et voiries préservent, voire valorisent et améliorent, les qualités paysagères originales, en lien notamment avec la vallée du Réveillon.

Le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale.

## 4 COMPATIBILITE DU PROJET AUX PLANS SCHEMAS ET PROGRAMMES

Ce volet de l'étude d'impact vise à démontrer que le projet est compatible avec les documents de planification territoriale et environnementale en vigueur, conformément à l'article R122-5 du Code de l'environnement. Cette prise en compte des documents supra-communaux concernant le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles à Brunoy a été confrontée à une large gamme de documents, répartis par domaine :

### 4.1 Urbanisme et affectation des sols

- **SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)** : Le projet est compatible avec les objectifs du SDRIF 2030 et anticipe ceux du SDRIF-E 2040.
- **PLU de Brunoy** : Le projet respecte les prescriptions du PLU, notamment l'OAP n°9 dédiée aux Hautes-Mardelles.
- **Zonage UHM** : Le projet est conforme aux usages autorisés (habitat, services publics, commerces de proximité).

### 4.2 Domaine de l'eau

- **SDAGE Seine-Normandie et SAGE de l'Yerres** : Le projet respecte les orientations de gestion durable de l'eau.
- **PPRI et PGRI** : Le projet prend en compte les risques d'inondation et intègre des mesures de prévention.

### 4.3 Air, énergie et transports

- Compatible avec :
  - **Loi Climat et Énergie**
  - **SRCAE**
  - **Plan de Protection de l'Atmosphère**
  - **PCAET de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine**
- Le projet prévoit des actions concrètes : réduction des GES, amélioration énergétique des bâtiments, recours aux énergies renouvelables.



#### 4.4 Déchets

- Compatible avec :
  - **Plan national de prévention des déchets**
  - **Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD)**

#### 4.5 Environnement naturel

- Compatible avec :
  - **SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)**
  - **Orientations nationales pour les continuités écologiques**
- Le projet préserve les espaces verts existants et favorise la biodiversité.

#### 4.6 Autres domaines

- **Plan de prévention du bruit** : Intégration de mesures acoustiques.
- **Plan de mobilité Île-de-France** : Le quartier est desservi par les transports en commun.

#### 4.7 Commentaire du commissaire enquêteur :

Au regard de l'analyse détaillée présentée dans le dossier d'enquête publique, il apparaît que le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles à Brunoy est **compatible** avec les documents de planification territoriale et environnementale en vigueur. Cette compatibilité ne se limite pas à une conformité réglementaire : elle témoigne d'une **volonté affirmée d'inscrire le projet dans une dynamique de transition écologique, de cohésion sociale et de résilience urbaine**.

Le projet répond aux grands défis du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) en matière de lutte contre les fractures territoriales, de valorisation des ressources locales et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il respecte les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°9, en intégrant les spécificités paysagères, architecturales et sociales du quartier.

Par ailleurs, le projet anticipe les mutations environnementales à venir en intégrant des mesures concrètes : gestion durable des eaux pluviales, préservation de la biodiversité, amélioration de la performance énergétique des bâtiments, développement des mobilités douces, et création d'espaces publics de qualité.

Enfin, en s'appuyant sur une concertation préalable et une démarche d'éco quartier, le projet montre qu'il ne se contente pas de répondre aux exigences techniques : il cherche à **réinventer le quartier comme un lieu de vie inclusif, durable et connecté à son environnement naturel et urbain**.

Le projet est **globalement compatible avec l'ensemble des documents de planification**. Il s'inscrit dans une logique de développement durable, de cohésion sociale et de transition écologique, tout en respectant les contraintes réglementaires locales et régionales.

### 5 ANALYSE DES EFFETS, PRESENTATION DES MESURES ET DES MODALITE ASSOCIEES

Pour rappel, le quartier des Hautes-Mardelles est composé exclusivement de logements sociaux réparti en plusieurs lots, à la propriété de deux bailleurs sociaux : ICF et CDC Habitat. Dans le cadre d'une stratégie de diversification progressive, une programmation mixte est envisagée. Trois nouveaux lots, également détenus par CDC Habitat, seront construits et comprendront différents types de logements : accession sociale via BRS, accession libre et locatif intermédiaire.

La figure suivante présente la localisation de ces différents lots au sein du périmètre du projet, ainsi que les différentes opérations envisagées sur chaque lot.



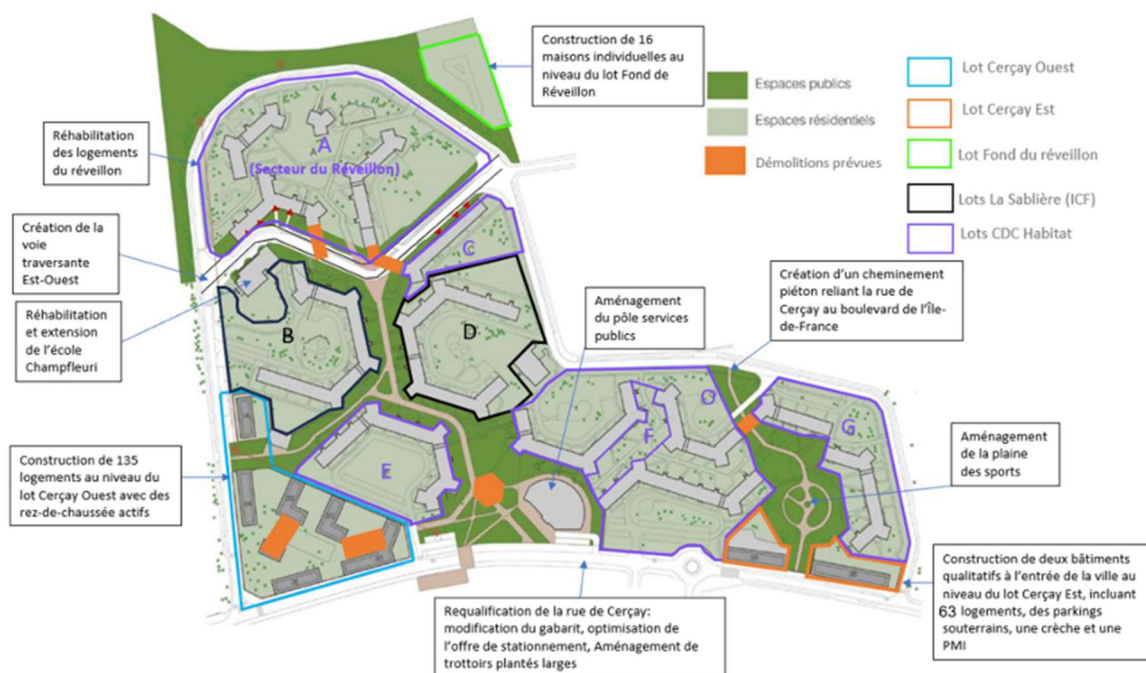


Figure 2 Plan guide du projet avec la localisation des différents lots et leur répartition foncière (Dossier de présentation du projet NPNRU des Hautes Mardelles, 2023)

Les effets du projet en phase travaux et en phase définitive sont appréciés en fonction des sensibilités de l'état initial, c'est-à-dire au regard de la situation actuelle avec les installations et bâtiments déjà existants, pour chaque thématique de l'environnement. L'analyse des incidences est conduite pour deux phases distinctes :

- **La phase travaux**: celle-ci peut engendrer un certain nombre d'effets transitoires qu'il convient de signaler;
- **La phase opérationnelle** (avec aménagement final) : les effets pérennes induits par le projet sont analysés.

Ce chapitre du dossier soumis à l'enquête évalue les effets occasionnés par le projet stabilisé à ce jour. Il préconise les mesures nécessaires pour remédier aux effets négatifs et valoriser les effets positifs. Ces mesures sont de différentes natures :

- **ME : Mesures d'évitement** : une mesure d'évitement modifie un projet afin de supprimer un impact négatif identifié ;
- **MR : Mesures de réduction** : une mesure de réduction, vise à réduire autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des impacts qui ne peuvent être totalement évités ;
- **MC : Mesures de compensation** : Une mesure compensatoire a pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables du projet qui n'ont pas pu être évités ou suffisamment réduits ;
- **MA : Mesures d'accompagnement** : il s'agit de mesures mises en place en complément des mesures de la « séquence éviter-réduire-compenser » et permettant d'améliorer les performances environnementales du projet.

### 5.1 Dans la phase travaux :

Les travaux peuvent provoquer des nuisances : bruit, poussière, déchets, perturbation de la circulation ou de la vie locale. Ils peuvent aussi impacter la nature environnante. Pour limiter ces effets, plusieurs mesures concrètes sont prévues concernant :

### Organisation du chantier

- **Un responsable environnement** sera nommé pour surveiller le bon déroulement des travaux, veiller à la sécurité et au respect de l'environnement.
- **Une charte de chantier** sera mise en place : elle fixe des règles claires pour limiter les nuisances (bruit, poussière, occupation de l'espace public).
- **Les zones de travaux seront bien délimitées** pour éviter d'empiéter sur les espaces sensibles (comme les zones naturelles ou les réseaux d'eau).

### Gestion des déchets

- **Tri obligatoire des déchets en 7 catégories** : papier, métal, plastique, verre, bois, gravats, plâtre.
- **Réduction des déchets à la source** : avant de démolir, un diagnostic sera réalisé pour identifier les matériaux pouvant être réutilisés.
- **Valorisation locale** : les déchets seront envoyés vers des filières de recyclage ou de réemploi, si possible dans la région.

### Sécurité et respect du voisinage

- **Signalisation et éclairage adaptés pour sécuriser les zones de chantier.**
- **Vidéosurveillance et coordination avec la police municipale pour prévenir les dégradations.**
- **Information et sensibilisation des habitants pour qu'ils comprennent les étapes du chantier et puissent s'y adapter.**

### En résumé ces mesures visent à :

- Protéger les riverains et l'environnement.
- Réduire les nuisances liées aux travaux.
- Gérer les déchets de manière responsable.
- Assurer un chantier bien organisé et sécurisé.

## 5.2 Dans la phase opérationnelle

L'objectif général est d'assurer un cadre de vie sain, durable et agréable pour les habitants, tout en limitant les impacts sur l'environnement à long terme. Ces objectifs sont les suivants :

### Gestion de l'eau et des sols

- **Réduction de l'imperméabilisation** : les sols seront aménagés pour permettre l'infiltration naturelle de l'eau (espaces verts, revêtements perméables).
- **Dispositifs de récupération des eaux pluviales** : installation de récupérateurs d'eau pour l'arrosage ou les sanitaires.
- **Prévention des pollutions** : fossés enherbés, filtres et bassins pour limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques.

### Préservation de la biodiversité

- **Espaces verts diversifiés** : plantations adaptées au climat et à la faune locale.
- **Protection des espèces** : maintien ou recréation d'habitats naturels (haies, zones humides, nichoirs).
- **Suivi écologique** : surveillance des espèces sensibles et des milieux naturels.

### Qualité de l'air et santé publique

- **Réduction des émissions polluantes** : grâce à une meilleure organisation des déplacements (mobilité douce, transports en commun).
- **Aménagements favorables à la santé** : limitation des îlots de chaleur, végétalisation, biofiltration de l'air.
- **Suivi sanitaire** : évaluation des risques liés à la pollution de l'air et à l'exposition des habitants.

### Bruit et ambiance sonore

- **Revêtements absorbants** : sur les voiries pour limiter le bruit de circulation.

- **Écrans acoustiques et façades isolées** : pour protéger les logements exposés.
- **Aménagements paysagers** : qui atténuent les nuisances sonores.

#### Énergie et climat

- **Énergies renouvelables** : panneaux solaires, récupération de chaleur, équipements performants.
- **Bilan carbone** : suivi des émissions de gaz à effet de serre du quartier.
- **Adaptation au changement climatique** : végétalisation, ombrage, matériaux réfléchissants pour limiter les températures.

#### En résumé, ces mesures visent à :

- Créer un quartier agréable à vivre et respectueux de l'environnement.
- Réduire les consommations d'énergie et les émissions polluantes.
- Préserver la biodiversité et la santé des habitants.
- Anticiper les effets du changement climatique.

### 5.3 Les effets du projet sur l'environnement.

Cette évaluation des effets du projet sur l'environnement est faite en deux temps :

- **Phase travaux** : effets temporaires liés au chantier.
- **Phase opérationnelle** : effets durables une fois le quartier réaménagé.

L'analyse couvre les domaines suivants :

- Sols et sous-sols
- Eau et milieux aquatiques
- Biodiversité et espaces naturels
- Qualité de l'air et santé publique
- Bruit, lumière et ambiance sonore
- Paysage et patrimoine
- Mobilité et environnement urbain
- Énergie et climat
- **Risques naturels et technologiques.**

#### Effets en phase travaux, les effets négatifs identifiés :

- Nuisances sonores et visuelles
- Pollution de l'air et de l'eau
- Production de déchets
- Perturbation des écosystèmes
- Occupation temporaire de l'espace public

#### Mesures associées :

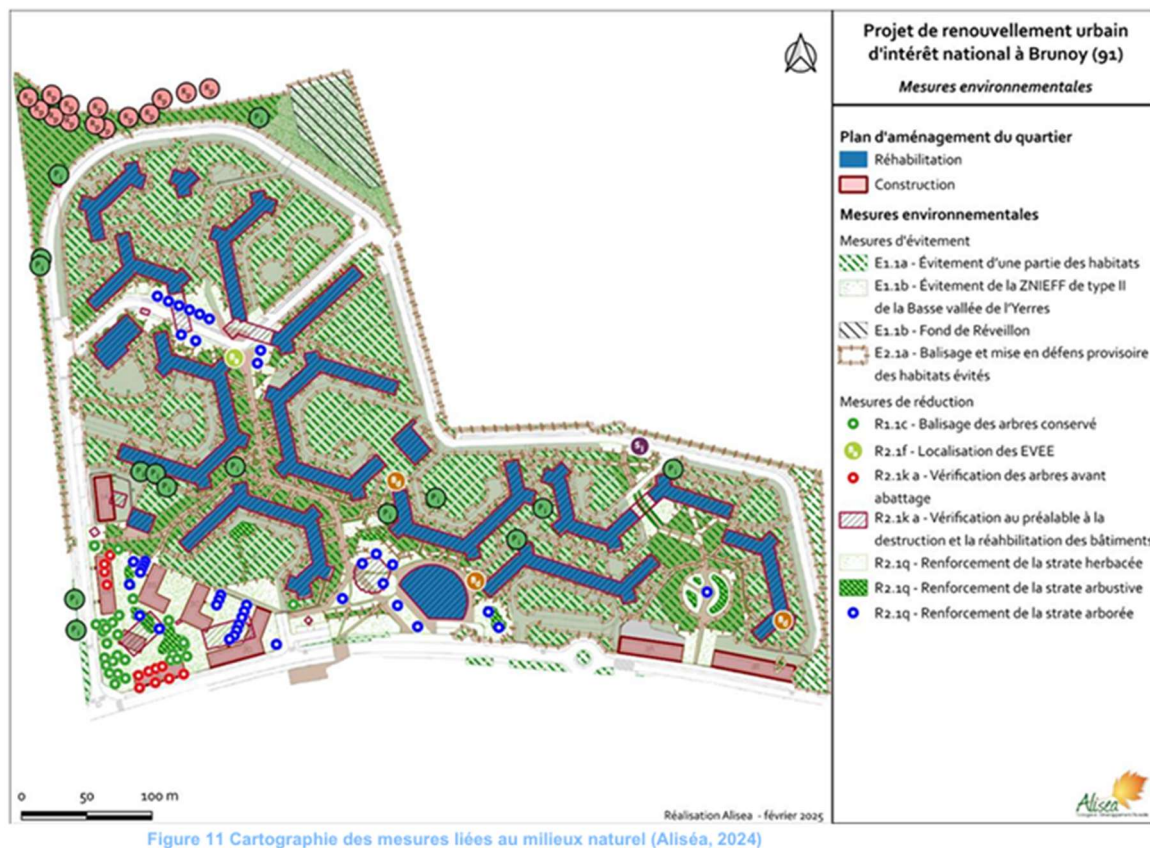
- Charte de chantier à faibles nuisances
- Tri des déchets en 7 flux
- Réduction et réemploi des matériaux
- Protection des zones sensibles
- Suivi environnemental et coordination inter-chantiers.

#### Effets en phase opérationnelle, les effets positifs attendus :

- Amélioration du cadre de vie
- Réduction des émissions polluantes
- Meilleure gestion des eaux pluviales
- Végétalisation et lutte contre les îlots de chaleur
- Développement des mobilités douces

### Mesures associées :

- Espaces verts et plantations adaptées
- Revêtements perméables et récupérateurs d'eau
- Équipements économes en énergie
- Suivi de la qualité de l'air et du bruit
- Intégration d'énergies renouvelables



## 5.4 Commentaire du commissaire enquêteur sur l'évaluation environnementale

### 5.4.1 Un catalogue d'intentions : entre rigueur méthodologique et incertitude opérationnelle.

L'étude d'impact du projet des Hautes-Mardelles présente une série de mesures classées selon la typologie ERC(A) à savoir : **éviter, réduire, compenser, accompagner**, avec une précision remarquable. Chaque fiche mesure est codifiée, évaluée en termes d'efficacité, assortie d'un coût estimatif et d'un dispositif de suivi. Ce niveau de détail témoigne d'une volonté de transparence et d'anticipation.

Mais cette rigueur ne doit pas masquer une réalité incontournable : **ces mesures relèvent encore du domaine de l'intention**. Elles traduisent une projection, une modélisation, une promesse d'action. Leur mise en œuvre dépendra de nombreux facteurs :

- **La volonté politique et institutionnelle** : les maîtres d'ouvrage et les collectivités devront maintenir leur engagement dans la durée.
- **Les moyens techniques et financiers** : certaines mesures, bien que jugées efficaces, peuvent être coûteuses ou complexes à appliquer.
- **La coordination des acteurs** : entreprises, bureaux d'études, riverains, associations... tous devront coopérer pour que les mesures prennent corps.
- **La capacité d'adaptation** : le chantier peut révéler des imprévus, des contraintes nouvelles, des ajustements nécessaires.

### 5.4.2 De l'intention à l'action : les conditions de réussite

Pour que ce catalogue ne reste pas lettre morte, plusieurs leviers doivent être activés :

- **Un pilotage rigoureux** : le rôle du responsable environnement et sécurité est ici central. Il doit être doté d'une autorité réelle et d'un accès aux décisions stratégiques.
- **Des indicateurs de suivi clairs** : les effets résiduels doivent être mesurés, comparés aux effets bruts, et publiés dans des rapports accessibles.
- **Une gouvernance ouverte** : la concertation avec les habitants, les retours d'expérience, les ajustements en cours de chantier sont essentiels.
- **Une logique d'apprentissage** : chaque mesure mise en œuvre doit nourrir une mémoire collective pour améliorer les projets futurs.

#### 5.4.3 En conclusion

**Ce catalogue très détaillé est une boussole**, il trace une direction, balise un chemin, mais ne garantit pas l'arrivée. Le passage de l'intention à l'action est le véritable enjeu.

## 6 COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Ce dossier s'inscrit dans le cadre d'une déclaration de projet de renouvellement urbain concernant le quartier des Hautes-Mardelles. En raison de son emprise foncière excédant les dix hectares, il est soumis de plein droit à une évaluation environnementale. Porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), ce projet d'envergure nationale témoigne d'une ambition affirmée. Il répond aux exigences réglementaires en vigueur et s'inscrit dans le respect des documents d'urbanisme supra-communaux.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) a été validé par l'ANRU et les financeurs en juin 2021. La livraison des dernières opérations immobilières est prévue pour 2031. La demande d'autorisation s'articule autour d'un diagnostic, d'un inventaire et d'un état des lieux qui, dans leur ensemble, offrent une vision complète du site. Elle s'inscrit dans la continuité d'une première initiative et ambitionne de redessiner le quartier, en y intégrant des mesures concrètes d'amélioration du cadre de vie et de désenclavement.

Cependant, la présentation actuelle du dossier apparaît comme un catalogue brut, sans effort de pédagogie. La rigueur administrative, bien que nécessaire, aurait pu être accompagnée d'un volet explicatif, une approche pédagogique pour faciliter la compréhension du plus grand nombre et apaiser les éventuelles inquiétudes.

Pour améliorer sa visibilité, à la demande du commissaire enquêteur, une réorganisation de la présentation des pièces a été effectuée avant l'ouverture de l'enquête publique. Cette initiative a permis une lecture plus intuitive et accessible du dossier contribuant à en révéler les enjeux avec davantage de lisibilité.

Ce dossier, aussi complet soit-il sur le plan technique et réglementaire, laisse pourtant dans l'ombre l'essentiel : les habitants eux-mêmes. Il apparaît bien une pièce du dossier « Concertation préalable » qui retrace des réunions et des ateliers qui se sont tenus avec comme thème : l'aménagement du quartier. Nulle part ne transparaît les réponses à leurs paroles, leurs attentes, leurs inquiétudes ou à leur vécu quotidien dans ce quartier en mutation. Le projet présenté semble s'élaborer en surplomb, comme une composition abstraite de volumes et de flux, sans que l'on sache ce que ressentent celles et ceux qui y vivent, qui y ont leurs repères, leurs souvenirs, leurs espoirs.

Cette absence de dimension humaine confère au document une froideur administrative, où l'on parle de logements sans évoquer les familles, de restructuration sans mentionner les liens sociaux, de désenclavement sans interroger les usages. Or, toute transformation urbaine devrait commencer par une écoute attentive des voix qui peuplent le territoire. Ici, elles demeurent silencieuses, comme si le projet se construisait sans elles.

## 7 CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.

Le dossier a été constitué par le Maître d'ouvrage:



La **Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine**  
78 Rte nationale BP 103  
91803 Brunoy, France

Avec le bureau d'études :



**Suez Consulting / SAFEGE SAS**  
Agence Ile-de-France Parc de l'Ile  
15/27, rue du Port,  
92022 Nanterre Cedex

Le dossier de demande d'autorisation dans le cadre d'une déclaration de projet pour le NPRU du quartier des Hautes Mardelles à Brunoy qui m'a été transmis est celui qui a été adopté par le Conseil Communautaire. Il m'a été transmis en version numérique.

Il comprend l'ensemble des pièces nécessaires décrites ci-dessous dans l'intégralité.

### 7.1 Les Pièces administratives.

Le dossier contient les pièces administratives suivantes :

- ❖ L'Arrêté du Tribunal Administratif en date du 25/06/2025 désignant le Commissaire enquêteur (joint en annexe)
- ❖ L'Arrêté n°A 2025/71 du Président de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine en date du 10/09/2025. (joint en annexe)
- ❖ La Délibération n°2024-086 du Conseil communautaire du 19 décembre 2024 approuvant le principe et des motifs d'intérêt général de l'opération dans le cadre de la procédure de déclaration de projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles à Brunoy (joint en annexe)
- ❖ Le dossier des Annonces parues dans les journaux. (joint en annexe)

### 7.2 Composition du dossier soumis à l'enquête

Ce dossier d'enquête consultable en version numérique était également disponible en version papier au siège de l'enquête Antenne de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine - 6 Bis, Boulevard Henri Barbusse - 91210 Draveil, à la Mairie et au Centre social Joséphine Backer.

#### Sommaire général

Sommaire général

#### Pièce A

A Note de présentation du projet

#### Pièce B

B1 Dossier de demande d'autorisation dans le cadre d'une déclaration de projet

B2 Délibération du conseil communautaire procédure de déclaration de projet

#### Pièce C

C1 Etude d'impact Résumé non technique

C2 Etude d'impact Description de projet

C3 Etude d'impact Etat initial



C4 Etude d'impact Effets du projet sur l'environnement et mesures associées  
C5 Etude d'impact Analyse des effets cumulés  
C6 Compatibilité du projet aux plans schémas et programmes  
C7 Méthodes et auteurs  
C8 Annexes

C8 01 Etude géotechnique préalable SAGA  
C8 02 Etude géotechnique préalable (G1 ES)  
C8 03 Etude historique et documentaire de pollution des sols  
C8 04 Diagnostic de pollution des sols  
C8 05 Etude hydraulique  
C8 06 Volet biodiversité d'étude d'impact  
C8 07 Etude Mobilité et stationnement  
C8 08 Etude acoustique  
C8 09 Etat initial de l'étude qualité d'air  
C8 10 Rapport de la campagne de mesure de la qualité d'air  
C8 11 Etude Sante et Qualité d'air (impact du projet)  
C8 12 Etudes sur le potentiel de développement en énergies renouvelables  
C8 13 Rapport de présentation du bilan carbone du projet  
C8 14 Etude ilots de chaleur urbains  
C8 15 Notice RTE  
C8 16 Suivi piézométrique SAGA

#### **Pièce D**

D1 Avis de l'Autorité environnementale sur le projet  
D2 Mémoire en réponse de la CAVYVS

#### **Pièce E**

E1 Délibération du conseil communautaire approbation du bilan de la concertation préalable  
E2 Bilan de la concertation préalable

#### **Décision du Tribunal désignant le commissaire enquêteur**

Désignation E2500042/78 Michel GARCIA

#### **Annonces presse**

Le Parisien 91 du mardi 30 septembre 2025  
Les Echos du mardi 30 septembre 2025  
Le Parisien 91 du vendredi 12 septembre 2025  
Les Echos du vendredi 12 septembre 2025

### 7.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E2500042/78 en date du 25 juin 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles (cf. annexe) m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la déclaration de projet concernant le renouvellement urbain du quartier des Hautes Mardelles à Brunoy.

**La Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine organise deux enquêtes publiques sur des projets de renouvellement urbain. L'une concerne le quartier des Hautes Mardelles à Brunoy et l'autre le quartier de La Plaine à Épinay-sous-Sénart. Comme les responsables de projet n'ont pas encore l'habitude de ce type de procédure, la préparation des deux enquêtes sera faite de manière commune.**

Après avoir reçu la notification, j'ai contacté la Communauté d'Agglomération le jeudi 26 juin pour obtenir rapidement le dossier de l'enquête. J'ai bien reçu les fichiers, mais ils étaient présentés sans ordre ni classement, ce qui les rend compliqués à consulter pour les habitants. Suite à ce constat, je les ai invités à aller consulter le site de PubliLégal pour rendre connaissance de la présentation des pièces et je leur ai envoyé des modèles.

Afin de faciliter ces échanges, nous sommes convenus d'une réunion en visio le mercredi 2 juillet pour mettre au point ces procédures dont voici le compte rendu ci-dessous.

#### Présents :

- M. Daniel NEVES-GRAÇA – Directeur du Renouvellement urbain et de l'Habitat à la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CA VYVS)
- M. Rafik KHENDEK – Chef de projet renouvellement urbain quartier Hautes-Mardelles à Brunoy à la CA VYVS
- M. Makan SOUKOUNA – Chef de projet renouvellement urbain quartier La Plaine à Epinay-sous-Sénart à la CA VYVS
- M. Stanley GENESTE – Directeur du cabinet GUAM (missionné pour accompagner la CA VYVS sur les procédures liées aux projets)
- **Michel GARCIA** Commissaire enquêteur
- Alain GARNIER Commissaire enquêteur suppléant.

*Après que chaque participant se soit présenté, la réunion a porté sur l'organisation de l'enquête publique. J'ai, comme commissaire enquêteur, expliqué les règles à suivre pour que le public puisse consulter les dossiers le plus largement possible. J'ai insisté sur l'importance de diffuser l'information par tous les moyens afin que les habitants des deux communes soient bien informés des enjeux. Les deux responsables de projet devront rassembler un maximum de documents pour éclairer le déroulement des opérations dans chacune des communes.*

*Comme il s'agissait des premières enquêtes publiques organisées directement par la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, ses représentants ont expliqué leur choix de nommer un seul commissaire enquêteur pour les deux procédures. Même si chaque enquête est importante et indépendante, chacune aurait pu avoir son propre commissaire enquêteur, car elles concernent deux dossiers distincts menés en parallèle.*

*Il a été recommandé de confier la mise en ligne du registre dématérialisé à la société **Registre Numérique**, qui travaille avec **PubliLégal** pour la publicité légale et le contrôle de l'affichage. La Communauté d'Agglomération devra comparer les devis et choisir la formule la plus adaptée.*

*Le commissaire enquêteur a rappelé qu'il n'est ni juriste ni technicien : son rôle est d'assurer le bon déroulement de l'enquête et le respect des procédures, en toute neutralité et indépendance. Il s'est engagé à ne pas être en situation de conflit d'intérêts, ce qui est confirmé par une déclaration sur l'honneur.*

*Concernant le dossier transmis, il a précisé qu'il ne pouvait pas être publié tel quel en ligne. Une restructuration est nécessaire, comprenant :*

- une note de synthèse introductive pour expliquer les enjeux,*
- un sommaire clair pour présenter l'architecture du dossier,*
- un classement ordonné des pièces pour faciliter la lecture par le public.*

*Des modèles de sommaire ont été transmis aux équipes pour les aider à structurer efficacement le registre. À la demande des responsables, le commissaire enquêteur s'est engagé à renvoyer ces modèles comme exemples concrets.*

*Il m'a également été proposé d'assurer des permanences hebdomadaires de trois heures dans chacune des communes. J'ai accepté l'idée d'organiser des permanences décentralisées dans les quartiers, en précisant que cela ne posait pas de difficulté particulière. Toutefois, j'ai rappelé qu'il fallait prévoir un local adapté, garantissant la confidentialité des échanges, et qu'un dossier devait être disponible pour le public lors de chaque permanence. Cela faisait donc 4 permanences dans chaque commune dont 2 en mairies et dans des équipements de quartier situé dans les zones concernées par ces rénovations urbaines.*

*Enfin, la réunion s'est conclue par un tour de table, permettant à chacun de partager les points essentiels retenus. Cet échange collectif a permis de mettre en évidence les éléments clés pour que les deux enquêtes se déroulent dans les meilleures conditions, sur le plan technique comme organisationnel.*

*Nous sommes convenus de refaire une visio pour faire le point sur l'évolution de la présentation du dossier le jeudi 7 août 2025.*

Il s'en est suivi une série d'échanges téléphoniques pour répondre aux questions des chargés de projet afin qu'ils ne soient pas bloqués dans la procédure à mettre en œuvre et ses modalités.

Après avoir arrêté les dates de début et de fin d'enquête à savoir du 29/09/2025 à 08 heures 30 au 29/10/2025 à 18 heures, nous avons fait un point sur son déroulement et nous avons ensuite fixé le calendrier des permanences conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement.

Compte tenu du dossier et afin d'offrir une lisibilité suffisante au public, nous avons pris ensemble la décision que le commissaire enquêteur tiendrait quatre permanences dont une un samedi matin. Pour rappel, il y en a deux dans des équipements situés dans les zones de projet.

**Mardi 30 Septembre 2025** de 09h00 à 12h00

Espace France Service du quartier des Hautes-Mardelles  
101, Rue de Cerçay 91800 Brunoy

**Mardi 14 Octobre 2025** de 13h30 à 16h30

Espace France Service du quartier des Hautes-Mardelles  
101, Rue de Cerçay 91800 Brunoy

**Samedi 18 Octobre 2025** de 09h00 à 12h00

Mairie – Brunoy

Place de la Mairie 91805 Brunoy

**Mardi 28 Octobre 2025** de 09h00 à 12h00

Mairie – Brunoy

Place de la Mairie 91805 Brunoy

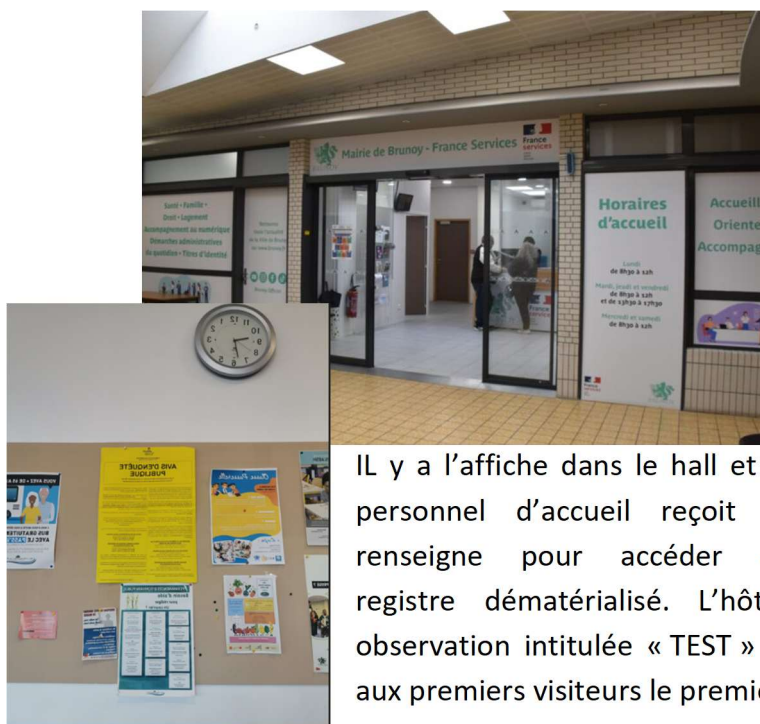
## 7.4 Le registre d'enquête.

Compte tenu de ce qui précède, il y a donc trois lieux pour recevoir le public, ce qui fait qu'il y aura trois registres papier localisés dans les sites retenus pour cette enquête.

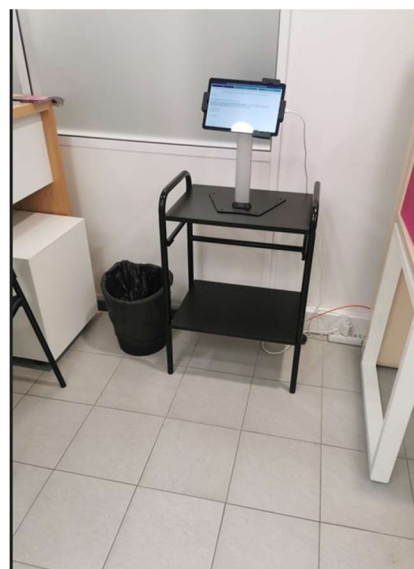
### Lieux d'enquête :

- **Espace France Service du quartier des Hautes-Mardelles**  
101, Rue de Cerçay  
91800 Brunoy
- **Mairie – Brunoy**  
Place de la Mairie  
91805 Brunoy  
**Antenne de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine**  
6 Bis Boulevard Henri Barbusse  
91210 Draveil

### A l'espace France Service



IL y a l'affiche dans le hall et le personnel d'accueil reçoit et renseigne pour accéder au registre dématérialisé. L'hôtesse d'accueil fera la première observation intitulée « TEST » pour démontrer le fonctionnement aux premiers visiteurs le premier jour.



En mairie



Lors de ma première permanence, j'ai fait sortir le dossier du fond d'un placard. Il a été mis sur une étagère avec la tablette éteinte. Personne à l'accueil ne savait qu'il y a une enquête publique et que ce dossier devait être accessible.

Toutes les pages des trois registres sont cotées et paraphées par le commissaire enquêteur. Lors de sa première permanence, le commissaire confirme et certifie que le dossier est complet.

### 7.5 Arrêté du Président de la Communauté CAVYVS

L'arrêté ° A 2025-71 du Président de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine en date du 10/09/2025 a précisé les modalités de l'enquête qui se déroulera du 29 septembre 2025 au 29 octobre 2025 inclus, sur le territoire de la commune de Brunoy.

### 7.6 Dates et durée de l'enquête publique.

Cette enquête publique d'une durée de 31 jours consécutifs, s'est déroulée du 29/09/2025 à 08 heures 30 au 29/10/2025 à 18 heures.

En dehors de ces permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles de ces établissements à savoir :

ANTENNE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL D'YERRES VAL DE SEINE	
	101 bis Boulevard Henri Barbusse – 91210 Draveil

Lundi à vendredi : 8h30–12h & 13h30–17h30

**HÔTEL DE VILLE DE BRUNOY, SALLE CERÇAY**

Place de la Mairie, 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

**ESPACE France SERVICE DU QUARTIER DES HAUTES-MARDELLES**

101 rue de Cerçay, 91805 Brunoy

Lundi, mercredi et samedi de 8h30 à 12h

Mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30



## 7.7 Visite des lieux.

A ma demande auprès du chargé d'opération nous sommes convenus de faire une visite sur site et qu'il me soit présenté les points sensibles et les principales opérations prévues. Cette visite a eu lieu le lundi 20 octobre en présence de :

- SOUKOUMA Makan Chargé du suivi du dossier Epina
- KHENDEK Rafi Chargé du dossier Bruno
- NEVES GRACA Daniel Responsable du service à VYVS (Val d'Yerres Val de Seine)
- Représentant de la mairie : M. Laurent BOSCH Directeur général des services s'est joint à notre visite en cours de route.
- Moi-même, Michel GARCIA commissaire enquêteur

*Un Plan guide de la phase diagnostic de mars 2025 m'a été remis regroupant des relevés et les problématiques du site. Il retrace une partie de l'évolution en plan de l'aménagement avec les emprises et les réflexions en cours du projet.*

*Nous avons rdv dans le Centre France service implanté dans la zone concernée par la rénovation. Dans la galerie du bâtiment, il y a la maquette du projet en lego.*

*Nous sommes partis voir les zones sensibles du projet et il m'a été fait part de certaines évolutions. J'ai pu par cette visite avoir des réponses à des questions posées dans les contributions des habitants sur le devenir de quelques équipements, du maintien de certaines activités, du déplacement d'autres et des conséquences sur le projet.*

*Nous avons été voir ensuite le site de la future voie qui doit être créée et des parties d'immeubles qui doivent être démolies. J'ai pu constater également que des opérations de relogement avaient commencé dans ces paries vouées à la démolition. J'ai pu voir également le site de l'école maternelle qui doit disparaître et son pré attenant où les enfants sont en contact avec des animaux.*

## 7.8 Contact avec d'autres autorités.

Il n'a pas été nécessaire de prendre contact avec d'autres autorités.

## 7.9 Informations du public.

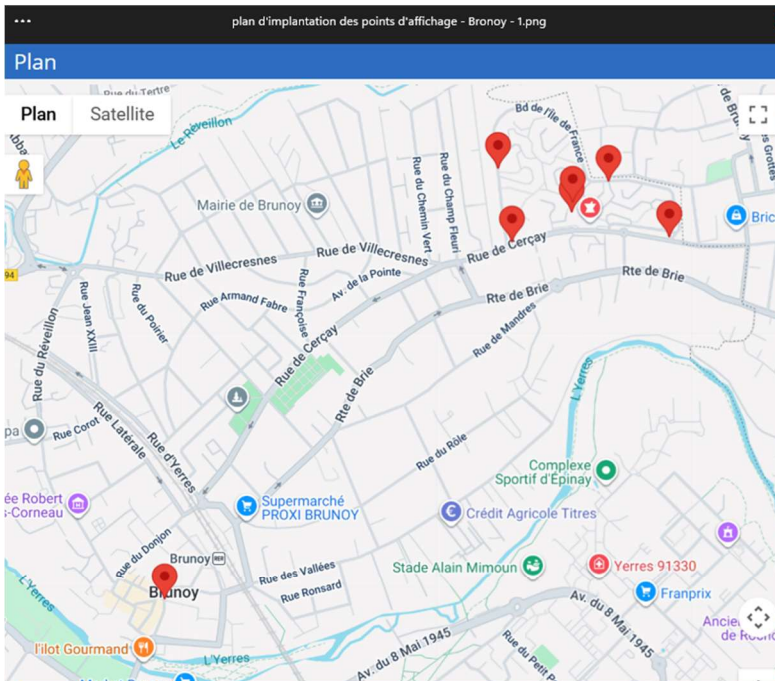
### Affichage réglementaire

L'article 7 de l'arrêté du 28 janvier 2015 fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis de l'enquête publique.

L'information des habitants annonçant l'enquête publique a fait l'objet des affichages réglementaires sur tout le territoire, devant la mairie sur les panneaux administratifs jusqu'à la fin de l'enquête. (Durée officielle de l'enquête).



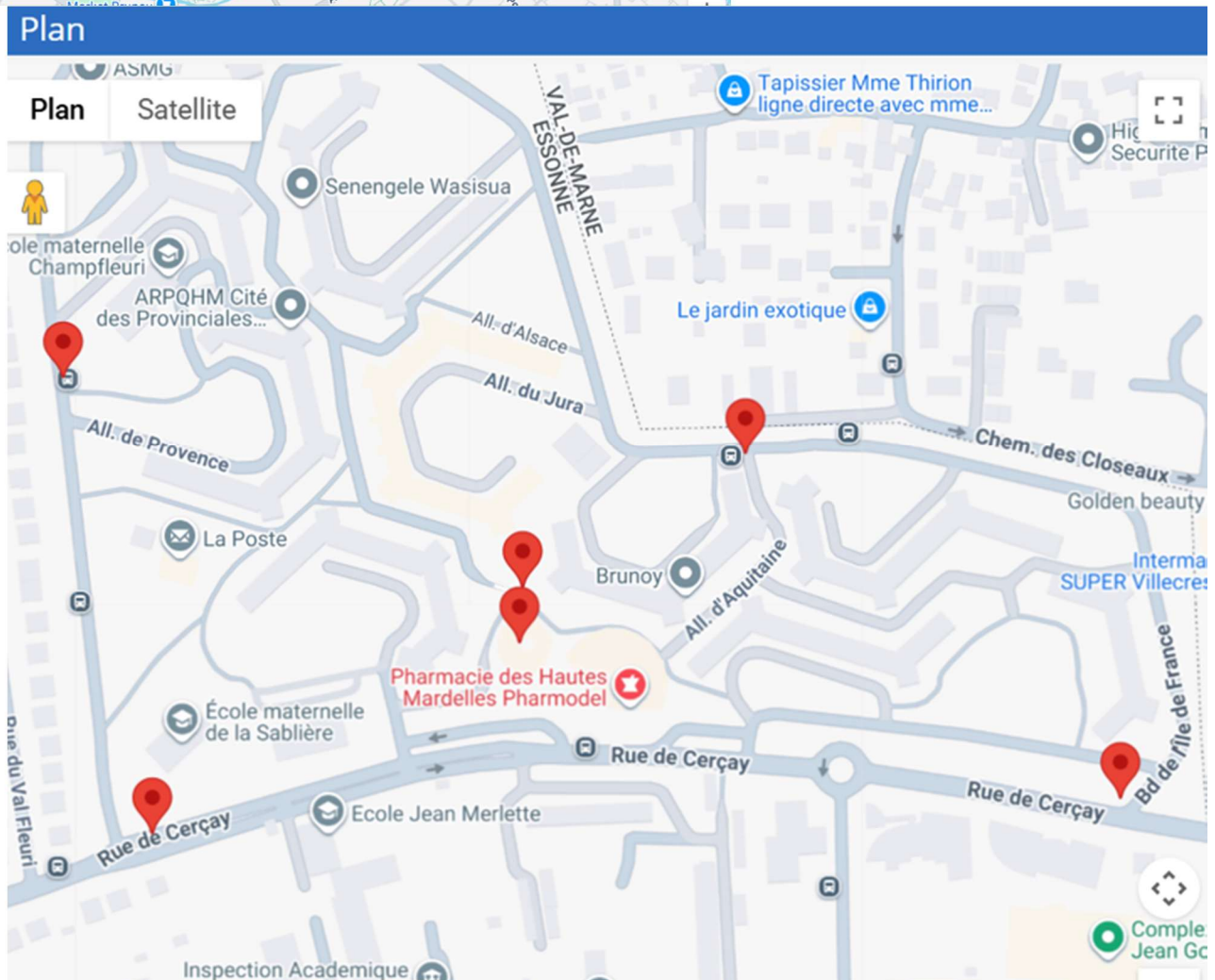
## Lieux d'affichage :



Lors de sa visite des lieux pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur a pu vérifier que les avis annonçant l'enquête par voie d'affiche, étaient bien apposés, constat fait par moi-même y compris par PubliLégal. (Annexe)

Les photos et les constats réalisés par PubliLégal seront joints en annexe du fascicule 2 « Conclusions motivées ».

Plans fournis par PubliLégal.



Le constat établi par un commissaire de justice est joint en Annexe.

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

### Informations sur internet (Annexe)

Cet avis d'ouverture d'enquête publique de déclaration de projet est paru sur le site internet de la ville dès le début de l'enquête dans le menu des unes, la rubrique Urbanisme et le sous dossier Enquête publiques.

#### Sur le site de la CAVVVS

Consultez les projets sur le site de la CAVVVS

*Vous pouvez également consulter les enquêtes sur papier en vous rendant dans les lieux suivants aux horaires d'ouverture :*

#### ÉPINAY-SOUS-SÉNART :

- Centre socioculturel Joséphine Baker, rue Jean-Paul Sartre, Place des Cinéastes
- Hôtel de ville d'Épinay-sous-Sénart, 8 rue Sainte-Geneviève

#### BRUNOY :

- Hôtel de ville de Brunoy, salle Cerçay, Place de la Mairie
- Espace France Service du quartier des Hautes-Mardelles, 101 rue de Cerçay

#### DRAVEIL :

- Antenne de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, 6 bis Boulevard Henri Barbusse



#### Infos sites de la mairie de Brunoy

VILLE DE  
**BRUNOY**

DÉCOUVRIR BRUNOY VOS DÉMARCHES & SERVICES AGENDA ACTUALITÉS 🔍

### Projet de renouvellement urbain



#### LIENS ASSOCIÉS

- [Plus d'infos \(www.vyvs.fr\)](http://www.vyvs.fr)
- [Registre en ligne \(www.registre-numerique.fr\)](http://www.registre-numerique.fr)

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain des quartiers des Hautes-Mardelles à Brunoy et de la Plaine à Épinay-sous-Sénart, la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres

[Recueillir votre avis jusqu'au 29 octobre](#) pour façonner au

Rechercher



mieux nos quartiers de demain.

Cette enquête a pour objectif d'informer sur les caractéristiques du projet de rénovation urbaine.

Si vous souhaitez consulter le dossier, un exemplaire est disponible jusqu'au 29 octobre à l'antenne de la CAVVVS (6bis, boulevard Henri Barbusse à Draveil), à la mairie de Brunoy (salle Cerçay) et à l'espace France Services (101, rue de Cerçay) aux horaires d'ouverture.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir ses observations lors des quatre permanences indiquées ci-dessous.

**Mardi 30 septembre 2025** de 9h à 12h à l'Espace France Services (101, rue de Cerçay)

**Mardi 14 octobre 2025** de 13h30 à 16h30 à l'Espace France Services (101, rue de Cerçay)

**Samedi 18 octobre 2025** de 9h à 12h à la Mairie de Brunoy

**Mardi 28 octobre 2025** de 9h à 12h à la Mairie de Brunoy

Vous pouvez consulter le dossier et [donner votre avis également en ligne](#)

[Retrouvez toutes les infos sur le site de l'agglomération !](#)

### Annonces légales :

Le code de l'environnement (Article R1236 – 11) impose qu'un avis portant les indications mentionnées à l'article R 123-9 paraisse dans les deux journaux régionaux ou locaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Les annonces légales d'avis d'enquête (annexe reprenant les modalités de l'arrêté municipal) ont été publiées dans les journaux suivants :

- **Le Parisien 91** du mardi 30 septembre 2025
- **Les Echos** du mardi 30 septembre 2025
- **Le Parisien 91** du vendredi 12 septembre 2025
- **Les Echos** du vendredi 12 septembre 2025

## 7.10 Concertation obligatoire extérieure : l'Autorité environnementale.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVVVS) pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Hautes Mardelles situé à Brunoy (Essonne) et sur son étude d'impact

Avis n° MRAe APPIF- 2025-069 du 14/07/2025

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de présenter les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux interrogations soulevées durant la phase de participation du public et d'indiquer de quelle manière les contributions reçues ont fait évoluer le projet.

Elle suggère de renforcer les arguments montrant que les aménagements prévus contribuent à réduire efficacement les émissions atmosphériques, ainsi que d'approfondir les solutions permettant un meilleur confort thermique des habitants pendant les épisodes de canicule. Elle recommande aussi une meilleure prise en compte des qualités urbaines et paysagères originelles de ce quartier.

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**

E25000042/78

Dans son avis, la MRAE après avoir analysé le dossier de déclaration de projet a émis un certain nombre de recommandations. **L'ensemble des recommandations sont mentionnées ci-avant au chapitre 3.5.6.**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la pollution de l'air ;
- la pollution sonore ;
- la biodiversité ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- le paysage et le patrimoine

**Le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération s'attache à reprendre, une à une, les observations formulées par l'Autorité environnementale.** Loin de se limiter à des rectifications techniques, il cherche à montrer que le projet s'inscrit dans une démarche de responsabilité et d'équilibre entre développement urbain et respect des milieux naturels.

- **Biodiversité et milieux naturels.** Le projet s'est voulu attentif aux équilibres écologiques. L'abandon du lot du « Fond du Réveillon » marque une décision forte : préserver la vallée de l'Yerres et ses continuités naturelles. Les arbres existants sont conservés, de nouveaux alignements sont prévus, et un suivi écologique prolongé accompagnera le chantier comme l'exploitation, afin que la faune et la flore trouvent leur place dans un quartier recomposé.
- **Pollution de l'air.** La réponse met en avant une stratégie de réduction à la source : favoriser les mobilités douces, fluidifier les circulations, améliorer la desserte en transports collectifs. La nouvelle voie traversante, limitée à un trafic restreint, ne devrait pas altérer la qualité de l'air. En complément, l'idée de panneaux biofiltrants est évoquée comme une protection pour les lieux sensibles, une manière d'introduire la nature jusque dans la lutte contre les polluants.
- **Pollution sonore.** La question du bruit est abordée avec pragmatisme. Les seuils de l'OMS sont rappelés, mais la réponse souligne que l'urbanité impose ses contraintes. L'implantation des bâtiments, leur organisation intérieure et la qualité acoustique des enveloppes sont les véritables leviers. Les modélisations montrent que les nuisances resteront contenues, parfois même atténuées par l'effet d'écran des nouvelles constructions.
- **Changement climatique et énergie.** Le projet s'inscrit dans une trajectoire bas-carbone encore en construction. Le bilan carbone actuel n'est qu'une première ébauche, mais la collectivité s'engage à approfondir la démarche dans les marchés futurs. L'économie circulaire est déjà à l'œuvre : diagnostic des matériaux, stratégies de réemploi, filières locales de recyclage. Sur le plan énergétique, le raccordement au réseau de chaleur géothermique d'Épinay-sous-Sénart est confirmé, tandis que les toitures se tourneront vers la végétalisation plutôt que vers le photovoltaïque.
- **Îlots de chaleur urbains.** Les modélisations à l'horizon 2050 et 2100 révèlent une aggravation générale des températures, mais le projet introduit des contrepoints : désimperméabilisation des sols, plantations, matériaux clairs pour les espaces publics. Ainsi, si le climat impose sa trajectoire, l'aménagement tente de contenir ses effets, offrant des poches de fraîcheur et des respirations paysagères.
- **Paysage et cadre de vie.** La réponse insiste sur la volonté de préserver l'identité du quartier tout en l'ouvrant davantage sur son environnement. Les entrées sont requalifiées, les percées visuelles multipliées, un parc central est créé. Le paysage devient vecteur de lien social et de qualité de vie, un cadre où l'urbanité se marie avec la nature.
- **Gestion des chantiers.** Enfin, la phase de travaux est encadrée par une charte « chantier vert ». Un responsable environnement sera désigné, garantissant le suivi des mesures et la réduction des nuisances. Le maintien de certains bâtiments, comme l'Hexagone, participe aussi à limiter les démolitions et leurs impacts.

**Conclusion.** Ainsi, la réponse à l'Autorité environnementale se déploie comme une mosaïque de



précautions et d'engagements. Chaque thème – biodiversité, air, bruit, climat, paysage, chantier – trouve sa traduction en mesures concrètes. L'ensemble dessine un projet qui, tout en assumant la densification et la transformation urbaine, cherche à ménager l'équilibre fragile entre développement et respect de l'environnement.

## 8 FIN DE L'ENQUETE

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du Président de la CAVYVS, c'est-à-dire le 29/10/2025 à 18 heures. Les trois registres ont été envoyés en R.A.R. au commissaire enquêteur qui les a reçus le samedi 8 novembre.

### 8.1 Réunion de fin d'enquête.

L'article R123-18 impose la rencontre sous huitaine, du commissaire enquêteur avec les responsables du projet. Cette rencontre doit permettre à la collectivité Maître d'Ouvrage de préparer le mémoire en réponse à la synthèse des observations formulées par le public

**Une réunion de fin d'enquête a eu lieu le jeudi 13 novembre 2025** avec M. NEVES GRAÇA, de la direction du renouvellement urbain et habitat de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, pour lui remettre officiellement le PV de synthèse et présenter les principales questions qui sont posées à la suite de l'analyse des observations.

### 8.2 Procès-verbal de synthèse des observations

À l'issue de la seconde partie du rapport, consacrée aux conclusions motivées, une annexe sera jointe regroupant l'ensemble des contributions reçues, classées par ordre d'arrivée et accompagnées, le cas échéant, de leurs pièces jointes. Chaque citoyen ayant déposé une observation pourra ainsi retrouver le numéro attribué à sa contribution, ainsi que les éléments de réponse apportés dans le présent procès-verbal de synthèse. En effet, les nombreuses questions citoyennes méritent des réponses pour éclairer l'intérêt général et renforcer la transparence du processus.

Cette démarche vise à assurer la traçabilité des échanges et à témoigner de la prise en compte des expressions citoyennes dans le cadre de l'enquête publique.

Il a été envoyé par mail le 08 novembre 2025 à la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine. Il sera remis en main propre le 13 novembre 2025 à M. le Président Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine ou son représentant.

Je vous demande donc de m'adresser, conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, qui fixe un délai de réponse de 15 jours, vos réponses aux observations au regard de chacun des thèmes et aux questions des déposants.

M. François Durovray  
Président Communauté d'Agglomération  
Val d'Yerres Val de Seine,



10 NOV. 2025

Vous voudrez bien scanner cette dernière page et me la renvoyer datée et signée pour accusé réception de ce PV. Merci

Michel Garcia  
commissaire enquêteur

Longpont sur Orge le 04/11/2025

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé par mail le samedi 08 novembre à destination de M. le Président de la Communauté d'Agglomération représenté par M. NEVES GRAÇA, de la direction du renouvellement urbain et habitat. (PJ en annexe)

Pour rappel, cette enquête se déroule simultanément avec une autre identique concernant un quartier d'une commune limitrophe, compte tenu du nombre de questions posées, la CAVYVS représenté par M. NEVES GRAÇA a demandé un délai supplémentaire pour répondre.

PJ : Le registre dématérialisé intégral et la pétition

04/11/2025 Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de BRUNOY  
E25000042/78



01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

Demande de report de remise des réponses de la CAVYVS.

De: NEVES GRACA Daniel <dnevesgraca@Vyvs.fr>  
 Envoyé: Lundi 17 novembre 2025 10:09  
 À: Michel G 91 <mifra91@hotmail.fr>  
 Cc: SARKISSIAN Stéphane <ssarkissian@Vyvs.fr>; KHENDEK Rafik <rkhendek@Vyvs.fr>; SOUKOUNA Makan <msoukouna@Vyvs.fr>  
 Objet: CAVYVS - Enquêtes publiques NPRU La Plaine et Hautes-Mardelles : mémoire en réponse

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les enquêtes publiques au titre du code de l'environnement portant sur les projets de renouvellement urbain des quartiers de la Plaine à Epinay-sous-Sénart et des Hautes-Mardelles à Brunoy se sont déroulées du 29 septembre au 29 octobre inclus sous l'autorité de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

Après transmission des registres des enquêtes publiques, vous nous avez adressé les procès-verbaux de synthèse le **samedi 8 novembre**.

La réglementation prévoit que la Communauté d'agglomération dispose de 15 jours pour produire ses observations dans son mémoire en réponse.

Compte-tenu du nombre important de contributions produites, tout particulièrement pour le projet des Hautes-Mardelles, et afin de disposer du temps suffisant pour vous apporter les réponses aux observations, **je sollicite un délai supplémentaire pour produire le mémoire en réponse**.

Je vous propose que les deux mémoires en réponse vous soient communiqués le **vendredi 28 novembre au plus tard**.

Espérant que vous répondrez favorablement à cette demande, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.



De : Michel G 91 <mifra91@hotmail.fr>  
 Envoyé : lundi 17 novembre 2025 17:00  
 À : NEVES GRACA Daniel <dnevesgraca@Vyvs.fr>  
 Cc : SARKISSIAN Stéphane <ssarkissian@Vyvs.fr>; KHENDEK Rafik <rkhendek@Vyvs.fr>; SOUKOUNA Makan <msoukouna@Vyvs.fr>  
 Objet : RE: CAVYVS - Enquêtes publiques NPRU La Plaine et Hautes-Mardelles : mémoire en réponse

Monsieur le directeur,

J'accuse réception de votre demande de prolongation des délais pour la remise de vos réponses aux 2 PV de synthèse que je vous ai remis. Ces délais définis par les textes peuvent être aménagés d'un commun accord dans la mesure où ils permettent de consolider vos réponses afin d'étoffer vos projets.

J'accède volontiers à votre demande car il est préférable que les administrés retrouvent des réponses à leur questionnaire.

En fonction de vos réponses, je pense pouvoir vous rendre les rapports et conclusions dans les 10 jours qui suivent.

Bien cordialement

Michel GARCIA

ND
NEVES GRACA Daniel <dnevesgraca@Vyvs.fr>
Répondre
Répondre à tous
Transférer
Lun 2025-11-17 18:13

À : vous
Cc : SARKISSIAN Stéphane; KHENDEK Rafik; SOUKOUNA Makan

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'accuse bonne réception de votre accord suite à ma demande de report du délai de transmission du mémoire en réponse. Je vous en remercie.

Bien cordialement.



## **Mémoire en réponse commenté par le commissaire enquêteur:**

M. NEVES GRAÇA, de la direction du renouvellement urbain et habitat a renvoyé les réponses aux observations du procès-verbal de fin d'enquête le vendredi 28 novembre à 18 h42 par mail.

### **Procès-Verbal de fin d'enquête publique**

**Remis à M. le Président de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine**

**Objet :** Enquête publique relative à la déclaration de projet pour le renouvellement urbain du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de BRUNOY.

Monsieur le Président,

L'enquête publique ordonnée par Monsieur le Président du tribunal administratif de Versailles relative à la déclaration de projet pour le renouvellement urbain du quartier des Hautes-Mardelles, est parvenue à son terme. Cette enquête s'est déroulée du 29/09/2025 au 29/10/2025 à 18 heures.

Ayant agi en qualité de commissaire enquêteur (décision du Tribunal administratif de Versailles n° E25000042/78 en date du 25/06/2025), et après avoir tenu 4 permanences d'accueil du public, je vous informe que **52 observations**, remarques ou demandes de renseignements regroupant beaucoup de questions (232) ont été déposées sur le registre d'enquête publique dématérialisé ouvert à cet effet. Une observation est arrivée hors délai.

La totalité des observations formulées lors de l'enquête a été consignée dans le présent procès-verbal de synthèse et est joint en annexe.

#### **1.Textes réglementaires**

Le présent procès-verbal est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement :

*« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.*

*Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».*

#### **2. Observation à caractère général**

Modalité de l'enquête : La publicité réglementaire a été assurée de manière très complète par le prestataire Publilégal. Les conditions d'accueil du public étaient très satisfaisantes.

Présentation du dossier : La présentation du dossier soumis à cette enquête est détaillée dans un sommaire général présentant le contenu des différentes parties :

- Un sommaire général
- la pièce A avec la note de présentation du projet,
- la pièce B avec le dossier de demande d'autorisation du projet et la délibération du Conseil Communautaire avec la mention des textes qui régissent l'enquête publique.
- la pièce C avec l'étude d'impact du projet sur son environnement et les pièces complémentaires.
- La pièce D : avis émis sur le projet par l'Autorité environnementale et la réponse de CAVYVS
- La pièce E : bilan de la concertation préalable du projet au titre du code de l'urbanisme.
- Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif.
- Annonces dans la presse

Ce dossier de présentation a été amélioré, répertorié pour faciliter une recherche aisée.

Le Projet. Le projet ANRU des Hautes-Mardelles à Brunoy vise une transformation profonde du quartier, avec des objectifs de mixité sociale, amélioration du cadre de vie, et transition écologique. Il prévoit la démolition, reconstruction et réhabilitation de logements et équipements publics, dans un quartier classé prioritaire. Le projet prévoit aussi la suppression de l'école maternelle La Sablière, remplacée par un groupe scolaire Jean-Merlette.

### 3. Synthèse des observations du public.

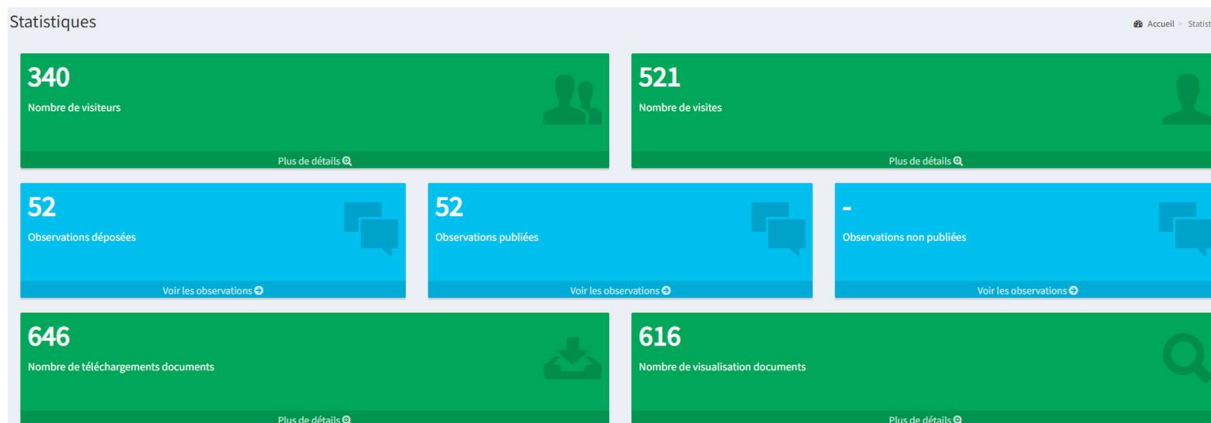
Ce procès-verbal de remise des observations concerne l'enquête publique relative à la déclaration de projet pour le renouvellement urbain du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de BRUNOY.

La quasi-totalité des contributions ou observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, les visiteurs aux permanences ont été orientés dans ce sens. Cependant une pétition a été déposée au guichet de la Mairie de Brunoy adressée au commissaire enquêteur.

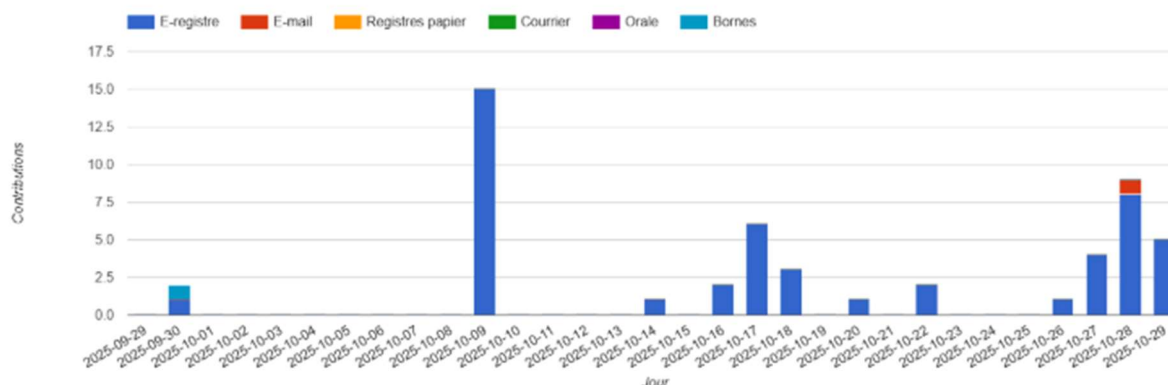
**Le bilan peut être établi comme suit :**

- **1 observation dans les registres « papiers » déposée à la mairie, à l'espace France Service et au siège de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine.**
- **53 contributions déposées sur le site dématérialisé dont 1 hors délai**
- **1 pétition adressée au commissaire enquêteur de la CLCV Résidences des Provinciales signée par 122 résidents concernant la voie piétonne.**

**Les chiffres fournis par le prestataire PubliLégal qui gère le site du registre dématérialisé sont les suivants :**

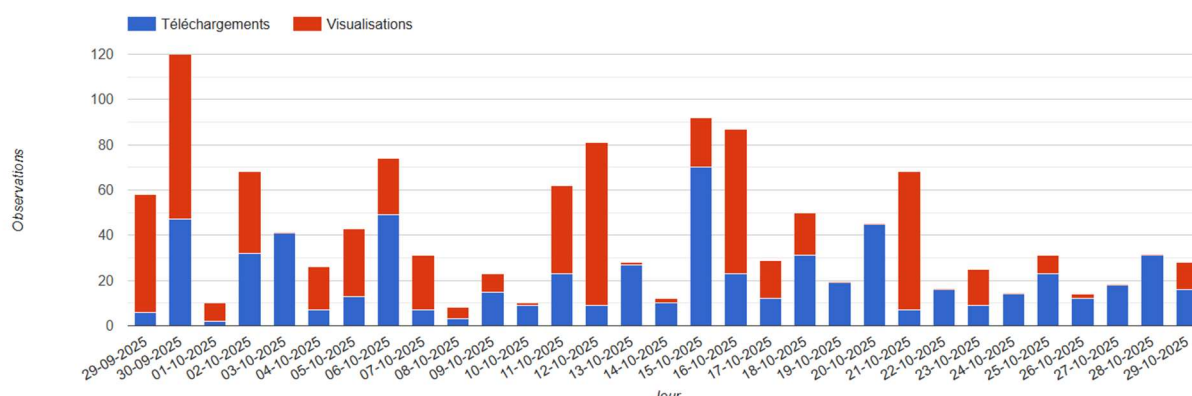


Avec une augmentation significative des dépôts les derniers jours (voir tableau ci-joint).

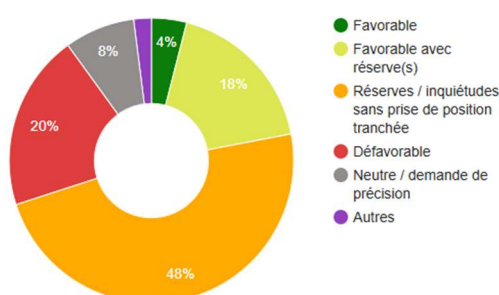


Une dizaine de personnes ont été reçues aux permanences, dont M.le Maire de Brunoy. Je les ai invitées à consulter le dossier sur le site dématérialisé et à déposer sur le registre (un sujet par contribution ou observation).

Nous pouvons constater qu'il y a eu 340 visiteurs pour 521 visites, 646 téléchargements et 52 contributions déposées (dont 1 hors délai : parvenu à 18h10).



Orientations des contributions (total)



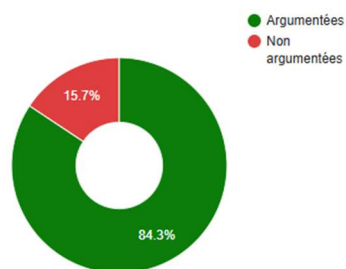
Compte tenu des chiffres produits nous pouvons constater que cette enquête publique n'est pas passée complètement inaperçue, elle a suscité de l'intérêt pour quelques personnes très « averties ». Le nombre de téléchargements démontre l'intérêt porté au dossier.

Il se dégage quelques tendances générales de cette enquête qui seront développées ci-après.

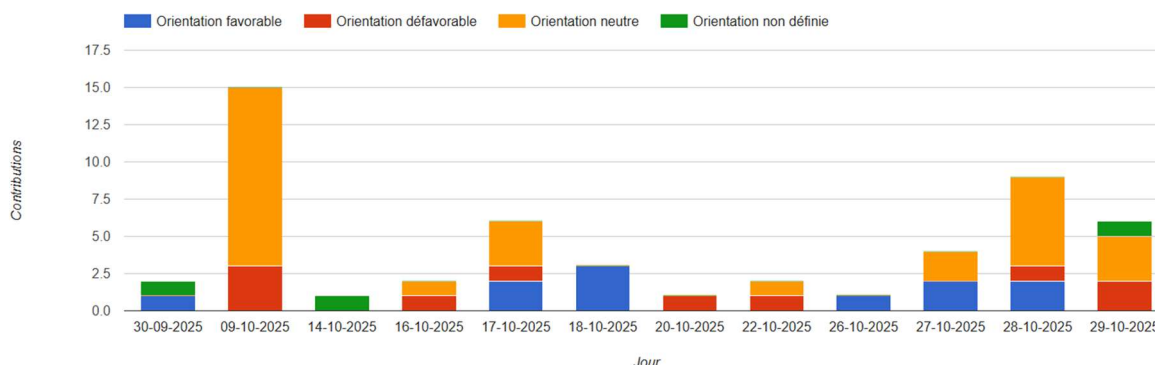
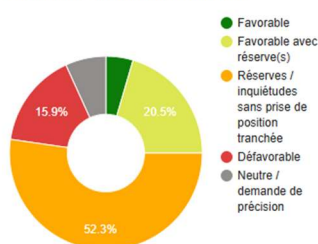
Cette synthèse regroupe les préoccupations exprimées dans le cadre du registre électronique de concertation relatif à la déclaration de projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles. Les contributions, riches et argumentées, abordent les dimensions sociales, écologiques, techniques et anthropologiques du projet.



Argumentation des contributions (total)



Contributions argumentées (dédupliées)



Les contributions dessinent une critique structurée du projet actuel, tout en formulant des exigences claires : concertation réelle, préservation des lieux de vie, respect du paysage et des usages, transparence technique, et cohérence écologique.

Compte tenu des très nombreuses observations et des divers sujets abordés au cours de cette enquête, il a paru opportun au commissaire enquêteur d'opérer dès le début de cette enquête un dépouillement **par thèmes** qui lui semblait regrouper les principales problématiques susceptibles d'apparaître sur le sujet traité.

Le registre dématérialisé avec l'ensemble des contributions et la pétition reçue seront joints en annexe à ce PV de synthèse. A la suite de ce résumé, vous trouverez les questionnements de chaque contribution de vos administrés, qui mériteraient des réponses de votre part pour consolider le déficit de concertation constatée. Il va de soi qu'il y a des réponses communes que vous ferez qui correspondront à plusieurs questions posées récurrentes.

Voici une **synthèse consolidée** des idées générales communes à beaucoup de contributions de cette enquête publique. Ces contributions sont majoritairement critiques ou réservées, avec souvent des propositions constructives. Voici les principaux thèmes abordés dans les 52 contributions.

Pour que les administrés retrouvent leurs apports et vos réponses précises, vous avez sous chaque question un paragraphe en bleu « **Réponse de l'Autorité organisatrice** » pour y insérer votre réponse.

L'ensemble des réponses à ce questionnaire me permettra de formuler mon avis dans le document des conclusions motivées.

#### 4. Voici les questions du commissaire enquêteur suivant les thèmes.

##### 1. Refus de la densification excessive.

- Le projet prévoit trop de logements (214 annoncés, parfois 209 ou 198), ce qui aggrave la densité d'un quartier déjà saturé. Le projet prévoit 214 logements nouveaux pour 405 habitants, avec la démolition de 64 logements. Apporter des précisions ?

Réponse de l'Autorité organisatrice :

On considère généralement qu'un quartier est « dense » à partir d'un certain seuil de logements à l'hectare, en fonction du type de tissu urbain (dense à partir de 100 logements/ha, très dense à partir de 200 logements/ha). Dans ce contexte, il est important de distinguer la densité perçue de la densité effective du quartier des Hautes-Mardelles. Ce dernier a une densité de 57 logements/ha et, avec les nouveaux logements, atteindra 65 logements/ha. Dans les deux cas, la densité est considérée comme moyenne.

Le projet, en solde net de logements nouveaux, est compatible avec les capacités d'accueil du quartier notamment en termes d'équipements publics (écoles, collège, équipements sportifs).

Qui plus est, l'objectif temporel concernant les constructions nouvelles doit être interprété comme un objectif à moyen / long terme. En effet, ces offres complémentaires de logement, conçues en diversification (plusieurs formules de logement : logements en accession libre, en accession sociale, en BRS (Bail Réel Solidaire), ne peuvent se concevoir à court terme, avant même que les mesures prises pour changer le vécu du quartier et son image n'aient réellement porté leurs fruits. Un rythme trop rapide dans la livraison de ces nouveaux logements conduirait à l'échec des opérations de diversification et de meilleure mixité sociale.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Les précisions apportées sur les densités de logements à l'hectare sont particulièrement intéressantes. Elles permettent de mieux comprendre la logique d'aménagement et d'anticiper les effets concrets sur la qualité de vie, l'équilibre urbain et la cohérence des projets. En offrant des repères chiffrés, elles facilitent la comparaison entre différents scénarios et renforcent la transparence de la démarche. Ces éléments constituent donc une base utile pour éclairer le débat public et enrichir l'analyse des choix urbanistiques.

- Cette densification est jugée incompatible avec la qualité de vie, la tranquillité, et les capacités d'accueil du quartier. Justifier la densification.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

En complément de la réponse précédente, le quartier étant composé à 100% de logements sociaux, et dans un objectif de diversification, il faut proposer un programme de logements neufs pour offrir un parcours résidentiel au plus grand nombre.

- Les habitants dénoncent une densification mal accompagnée, menaçant le cadre de vie d'une cité historiquement conçue comme jardin sans voiture.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

La construction de nouveaux logements en périphérie du quartier n'aura pas de conséquence majeure sur le cœur du quartier qui restera un secteur piétonnier et agréable. De plus, il bénéficiera, du fait des démolitions, d'une meilleure aération sur sa partie la plus dense.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

La stratégie consistant à privilégier la construction en périphérie permet d'éviter une densification excessive du quartier existant. Elle contribuera ainsi à préserver son caractère piétonnier, en maintenant des espaces de circulation douce et une qualité de vie adaptée aux habitants. Ce choix d'implantation favorisera l'équilibre entre développement urbain et respect des usages quotidiens, tout en garantissant la cohérence

des projets à l'échelle du territoire. Ces précisions dans ces orientations auraient dû être expliquées en préambule pour ne pas laisser prospérer des idées fausses.

**Points soulevés :**

- Risque de perte de logements sans garantie de relogement.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

Le relogement est encadré réglementairement par des règles très strictes, préservant les droits des locataires concernés. A ce titre, une maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS) a été désignée pour accompagner chaque situation et proposer un relogement le plus en conformité avec les attentes des locataires. Un suivi des relogements est assuré par la Communauté d'agglomération, dans son rôle de pilotage du projet de renouvellement urbain, afin de s'assurer du respect de ce cadre.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Les conditions de relogement apparaissent comme la partie manquante du projet. Elles sont pourtant déterminantes pour assurer la continuité de vie des habitants concernés et garantir l'acceptabilité sociale de l'opération. Sans ces précisions, le dispositif reste incomplet : il ne permet ni de mesurer l'impact réel sur les ménages, ni d'apporter les garanties nécessaires en matière de justice et d'équité. L'intégration claire des modalités de relogement est donc indispensable pour donner toute sa cohérence et sa crédibilité au projet

- Augmentation du trafic et de la pollution.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

Le projet prévoit la construction de nouveaux logements sur la rue de Cerçay (partie sud du quartier). Ceux-ci sont essentiels pour diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale. Ces nouvelles constructions contribueront également à dessiner une nouvelle entrée de ville, à accompagner l'aménagement du futur boulevard urbain que deviendra la rue de Cerçay, ainsi qu'à introduire des activités en rez-de-chaussée. L'impact de l'augmentation du trafic routier restera très limité sur les conditions de circulation, qui demeureront fluides dans le secteur et proches de la situation actuelle. Par ailleurs, cette augmentation n'affectera pas le cœur du quartier et sera contenue au niveau des emprises des nouveaux lots. (Cf. Annexe C8\_07\_Etude Mobilité et stationnement, de l'étude d'impact).

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Il faut aller au-delà dans les explications pour répondre à ces craintes. La création de nouveaux logements peut entraîner une augmentation du trafic automobile. Toutefois, cet impact demeure marginal : en pratique, les déplacements des habitants ne s'effectuent pas simultanément et se répartissent dans le flot existant. Cette dilution contribue à limiter les effets sur la circulation et à préserver l'équilibre global du réseau routier.

- Absence de vision globale sur les effets cumulés des projets voisins.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

L'analyse des effets cumulés réalisée pour le projet des Hautes Mardelles ne prend en compte que les grands projets d'aménagement soumis à un avis de l'autorité environnementale ou à un examen au cas par cas. Les projets à proximité du gymnase Gounod et de la route de Brie ne répondant pas à ces critères, ils n'ont pas été intégrés dans cette analyse. Cette approche est conforme aux méthodes réglementaires en vigueur et permet de concentrer l'évaluation sur les opérations ayant un impact significatif à l'échelle du territoire.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

La réponse réglementaire relative aux effets cumulés avec les autres projets en cours a bien été apportée. Toutefois, cela n'exclut pas, dans le cadre d'une bonne gestion de l'espace urbain, d'en tenir compte. La question posée était pertinente : la Commune ne peut pas s'abstenir d'une vision globale, indispensable pour anticiper les interactions entre opérations et garantir la cohérence du développement territorial.

## 2. Défense des équipements publics existants

- L'école maternelle La Sablière est perçue comme un équipement de proximité à taille humaine, parfaitement adapté aux enfants.
- Sa suppression et son relogement dans un groupe scolaire plus vaste sont jugés inappropriés.
- L'école maternelle La Sablière est au cœur des préoccupations : jugée fonctionnelle, végétalisée et socialement équilibrée.
- Sa suppression est perçue comme une perte injustifiée, au profit d'un groupe scolaire Jean-Merlette dont les contours restent flous.
- Des inquiétudes sont exprimées sur la mixité scolaire et les stratégies d'évitement.

### Propositions formulées :

- Étudier des alternatives à la suppression de La Sablière. Ont-elles été menées ?

### Réponse de l'Autorité organisatrice :

Le projet prévoit de construire de nouveaux logements diversifiés. Afin de limiter au maximum les démolitions en cœur de quartier, où 64 logements doivent déjà être déconstruits. Le cœur du quartier étant la zone la plus dense, il est apparu nécessaire d'éviter d'y concentrer davantage d'interventions lourdes. Le foncier situé en bordure de la rue de Cerçay a ainsi été identifié comme l'emplacement le plus adapté pour accueillir les nouveaux logements : il permet de répondre aux objectifs du projet sans engendrer de démolitions supplémentaires dans les secteurs les plus habités, et contribue à préserver la tranquillité du cœur de quartier.

Ainsi, le projet actuel prévoit la démolition de l'école de la Sablière et sa reconstruction à l'arrière de l'école Jean Merlette, sur une parcelle foncière distincte de l'école élémentaire et située sur la Route de Brie. Toutefois, pour les raisons déjà indiquées, la ville ne souhaite pas aujourd'hui procéder à court terme à cette démolition dans la mesure où les opérations de diversification de l'offre de logements permises par cette démolition n'apparaissent pas opportunes à court ou moyen terme. En conséquence, d'autres alternatives pourront être examinées.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Il n'y a pas d'autres commentaires à faire sur les orientations d'aménagement qui ont été faits. Le seul regret c'est que ces explications arrivent tardivement.

En ce qui concerne les réponses apportées sur le devenir des écoles, elles ne lèvent pas le doute. Dans ce contexte, il apparaît indispensable de lever les incertitudes qui pèsent sur les parents d'élèves. La démolition annoncée de l'école de la Sablière et sa reconstruction à proximité de l'école Jean Merlette, bien que différée, suscite des interrogations légitimes quant à l'organisation scolaire future et aux conditions d'accueil des enfants. La clarté des informations fournies est essentielle pour permettre aux familles d'anticiper sereinement et pour garantir la continuité éducative. La Commune doit donc apporter des précisions concrètes et examiner les alternatives en tenant compte de cette exigence de transparence et de confiance. (voir réponse observation 31)

- Réhabiliter l'école Champ-Fleuri, jugée moins favorablement située. Ce projet a-t-il été étudié ?

Dans sa version initiale, le projet intégrait dans le périmètre de la convention ANRU la réhabilitation et l'extension de l'école Champ-Fleuri. Pour des raisons de lissage dans le temps des opérations touchant aux équipements du quartier, l'opération Champ-Fleuri a été reportée sur un second temps du projet.

- Concevoir une école durable équivalente, propice à la biodiversité et à l'épanouissement des enfants.

Le projet de la future école entend répondre à l'ensemble des exigences requises en matière environnementale, qu'il s'agisse des matériaux engagés dans sa construction ou de la performance thermique et énergétique du bâtiment, conformément à la RE 2020. Le maintien de vastes espaces enherbés et plantés est fortement privilégié de façon à favoriser à proximité de l'école la biodiversité et l'installation d'un éco-pâturage.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Dans le doute exprimé quant aux orientations précédentes, il importe de présenter aux parents d'élèves le projet de reconstruction comme une alternative fiable et ambitieuse. Cette future école sera prévue et est conçue pour répondre aux normes les plus exigeantes, notamment en matière environnementale : choix de matériaux durables, performance thermique et énergétique conforme à la RE 2020.

Le maintien de vastes espaces enherbés et plantés, associé à l'installation d'un éco-pâturage, sera garanti, favorisera la biodiversité et offrira un cadre scolaire de qualité.

Ce projet doit constituer ainsi une garantie de modernité, de sécurité et de respect des enjeux écologiques, à même de rassurer les familles sur l'avenir de la scolarisation de leurs enfants.

- Le centre social Trait d'Union, la Maison de l'Emploi, la Mission Locale et les commerces solidaires doivent être maintenus dans des conditions dignes et accessibles.

Le projet dans sa dernière écriture prévoit le maintien et même la reprise de l'hexagone à proximité du pôle de services publics. En conséquence, les épiceries solidaires ainsi que les commerces qui y sont aujourd'hui installés, ne seront pas déplacés mais pérennisés. Pour ce qui est de la Maison de l'Emploi, son déménagement n'a jamais été envisagé. Seul, le Trait d'Union pourrait être repositionné (a priori dans les emprises du futur bâtiment à l'est de la rue de Cerçay) si le bâtiment actuel accueillant le Trait d'Union devait être démoli.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet, dans sa dernière écriture restée confidentielle avant cette demande, prévoit le maintien et même la reprise de l'Hexagone à proximité du pôle de services publics. Les épiceries solidaires ainsi que les commerces qui y sont aujourd'hui installés ne seront donc pas déplacés mais pérennisés. Ces éléments m'ont été confirmés lors de ma visite du quartier. La Maison de l'Emploi, quant à elle, n'a jamais fait l'objet d'un déménagement envisagé. Seul le Trait d'Union pourrait être repositionné, a priori dans les emprises du futur bâtiment à l'est de la rue de Cerçay, si son bâtiment actuel devait être démoli.

Il faut que ces précisions, essentielles pour rassurer les habitants sur la continuité des services et des commerces de proximité, soient intégrées dans le futur projet qui sera soumis à approbation. Une telle démarche renforcera la transparence et la confiance, en apportant des garanties concrètes sur le maintien des équipements et des structures locales.

**Ces précisions restent des modifications marginales qui ne modifient pas l'économie générale du projet.**



- Plusieurs services publics ont récemment disparu du quartier (CAF, Sécurité sociale, épicerie sociale). Le projet prévoit une reconfiguration des équipements existants mais peu de créations nouvelles.

La ville regrette également la disparition progressive des services publics nationaux du quartier des Hautes-Mardelles malgré son opposition : CPAM, CAF et fermeture tous les après-midis du bureau de Poste. Pour autant, la Ville a favorisé l'installation au sein du Pôle des services publics, de France services dont elle assure la charge et qui propose une aide et un accompagnement des habitants pour leurs démarches avec les organismes d'Etat, précisément la CPAM, la CAF, Le Trésor public...

- Le pôle médical initialement prévu semble abandonné ?

Le projet de pôle médical prévu initialement sur le quartier a été déplacé sur le centre gare en raison des difficultés rencontrées pour trouver des médecins souhaitant exercer sur le quartier. Pour autant, l'implantation du nouveau projet au début de la rue Cercay rend cette future installation très accessible depuis le quartier des Hautes Mardelles.

#### **Revendications :**

- Réintégrer les services publics essentiels dans le périmètre du projet.
- Créer des équipements sociaux adaptés à la densification.
- Renforcer l'offre de soins, de commerces et de transports.

La ville partage ces revendications en maintenant et développant ses propres services (ouverture récente d'une Agence France Service), en adaptant et développant (indépendamment de l'ANRU) ses équipements (ouverture prochaine d'une nouvelle structure jeunesse, mise en place d'un accueil 18-25 ans au Trait d'Union, éclairage du city stade)

### **3. Rejet de la voie traversante Est-Ouest**

- Cette voie est considérée comme inutile, génératrice de nuisances (bruit, pollution, coupure du quartier). Le discours sur le "désenclavement" est perçu comme un prétexte pour justifier des aménagements contestés.

La Voie Nouvelle a pour objectif d'ouvrir le quartier d'est en ouest. Elle vise à créer une véritable perméabilité, à aérer une partie centrale aujourd'hui assez dense, ainsi qu'à permettre l'aménagement d'une placette inter-quartiers entre le mail central et l'îlot du Réveillon.

À l'issue des réunions de concertation, le constat était clair : les habitants ne souhaitent pas que cette nouvelle voie soit ouverte à la circulation, pour plusieurs raisons, notamment la pollution sonore et atmosphérique, la sécurité des enfants, les risques de rodéos urbains ou encore le stationnement sauvage.

La ville a toujours partagé cette position et a constamment fait part à l'ANRU de ces grandes réserves quant à la création d'une voie circulée à l'intérieur du quartier. La position des habitants vient donc appuyer la position de la ville et les évolutions récentes du projet, évolutions soumises à l'accord de l'ANRU, retiennent le caractère non circulé de la voie, à l'exception des circulations utiles à certains services publics (ordures ménagères, pompiers et police).

Le projet actualisé revoit donc la programmation de cette voie. Celle-ci s'appuie sur les voies pompiers existantes — la rue d'Alsace d'un côté et, de l'autre, la rue de Picardie. Son aménagement en sens unique permettra l'accès des services au cœur du quartier (collecte des déchets, secours, police), mais n'autorisera pas la circulation générale (voitures et bus) ni le stationnement.

### Commentaires du commissaire enquêteur.

Le choix de maintenir la voie non circulée, tout en garantissant l'accès indispensable aux services publics, traduit une démarche judicieuse et responsable. Elle répond aux attentes exprimées par les habitants lors des concertations, en préservant la tranquillité du quartier et la sécurité des enfants, tout en limitant les nuisances sonores et atmosphériques. En s'appuyant sur les voies « pompiers » existantes et en organisant un sens unique réservé aux usages essentiels (collecte des déchets, secours, police), le projet actualisé conciliera ainsi efficacité fonctionnelle et qualité de vie.

Cette orientation illustrera si elle est retenue, une gestion urbaine attentive, respectueuse des besoins des habitants et soucieuse de l'équilibre du territoire, elle est logique, cohérente et de bon sens.

- De beaucoup de contributions émanent une demande de **consultation directe des habitants** sur son utilité réelle. Est-elle envisageable ?

Les actions de concertation avec les habitants du quartier et d'information avec le reste de la ville ont été constantes. Leurs positions sur le caractère de la voie traversante Est-Ouest ayant été entendu dans le dessin actuel du projet, celle-ci n'étant plus une voie traversante mais une voie fermée accessible uniquement au service. Un retour sur son existence paraît difficile aujourd'hui, toutefois, les habitants pourront toujours contribuer à la conception de son aménagement lors des réunions de concertations qui reste à venir à partir de 2026.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Si les actions de concertation et d'information ont été menées de façon régulière, le constat demeure celui d'un manque de dialogue approfondi avec les habitants. La Communauté CAVYVS et la mairie expriment leur volonté de rétablir ce lien, engagement qui devra être tenu pour faciliter la compréhension et l'acceptabilité du projet. La prise en compte des positions exprimées sur la voie Est-Ouest, désormais fermée à la circulation générale, illustre déjà une écoute réelle. Toutefois, il est essentiel que les habitants puissent continuer à contribuer activement à la conception de son aménagement lors des réunions de concertation prévues à partir de 2026, afin de renforcer la confiance et la cohérence de la démarche.

### 4. Stationnement et mobilité.

- Le ratio de stationnement prévu (1 place/logement) est jugé non conforme au PLU (1,5 place/logement). Le déficit de places est mal anticipé et risque de créer des tensions.

Les derniers plans de stationnement prévoient pour le patrimoine déjà construits et pour partie réhabilité, le ratio d'une place de stationnement par appartement.

Le ratio de 1,5 place ne concerne que les projets de constructions nouvelles de collectifs. Ce ratio sera donc appliqué aux constructions nouvelles prévues dans le projet.

- Le quartier manque d'aménagements pour les mobilités douces (pistes cyclables, **accessibilité PMR**).

La définition précise de ces aménagements sera étudiée et mise en œuvre dans le cadre du volet Aménagement du projet. Les questions d'accessibilité et de circulation douces y seront traitées.

### Commentaires du commissaire enquêteur

La réponse apportée ne peut être jugée acceptable. En effet, cette enquête repose sur une déclaration de projet qui doit normalement présenter un véritable projet d'aménagement, avec des tracés de voies identifiés, des démolitions prévues pour recréer des ouvertures, ainsi qu'un environnement technique connu des réseaux auxquels les aménagements doivent se raccorder.

Il convient de rappeler que l'aménagement évoqué est temporellement situé dans le futur. Sa définition précise et sa mise en œuvre relèveraient d'une programmation ultérieure, et ne pourraient donc être considérées comme acquises à ce stade.

Reporter ces précisions au seul volet "Aménagement" revient à éluder des éléments essentiels, alors qu'ils conditionnent directement l'accessibilité, la circulation douce et la cohérence globale du projet. Une définition claire et détaillée est donc indispensable dès cette étape pour garantir la transparence et l'acceptabilité de la démarche

## 5. Préservation de l'environnement- Enjeux environnementaux et biodiversité

- Refus de l'artificialisation des sols (+0,5 %), contraire à la loi ZAN.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

Suite à l'étude d'impact, une **mesure d'évitement** a été retenue pour réduire les effets du projet sur l'environnement. Concrètement, cette mesure a conduit à **modifier le plan guide** : il a été décidé **d'abandonner l'opération dite "Fond du Réveillon"**, qui prévoyait la construction de 16 maisons individuelles et d'une voie de desserte au nord-est du quartier.

Cette zone fait partie de la **ZNIEFF de type 2 "Basse vallée de l'Yerres"**, un espace naturel reconnu pour sa richesse écologique.

Les figures suivantes présentent le lot Fond du Réveillon à l'état actuel, qui sera conservé dans le cadre du projet suite à l'abandon des constructions initialement prévues. La figure 2 montre quant à elle le lot Fond du Réveillon tel qu'il était envisagé dans le premier plan guide.



Figure 1 : A gauche : Lot Fond du Réveillon à l'état actuel, qui sera conservé dans le cadre du projet suite à l'abandon des constructions initialement prévues. A droite : le lot Fond du Réveillon tel qu'il était envisagé dans le premier plan guide.

En renonçant à urbaniser ce secteur, on évite d'artificialiser davantage ce milieu naturel et on préserve un sol perméable, qui continue à jouer pleinement ses rôles écologiques (infiltration de l'eau, maintien de la biodiversité, trame verte, etc.).

Cette décision permet également de réduire le taux d'artificialisation. Pour rappel, ce coefficient mesure la part du terrain qui est transformée par l'activité humaine (bâtiments, routes, parkings...), ce qui diminue sa qualité écologique et sa capacité à fonctionner comme un milieu naturel.

Grâce à l'évitement du "Fond du Réveillon", ce taux diminue de 51,7 % à 50,8 % entre l'état actuel et l'état futur du site.

À l'inverse, dans l'ancienne version du projet—qui incluait la construction de ces 16 maisons—le taux d'artificialisation augmentait légèrement, passant de 51,7 % à 52,2 %, soit +0,5 %.

Le coefficient de ruissellement — qui représente la part des eaux de pluie ne pouvant s'infiltrer et devant être gérées sur la parcelle — diminue de 1 % grâce à la mise à jour du projet. En effet, à l'état initial, ce coefficient est de 58 %. Dans la version projet avec l'abandon de l'opération du Fond du Réveillon, il descend à 57 %.

À l'inverse, dans la version projet sans cet abandon, le coefficient serait resté à 58 %. En intégrant cette mesure d'évitement, le projet s'inscrit dans la logique du "zéro artificialisation nette", un principe national qui vise à limiter au maximum la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, et à compenser toute artificialisation par des actions de renaturation ailleurs.

Cependant le taux d'artificialisation et le coefficient de ruissellement sont amenés à diminuer davantage avec les ajustements prévus sur le plan guide : Aménagement du parvis central, requalification de la rue de Cerçay, et ajustement du lot Cerçay Est.

Notamment, la gestion des eaux pluviales à la parcelle à travers la réduction des volumes de ruissellement est pleinement intégrée dans le projet, il est notamment prévu de :

- renforcer la végétalisation,
  - jouer sur les pentes pour favoriser l'écoulement vers les zones d'infiltration,
  - Mettre en place des bassins d'infiltration et de rétention
  - Créer des noues paysagères
  - Mettre en place des toitures végétalisées
- 
- Le secteur Cerçay Ouest abrite une prairie arborée et des milieux semi-naturels riches en biodiversité (oiseaux, chiroptères, insectes). Pourquoi y toucher ?

Réponse de l'Autorité organisatrice :

Bien que le projet ait un impact sur certaines zones semi-naturelles, de **nouveaux espaces verts et arborés seront créés**, tandis que d'autres seront **préservés et requalifiés**. Il est notamment prévu de :

- Créer un **mail central végétalisé et piétonnier** reliant la rue de Cerçay à la voie traversante ;
- Requalifier les espaces verts existants dans le cadre des travaux de résidentialisation ;
- Requalifier la **plaine ludique (aires de jeux)**.

Par ailleurs, la mise à jour du plan guide prévoit la création de **nouveaux aménagements** au niveau du parvis central et aux abords de la rue de Cerçay.

Le volet naturel de l'étude d'impact permet de **quantifier les impacts sur les habitats et les espèces** (cf. Annexe 5 de l'étude d'impact).

De plus, le volet naturel de l'étude d'impact présente plusieurs mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de suivis qui permettent de protéger la faune, la flore et les habitats.

Il convient de signaler que, le volet naturel de l'étude d'impact a été transmis à la DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports). Après examen, cette dernière a jugé que les mesures proposées étaient suffisantes pour protéger les espèces. Elle

a donc estimé qu'il n'était pas nécessaire de déposer une demande de dérogation pour espèces protégées. (Cf. Annexe XX : Courier de la DRIEAT).

- Plusieurs contributions dénoncent la destruction d'habitats d'espèces protégées et la coupe d'arbres matures. Les inventaires écologiques sont jugés incomplets ou réalisés dans des conditions météorologiques défavorables.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

Comme évoqué avant, la **DRIEAT** a jugé que les mesures prévues sont **suffisantes pour assurer la protection des espèces protégées**, dispensant ainsi de toute demande de dérogation spécifique (cf. Annexe XX de l'étude d'impact).

Par ailleurs, un diagnostic du patrimoine arboré a été réalisé permettant de déterminer l'état phytosanitaire des arbres dans le quartier. Ce dernier a été pris en compte pour la mise à jour du plan guide. Les arbres qui seront abattus sont généralement en mauvaise santé et ne présentent que de faibles fonctionnalités écologiques.

Dans le même sens, et pour protéger les habitats et les espèces, le projet prévoit :

- la **conservation des arbres sains**,
- la **requalification des espaces verts existants**,
- la **diversification des essences végétales** afin de renforcer la biodiversité.

L'impact sur les habitats est présenté dans le **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et détaillé dans l'annexe 5 de l'étude d'impact.

- L'absence de suivi post-travaux est critiquée. Que prévoyez-vous pour y remédier?

Réponse de l'Autorité organisatrice :

Pour suivre et assurer la bonne réussite des mesures, les suivis suivants seront réalisés :

- **un suivi des mesures pendant leur mise en application par un ingénieur écologue** : il s'agit d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, destinée à accompagner le projet dans ses différentes étapes. L'ingénieur écologue jouit d'une mission de contrôle de l'application des recommandations émises préalablement. Il suit, conseille, assiste les entreprises dans la réalisation technique des mesures. Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel adressé à la DRIEE-IF.
  - **un suivi de la biodiversité**: inventaires annuels de la faune et de la flore (tous les ans pendant **les 5 premières années après exploitation** pour évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre sur la biodiversité). Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel adressé à la DRIEE. Ce suivi peut être engagé dans le cadre du plan de gestion
- Demande de désimperméabilisation, végétalisation, et respect de la charte de l'arbre.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

Après la mise en œuvre de la mesure d'évitement, à savoir **l'abandon de l'opération Fond du Réveillon**, combinée à la création et à la requalification des **espaces verts et arborés**, le projet participe à la **réduction du taux d'artificialisation et du coefficient de ruissellement de 1 %**.

Cette diminution contribue à :

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78



- **Limiter l'imperméabilisation des sols** et favoriser l'infiltration naturelle des eaux,
- **Avancer vers l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)** fixé pour le territoire,
- **Renforcer la biodiversité** en créant des habitats favorables pour la faune et la flore locale,
- **Améliorer la qualité des espaces urbains** en intégrant davantage de végétation et de surfaces perméables.

Ainsi, le projet concilie aménagement urbain et préservation des fonctions écologiques du quartier, tout en participant à la résilience face aux enjeux environnementaux.

Le projet prévoit notamment de :

- créer un **mail central végétalisé et piétonnier** reliant la rue de Cerçay à la voie traversante ;
- requalifier les espaces verts existants dans le cadre des travaux de résidentialisation ;
- requalifier la **plaine ludique (aire de jeux)**.

Par ailleurs, la mise à jour du plan guide prévoit la création de **nouveaux aménagements** au niveau du parvis central et aux abords de la rue de Cerçay.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Les précisions apportées contribuent à lever les zones d'ombre identifiées dans le dossier et rendent indispensable une réponse exhaustive à l'ensemble des interrogations soulevées, notamment dans le cadre de la mise à jour du plan guide.

- Opposition à la construction de 16 maisons dans le fond du Réveillon, pour préserver la biodiversité. Il y a une ambiguïté à lever.

### La construction de 16 maisons dans le fond du Réveillon a été abandonnée.

L'étude d'impact environnemental a effectivement mis en évidence l'intérêt écologique du secteur concerné. Le fond du Réveillon se situe notamment sur d'une **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 – Basse vallée de l'Yerres**, ainsi qu'en limite de l'**Espace Naturel Sensible (ENS) de Villecresnes**.

Les travaux et l'emplacement de ces résidences vont entraîner la dégradation et la destruction d'environ 0,6 ha de la ZNIEFF. Les habitats concernés correspondent à de la prairie enfrichée, pictée par endroit, du boisement anthropique et d'un peuplement de parc arboré. Aucun de ces habitats n'est déterminant de ZNIEFF et ils abritent des espèces communes (Tableau 37), dont la plupart a été recensée sur l'ensemble du périmètre d'étude rapproché. Par conséquent, le projet n'endommage pas l'intégrité écologique de la ZNIEFF mais il entraîne une fragmentation des habitats et impact la frange urbaine avec cet espace naturel. De plus, le quartier résidentiel se trouvera en bordure de l'ENS de Villecresnes, pouvant occasionner des dégradations en lisière.

Le volet biodiversité de l'étude d'impact de l'étude d'impact (Annexe 6 de l'étude d'impact) a proposé une **mesure d'évitement : E1.1b - Évitement de la ZNIEFF de type II de la Basse vallée de l'Yerres par l'abandon du lot Fond de Réveillon**

La Communauté d'agglomération a pris en compte cette mesure et a **officiellement renoncé au projet**. Ainsi :

- **aucune construction ne sera réalisée sur cette zone ;**
- **aucun travaux n'y sera effectué ;**
- **le site sera intégralement préservé.**

## Commentaires du commissaire enquêteur

Au regard des conclusions de l'étude d'impact environnemental et de l'intérêt écologique avéré du secteur du fond du Réveillon, la décision de renoncer au projet de construction de seize maisons doit être respectée. Elle garantit la préservation intégrale du site et témoigne d'une volonté exemplaire de concilier aménagement du territoire et respect des équilibres naturels.

- Préserver les arbres existants et renforcer les corridors écologiques.
- Réaliser des investigations complémentaires sur les espèces protégées.
- Mettre en place un suivi écologique pendant et après les travaux.

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

Le projet a comme principe de préserver le patrimoine arboré il prévoit notamment la conservation des arbres présentant un bon état phytosanitaire. En effet un diagnostic phytosanitaire a été réalisé pour vérifier l'état des arbres. Les arbres abattus sont généralement de mauvais état, où alors déjà morts et représentent un danger en cas de chute, ils ne présentent donc qu'un faible intérêt écologique.

Le volet naturel de l'étude d'impact présente aussi une mesure de réduction : **R2.1q : Renforcement de la végétation dans les espaces publics et résidentiels**

Cette mesure prévoit le renforcement de la végétation et notamment grâce à :

- Un ensemencement de 14 921 m<sup>2</sup> de surface de milieux herbacés
- Des plantations d'au minimum d'une quarantaine d'arbres, avec des espèces locales et adaptées.
- Des plantations de 1557 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs, avec des espèces locales et adaptées
- De remplacer progressivement des massifs ornementaux sans valeur écologique.

La mise en œuvre des prairies associées nécessite, à minima :

- Un apport de terre végétale,
- Un travail du sol, et semis du mélange de graines,
- Arrosage les premières semaines pour favoriser la germination.

\*Composition minimale du mélange : *Lolium perenne*, *Arrhenatherum elatius*, *Agrostis tenuis*, *Festuca rubra commutata*, *Poa pratensis*, *Lotus corniculatus*, *Lotus glaber*, *Medicago lupulina*, *Medicago sativa*, *Achillea millefolium*, *Centaurea thuyllieri*, *Cichorium intybus*, *Clinopodium vulgare*, *Daucus carota*, *Geranium pyrenaicum*, *Leucanthemum vulgare*, *Malva moschata*, *Origanum vulgare*, *Plantago lanceolata*, *Silene latifolia alba*, *Salvia pratensis*...

Les plantations d'arbres et d'arbustes seront composées d'essences locales variées, adaptées au changement climatique et non allergènes.

La mise en œuvre des plantations d'arbres et d'arbustes nécessite, à minima :

- un apport de terre végétale ou substrat fertile (à base de compost),
- la mise en place des plants,
- la mise en place de protection des plants et d'un tuteurage (biodégradables),
- la mise en place d'un paillage naturel
- un arrosage les premières semaines pour favoriser la reprise (en particulier le premier été suivant la plantation)

Que ce soit pour les semis ou les plantations, les espèces retenues seront labélisées « végétal local® » et issue des listes figurant dans le guide « Pour favoriser la biodiversité, l'ARB « Pour favoriser la biodiversité, plantons local en Ile-de-France ».

### Commentaires du commissaire enquêteur

En faisant apparaître dans cette réponse des conclusions de l'étude d'impact et des mesures prévues, la décision de renoncer au projet immobilier dans le fond du Réveillon, assortie de la préservation du patrimoine arboré, du renforcement de la végétation et de la restauration des habitats naturels, constitue une orientation exemplaire à mettre en œuvre. Elle garantira la protection intégrale du site, l'amélioration écologique des espaces et un suivi scientifique rigoureux, traduisant une volonté claire de concilier aménagement du territoire et respect durable de la biodiversité.

### 6. Énergies renouvelables absentes

- Le projet ne prévoit ni géothermie ni solaire thermique de manière concrète.
- Le raccordement au réseau de chaleur d'Épinay-sous-Sénart est jugé improbable sans étude sérieuse.
- Les associations demandent une intégration immédiate des énergies renouvelables.

Réponses de l'Autorité organisatrice :

Dans le cadre de l'étude d'impact une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération pour le quartier des Hautes-Mardelles a été réalisée (Annexe 12 de l'étude d'impact). Cette étude a permis de donner un aperçu des différents potentiels d'énergies renouvelables et de récupération sur le périmètre du quartier des Hautes-Mardelles.

Plusieurs solutions viables (parfois à confirmer) et durables apparaissent :

- Le raccordement au réseau d'Épinay-sous-Sénart qui a un taux d'EnR très intéressant.
- La géothermie profonde ;
- Le bois-énergie ;
- Le solaire thermique à privilégier sur les toitures des logements collectifs ;
- Le solaire photovoltaïque ;
- La récupération de chaleur sur les eaux usées en pied de bâtiment.

Ainsi, les scénarios les plus favorables sont les suivants :

Pour les besoins en chauffage deux scénarii sont envisageables :

**Scénario 1 : Raccordement du projet au réseau de chaleur d'Épinay-sous-Sénart** pour l'alimentation en chauffage et ECS du projet. Ce réseau est toutefois assez loin et de l'autre côté d'un bras de la Seine. Ce scénario fait partie des options envisagées dans le cadre de la construction de schéma directeur du réseau de chaleur.

**Scénario 2 : Création d'un réseau de chaleur sur la commune de Brunoy** par exemple alimenté par un **forage géothermique sur le Dogger** (priorité) ou une **chaudière biomasse** (si la géothermie n'est pas possible – suivant la démarche EnR Choix de l'ADEME)

**Pour l'alimentation en électricité spécifique : La mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture.** En général, **30% de la toiture** doivent ainsi être dédiés à la production photovoltaïque. Ce pourcentage dépend néanmoins des caractéristiques du lot et sera défini au stade de la fiche de lot. Concernant les îlots neufs du projet, la surface totale de toitures environ mobilisables est de 2 160 m<sup>2</sup> ce qui représente une production annuelle de l'ordre de 500 MWh/an, soit environ 50% des besoins en

électricité. Il sera cependant nécessaire de vérifier la synchronisation entre production et consommation pour déterminer le taux d'autoconsommation envisageable. Il s'agit d'une technologie simple et maîtrisée et qui peut être compatible avec la végétalisation des toitures sous certaines conditions

La CAVYVS a réalisé un schéma directeur territorial en 2022, conforté par le schéma directeur du réseau de la ville d'Épinay-sous-Sénart en 2024, qui prévoient tous deux le raccordement des Hautes Mardelles au réseau de chaleur urbain de la SEMGEP. Les modalités de portage technique, juridique et financier du développement des réseaux de chaleur par géothermie à l'échelle de l'ensemble du territoire sont actuellement à l'étude par la CAVYVS.

Pour l'électricité spécifique, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est pas encore confirmée. Les choix d'alimentation énergétique seront précisés lors des phases avancées de conception du projet, notamment au moment de l'élaboration des fiches de lots.

Conformément au Plan Climat Air Énergie Territorial, le projet intégrera des énergies renouvelables, en favorisant le développement des filières locales (solaire photovoltaïque et thermique, géothermie, etc.) et en réduisant l'usage de l'énergie fossile grâce à la réhabilitation énergétique des bâtiments, et au raccordement au réseau de chaleur urbain de la SEMGEP.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Ce résumé extrait de l'étude d'impact a permis d'identifier plusieurs solutions viables et durables en matière d'énergies renouvelables et de récupération pour le quartier des Hautes-Mardelles, parmi lesquelles le raccordement au réseau de chaleur d'Épinay-sous-Sénart, la géothermie profonde, le bois-énergie, le solaire thermique et photovoltaïque, ainsi que la récupération de chaleur sur eaux usées.

Deux scénarios principaux se dégagent pour le chauffage : le raccordement au réseau existant ou la création d'un réseau local alimenté par géothermie ou biomasse. Pour l'électricité spécifique, l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures pourrait couvrir jusqu'à 50 % des besoins.

**Ces orientations, inscrites dans le Plan Climat Air Énergie Territorial**, doivent traduire la volonté affirmée de réduire l'usage des énergies fossiles, de valoriser les filières locales et d'assurer une transition énergétique cohérente et durable pour le quartier.

## 7. Santé, nuisances et sécurité

- Les nuisances sonores et la pollution de l'air liées aux travaux sont mal anticipées.
- Aucune information sur les itinéraires des camions ou les mesures de protection.
- Les habitants doivent être informés et protégés pendant les phases de chantier.

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes »

L'étude d'impact propose plusieurs mesures pour limiter les nuisances sonores et atmosphériques en phase chantier :

Il est notamment prévu de mettre en place une charte faible nuisances (Mesure d'accompagnement n°2) qui traduit les exigences du maître d'ouvrage en matière de impacts négatifs sur l'environnement et sur la qualité de vie des personnes affectées par un projet ou une activité particulière. Pour garantir le respect de ces exigences, la charte est un document intégré au DCE, contractuel, annexé aux contrats de marchés de travaux. Il permet de rassembler l'ensemble des exigences dans un seul document, de rappeler également les exigences réglementaires, et d'informer les entreprises sur les principales actions à mettre en œuvre

pour réduire les impacts environnementaux occasionnés par le chantier. La figure suivante présente un exemple de règles et d'actions à mettre en évidence dans la charte de chantier à faible nuisance :



En plus de la charte faibles nuisances d'autres mesures seront établies (Cf. mesure de réduction n°4 : Limitations des nuisances et des pollutions envers les populations en phase chantier) :

Nuisances atmosphériques :

En effet pour limiter les nuisances atmosphériques il est prévu de :

Mettre en place des mesures limitant l'envol de poussières :

- Arrosage du sol du chantier, humidification du stockage ou pulvérisation d'additifs pour limiter les envols par temps sec.
- Nettoyage des véhicules et des zones de travail : des installations de lavage des camions sont prévus jusqu'à la fin du gros œuvre. La propreté des véhicules sera contrôlée avant leur départ du chantier. Des dispositifs de nettoyage seront prévus sur le site
- Mise en place de bâches sur des résidus à l'air libre ou sur les engins pouvant émettre des poussières.
- Confinement des stockages de produits pulvérulents, dispositif de capotage et d'aspiration de produits pulvérulents, installations de dépoussiérage.
- Limitations de vitesse imposées par le titulaire sur les voies alentours au chantier afin de limiter les soulèvements de poussières.
- Matériel de ponçage et de découpe munis d'un aspirateur.
- Bennes de déchets « légers » à couvercle pour éviter les envols de déchets.
- Une piste de schistes ou équivalent sera construite si nécessaire pour les accès des véhicules, afin de limiter les salissures de boue à l'extérieur du chantier.
- Le matériel de ponçage utilisé sera muni d'un aspirateur.
- Le nettoyage de chantier se fera à l'aide d'un aspirateur.
- Des protections seront prévues contre les clôtures de chantier en treillis soudé pour éviter toutes projections sur les voiries avoisinantes.

Mettre en place de mesures limitant la pollution atmosphérique :



- Extinction des moteurs dès que possible.
- S'assurer de la présence et du bon fonctionnement du filtre à particules pour les engins de chantier, faire des contrôles de maintenance.
- Privilégier l'utilisation d'engin de nouvelle génération, moins consommateurs.

Concernant les opérations de déconstruction, les dispositions suivantes, permettant notamment de limiter les nuisances dont les émissions de poussières, seront prises :

Les niveaux supérieurs (R+14 à R+9) seront écrêtés à l'aide de robots et petits engins.

En complément la zone de tripode côté rue Legrand et celle située rue de la République qui sont à proximité immédiate du domaine public seront écrêtées en compléments sur les niveaux R+8 à R+5.

Ces travaux se feront niveau par niveau avec descente des gravats de béton démolis via une trémie d'ascenseur sécurisée.

#### ■ Nuisances acoustiques :

Pour limiter les émissions sonores et les nuisances des travaux, différents types de solutions sont envisageables :

Réduction du bruit à la source : Utilisation d'équipements moins bruyants ou équipés de systèmes limitant leurs émissions sonores,

Emplacement des sources fixes : Installer ces sources à des endroits stratégiques pour diminuer leur nuisance (derrières des écrans ou derrière les bâtiments de base vie),

Implantation d'écrans anti-bruit temporaires ou équivalent.

Réduire, si possible, le nombre d'équipements bruyants utilisés simultanément au même endroit,

Vérifier le bon état du matériel ainsi que son fonctionnement. Si nécessaire agir sur les sources elles-mêmes (encoffrement, silencieux, etc.),

Réduire le bruit des équipements fixes : Les compresseurs, génératrices ou pompes nécessaires pour l'exécution des travaux seront munis d'un caisson insonorisé ou entourés d'un écran antibruit temporaire.

- Mettre en place un écran anti bruit

Ajuster l'alarme de recul, elle doit être à intensité variable et à bruit blanc : L'alarme sera ajustée à un maximum de 10 dB(A) au-dessus du bruit environnant (c'est-à-dire le bruit ambiant sur le chantier et non le bruit ambiant existant avant le début des travaux). Typiquement, ce type d'alarme génère un niveau variant de 87 à 107 dB(A) à 1,2 m de distance. Des alarmes à bruit blanc ou au moins multifréquences doivent être utilisées

Utiliser des marteaux hydrauliques permettant de réduire de 5 à 10 dB(A) le niveau de bruit produit normalement par cet équipement. Si le marteau proposé est un modèle fermé produisant moins de bruit (enveloppe fermée) qu'un marteau traditionnel, l'entrepreneur a la charge de démontrer que la réduction du niveau de bruit ci-dessus spécifiée est respectée

Appliquer des restrictions lors des livraisons des matériaux et équipement : Lorsqu'il y a livraison de matériaux ou d'équipements (panneaux de signalisation, coffrages, etc.), ces matériaux doivent être déposés au sol et non jetés afin de diminuer les bruits d'impact.

Pollutions visuelle et olfactive :

- Clôture de chantier ;
- Mise en place de grillages autour des zones de stockage ;
- Pose de filet sur les bennes de déchets ;
- Interdiction de brûlage des déchets sur le chantier.

Pollutions des eaux superficielles et souterraines :

- Mise en place d'aires de stationnement adaptées aux engins et véhicules de chantier ;
- Aménagement de zones étanches pour le stockage et la manutention de matériel de chantier, etc. ;
- Phaser la réalisation des réseaux en fonction de l'avancement de la réalisation de la zone.

En ce qui concerne les itinéraires de circulation en phase chantier, il est prévu de mettre en place un **plan de circulation d'un chantier de Travaux Publics (Cf Mesure d'accompagnement n°4 : Etablissement de document de préparation de chantier)**. Ce plan permet de Délimiter les zones d'accès et de circulation dans l'emprise du chantier afin de réduire les nuisances et le risque d'accidents. Il indique comment est organisée la circulation des engins, des véhicules et des piétons, dans le respect des principes de prévention et de sécurité.

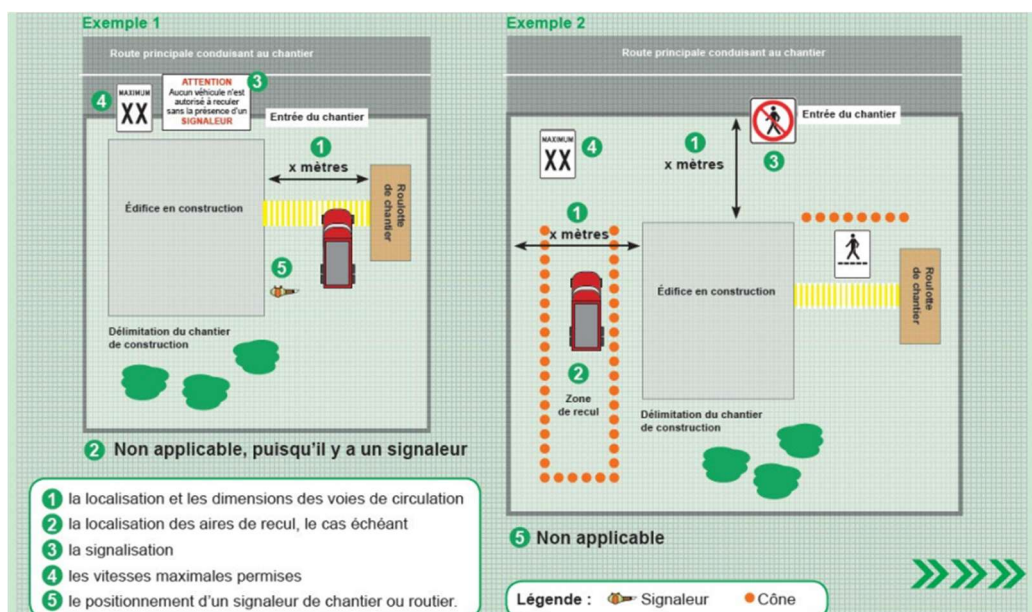
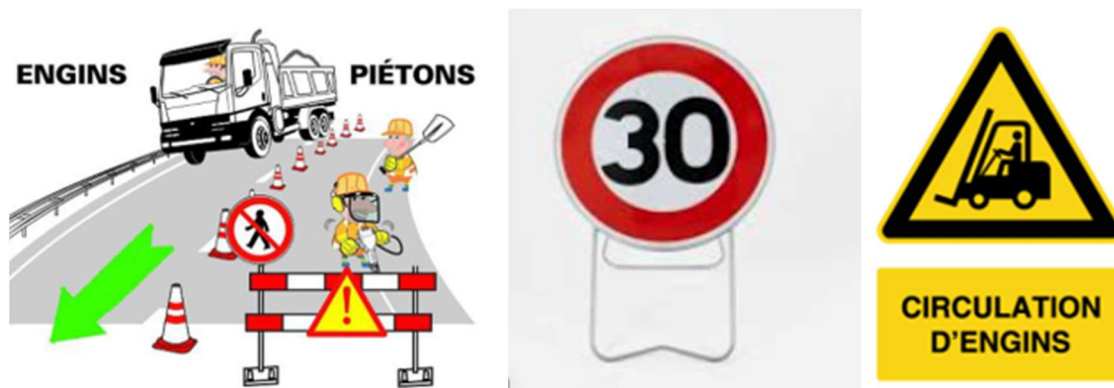


Figure 1 Exemples de plans de circulation de chantier (Bélon LA POINTE, 2019)

Le plan peut également comporter des prescriptions sur les limitations de vitesse et les passages alternatifs.

La figure suivante présente des exemples de prescriptions à adopter pour organiser la circulation au sein du chantier



### Ce plan sera établi au démarrage des travaux.

Il convient de signaler que les habitants seront informés tout au long du chantier, aussi bien sur l'avancement des travaux que sur les éventuelles nuisances, ainsi que sur toute modification des plans ou du calendrier. Cette démarche est encadrée par la Mesure d'accompagnement n°5 : Action de gestion de la connaissance, qui définit les modalités de communication à mettre en place :

- Réalisation de **panneaux de chantiers informatifs** permettant une meilleure appropriation et acceptation du projet par les riverains et personnels de chantier. Les informations suivantes doivent y figurer :
  - La nature et la finalité des travaux
  - La date de début et la date prévisionnelle de fin
  - Les horaires de travail sur le chantier
  - Un plan de circulation
  - Les coordonnées de la personne responsable de la conduite des travaux
  - Un numéro de téléphone, une adresse mail, une procédure ou tout autre moyen permettant aux occupants de donner leur avis durant l'exécution des travaux
- Réalisation de **communications** sur divers supports : site internet de la ville, site internet de la communauté d'agglomération, etc. Des visites de chantiers peuvent être organisées ou des balades urbaines afin de sensibiliser sur le devenir du quartier.

Enfin, il convient de préciser que **les travaux seront échelonnés dans le temps et répartis par secteurs**. Cette organisation progressive permet de **limiter l'exposition des riverains aux nuisances** générées par le chantier (bruit, circulation de camions, poussières, restrictions de circulation, etc.).

En procédant par étapes successives, seules les zones directement concernées par les interventions en cours seront soumises aux perturbations, tandis que les autres parties du quartier resteront fonctionnelles et moins impactées. Ce phasage offre également la possibilité **d'ajuster les méthodes et les mesures de réduction des nuisances** au fur et à mesure de l'avancement du chantier, en tenant compte des retours des habitants et des observations sur le terrain.

Ainsi, le découpage temporel et spatial du chantier constitue une mesure importante pour **atténuer les impacts sur la qualité de vie des riverains** et garantir une meilleure cohabitation entre la vie locale et les travaux.

### Commentaires du commissaire enquêteur

La CAVYVS affirme sa volonté de conduire un chantier exemplaire, limitant autant que possible les nuisances sonores, atmosphériques et de circulation. La mise en place d'une charte « faibles nuisances », d'un plan de circulation sécurisé, l'information régulière des habitants et le phasage des travaux par secteurs traduisent une démarche responsable et attentive. Ces mesures visent à garantir la qualité de vie des riverains et à répondre aux inquiétudes légitimes des habitants, en assurant une cohabitation harmonieuse entre la vie locale et l'avancement du projet.

### 8. Manque de concertation et de clarté

- Les documents sont jugés confus, contradictoires et peu accessibles. Les versions du projet ont évolué sans mise à jour cohérente.
- La question est posée d'une nouvelle enquête publique qui est demandée pour présenter un projet finalisé, clair et concerté.

- De nombreuses contributions dénoncent un déficit de concertation : manque d'information, absence de réponse aux avis, réunions peu fréquentées.
- Un sentiment de défiance envers les autorités locales est exprimé, notamment à l'approche des élections municipales.

Réponses de l'Autorité organisatrice :

Le NPRU des Hautes-Mardelles suit son chemin depuis quelques années déjà. Lors des phases précédentes du projet, des réunions de concertations ont été organisées afin de présenter le projet, recueillir l'avis des habitants pour enrichir le projet de leur vécu, expériences et connaissance du quartier, et construire avec leur concours un programme urbain cohérent.

Les actions de concertation avec les habitants du quartier et d'information avec le reste de la ville ont été constantes.

Ce processus de concertation a pris la forme d'une balade urbaine, d'ateliers, de réunions publiques avec les habitants de Brunoy. Depuis la mise en œuvre du protocole de préfiguration, les phases de concertation publique se sont déclinées ainsi : (voir dossier enquête publique : E2\_Bilan de la concertation préalable).

Les procédures réglementaires nécessitant la soumission du projet à une évaluation environnementale, celle-ci s'est faite sur un état du projet tel qu'il était défini en 2023. Il fallait donc arrêter projet à cette étape pour pouvoir étudier son impact sur l'environnement. Cependant, le déroulement des études environnementales n'a pas empêché l'évolution du projet. Celui-ci a continué à avancer dans son élaboration en fonction des conclusions issues des réunions de concertation, des études urbaines qui se sont poursuivies et des différents échanges avec l'ensemble des porteurs du projet (Ville, Agglomération, Bailleurs).

Le nouveau dessin du projet validé par la ville intègre depuis les revendications des habitants. L'ANRU doit officiellement faire connaître son avis sur ces évolutions du projet. Une fois cette étape passée, le projet dans sa nouvelle version sera une nouvelle fois présenté aux habitants.

Une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine sera désignée début 2026, elle aura pour mission d'avancer sur les détails du projet. Des réunions d'informations et de concertations seront alors prévus avec l'ensemble des usagers des Hautes-Mardelles pour les différents sujets du projet urbain : présentation du projet, voie nouvelle, aménagement paysager, mobilier urbain, etc.

De son côté, le bailleur CDC Habitat, et dans le cadre de son projet de résidentialisation, est actuellement en phase de concertation des habitants : un premier atelier a eu lieu le 15 octobre 2025, un deuxième atelier aura lieu fin novembre 2025.

La « défiance » exprimée, notamment « à l'approche des élections municipales », semble éloignée du projet en lui-même qui, commencé depuis de nombreuses années et appelé à se poursuivre au-delà du scrutin, se situe donc dans une temporalité bien plus large. Cependant, comme le permet chaque élection, ce temps démocratique est souvent l'occasion d'une cristallisation de l'opinion sur de nombreux sujets. La bonne conduite de ce projet d'envergure, sa complexité, suppose de le resituer au-dessus des contingences électorales même si celles-ci constituent une opportunité en matière d'écoute, de partage et d'échanges.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le NPRU des Hautes-Mardelles, engagé depuis plusieurs années, apparaît avoir été construit dans la durée par un processus continu de concertation et d'information auprès des habitants et des usagers du quartier. Malgré le ressenti exprimé d'un déficit de communication, les différentes étapes, réunions publiques, ateliers, balades urbaines, études environnementales et échanges avec les porteurs du projet, ont permis

selon le Maître d'Ouvrage (la CAVYVS), d'intégrer les revendications locales et d'adapter le projet en conséquence.

La nouvelle version validée par la Ville sera prochainement présentée aux habitants, tandis qu'une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine prendra le relais début 2026 pour préciser les aménagements. Les concertations menées par le bailleur CDC Habitat illustrent également la continuité de cette démarche participative.

Au-delà des perceptions liées au contexte électoral, ce projet d'envergure semble s'inscrire dans une temporalité longue, indépendante des échéances politiques, et poursuivra son chemin dans une logique de cohérence territoriale, de transparence et de dialogue avec les habitants.

#### **Suggestions :**

- Organiser une concertation élargie et transparente.
- Impliquer directement les habitants dans les décisions structurantes.
- Clarifier le rôle des associations dans le processus.

Les contributions traduisent une attente forte de cohérence entre les ambitions affichées du projet (durabilité, mixité, qualité de vie) et sa mise en œuvre concrète. Elles invitent les porteurs du projet à reconsidérer leur approche, en intégrant les dimensions sensibles, sociales et environnementales qui fondent la qualité d'un quartier.

#### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

Le nouveau dessin du projet validé par la ville intègre depuis les revendications des habitants. L'ANRU doit officiellement faire connaître son avis sur ces évolutions du projet. Une fois cette étape passée, le projet dans sa nouvelle version sera une nouvelle fois présenté aux habitants.

Une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine sera désignée début 2026, elle aura pour mission d'avancer sur les détails du projet. Des réunions d'informations et de concertations seront alors prévus avec l'ensemble des usagers des Hautes-Mardelles pour les différents sujets du projet urbain : présentation du projet, voie nouvelle, aménagement paysager, mobilier urbain, etc.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Cette réponse complète le commentaire précédent.

#### **Synthèses des observations et vos réponses aux déposants**

Il ressort de l'analyse des observations déposées dans le cadre de l'enquête publique que de nombreux citoyens ont exprimé un besoin d'information important, en particulier concernant les évolutions récentes du projet. L'absence de concertation préalable sur ces modifications a suscité de nombreuses interrogations, traduites par un volume conséquent de questions formulées dans les contributions.

Afin de répondre à ce déficit d'information et de renforcer la transparence du processus, il apparaît souhaitable que l'autorité organisatrice de l'enquête apporte des réponses précises et complètes à l'ensemble des questions soulevées.

Il est important que chacun retrouve les réponses à ses interrogations.

Cette démarche permettrait de valoriser la participation du public, de clarifier les enjeux du projet, et de rétablir un dialogue constructif avec les citoyens.

#### **Observation 1 :**

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78



## Observation 2

### Résumé de la contribution

M. Dany Marcel, vice-président de l'association ARPQHM, s'oppose à l'aménagement d'une voie transversale ouest-est dans le secteur HLM du Réveillon à Brunoy. Il craint des nuisances sonores et propose que cette voie soit exclusivement réservée aux véhicules de service (urgences, police, pompiers, ramassage des ordures, etc.). Il demande une signalisation claire indiquant que la voie est interdite aux véhicules non autorisés.

Il formule plusieurs propositions pour améliorer le cadre de vie :

- Installation de bancs en concertation avec l'association
- Création d'aires de jeux écologiques et sécurisées
- Réaménagement des espaces verts et plantations d'arbres avec participation des élèves
- Mise en place de containers enterrés pour le tri sélectif et de zones pour les encombrants
- Refonte du marquage des parkings et régulation du stationnement des véhicules utilitaires
- Abattage des arbres malades

### Questions soulevées

1. La voie transversale doit-elle être aménagée malgré les nuisances sonores ?
2. Peut-on limiter son usage aux seuls véhicules de service ?
3. Une signalisation claire sera-t-elle mise en place pour interdire l'accès aux véhicules non autorisés ?
4. Les habitants peuvent-ils participer à l'implantation des bancs ?
5. Est-il prévu de créer des aires de jeux écologiques et sécurisées pour les enfants ?
6. Les parents disposeront-ils de bancs à proximité des aires de jeux ?
7. Les aires de jeux seront-elles protégées contre les intrusions d'animaux ?
8. Les espaces verts seront-ils réaménagés et replantés après les travaux ?
9. Les élèves de l'école Jean Merlette peuvent-ils participer aux plantations ?
10. Des containers enterrés pour le tri sélectif seront-ils installés ?
11. Une zone de dépôt pour les encombrants est-elle prévue ?
12. Le marquage des parkings sera-t-il refait ?
13. Des mesures seront-elles prises pour interdire le stationnement des véhicules utilitaires ?
14. Une zone spécifique pour les poids lourds sera-t-elle créée ?
15. Tous les arbres malades seront-ils abattus ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

1. La ville a toujours partagé cette position et a constamment fait part à l'ANRU de ces grandes réserves quant à la création d'une voie circulée à l'intérieur du quartier. La position des habitants vient donc appuyer la position de la ville et les évolutions récentes du projet, évolutions soumises à l'accord de l'ANRU, retiennent le caractère non circulé de la voie, à l'exception des circulations utiles à certains services publics (ordures ménagères, pompiers et police).
2. CF. réponse précédente.
3. Des signalisations sont prévues, en plus de barrières interdisant l'accès.
4. Des réunions d'informations et de concertations seront alors prévues avec l'ensemble des usagers des Hautes-Mardelles pour les différents sujets du projet urbain : présentation du projet, voie nouvelle, aménagement paysager, mobilier urbain, etc.

5. Des aires de jeux sont prévues à la fois dans les espaces privés chez les bailleurs, mais également dans les espaces publics du quartier.
6. Les parents disposeront de bancs à proximité des aires de jeux, des arbres seront implantés à proximité pour offrir des espaces ombragés.
7. Le dessin des aires de jeux n'est pas à ce niveau de détail aujourd'hui. Ses revendications pourront être suggérées à la maîtrise d'œuvre urbaine lors des futures réunions de concertation.
8. Les travaux dans les espaces publics du quartier concernent, pour une grande partie, le réaménagement des espaces verts.
9. Cette idée est déjà prise en compte, l'étude de sa faisabilité sera étudiée courant 2026.
10. Tous les espaces bailleurs passeront à terme en BAV (Bornes d'apport volontaire). Donc avec containers enterrés pour le tri sélectif.
11. Une zone de dépôt pour les encombrants est à l'étude.
12. Le dessin des parkings sera entièrement refait, plus qu'un marquage au sol, c'est toute la surface du sol qui est concernée, avec notamment du pavé enherbé pour améliorer la gestion des eaux pluviales.
13. Le projet ne prévoit pas l'interdiction du stationnement pour les utilitaires. Cependant, des stationnements réservés, avec des surfaces plus grandes seront aménagés, pour ne pas obstruer les cheminements piétons.
14. Aucune zone n'est prévue pour les poids lourds dans le quartier.
15. Oui, les arbres malades (au nombre de 12 selon l'étude phytosanitaire) seront abattus, et remplacés par des espèces différentes pour apporter plus de diversité paysagère.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVYVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci d'être à l'écoute des habitants et des riverains. J'ai déjà eu l'occasion de commenter ces points, et mes observations antérieures viennent constater cette volonté. Elles attestent d'une démarche attentive et constructive, orientée vers la transparence et le dialogue, que mes nombreux commentaires et remarques ont contribué à mettre en évidence.

### Observation 3

#### Résumé de la contribution

Laura Bogani exprime une forte inquiétude face au manque de transparence et de concertation autour du projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles à Brunoy. Elle souligne :

- Un déficit d'information qui fragilise la confiance des habitants et le lien social.
- L'absence d'espaces d'échange et de concertation citoyenne, pourtant essentiels à l'appropriation du territoire.
- Des risques sanitaires liés à la présence d'amiante, de plomb et à la pollution de l'air, non anticipés ni communiqués.
- Une communication publique jugée défailante, compromettant la démocratie locale.
- Des effets durables du chantier sur la vie quotidienne : une entrave à la mobilité, nuisances sonores, pollution, stress social et sensoriel.
- Une invisibilisation du vécu des habitants et une absence de prise en compte des usages réels du quartier.

## Questions soulevées

### Transparence et démocratie locale

1. Quelles mesures immédiates seront prises pour garantir une information claire et accessible à tous ?
2. Comment instaurer un véritable dialogue participatif avec les résidents ?
3. Pourquoi les instances de concertation n'ont-elles pas été mises en place en amont ?
4. Une refonte de l'enquête publique est-elle envisagée pour une meilleure appropriation du projet ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

1. Une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine sera désignée courant 2026, elle aura pour mission d'avancer sur les détails du projet. Des réunions d'informations et de concertations seront alors prévues avec l'ensemble des usagers des Hautes-Mardelles pour les différents sujets du projet urbain : présentation du projet, voie nouvelle, aménagement paysager, mobilier urbain, etc.

2. Cf. réponse précédente.

3. Les actions de concertation avec les habitants du quartier et d'information avec le reste de la ville ont été constantes.

- Ce processus de concertation a pris la forme d'une balade urbaine, d'ateliers, de réunions publiques avec les habitants de Brunoy. Depuis la mise en œuvre du protocole de préfiguration, les phases de concertation publique se sont déclinées ainsi : (voir dossier enquête publique : E2\_Bilan de la concertation préalable)

### Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVYVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci d'être à l'écoute des habitants et des riverains. Les nombreux commentaires et observations du commissaire enquêteur viennent conforter cette volonté, en attestant d'une démarche attentive et constructive, orientée vers la transparence et le dialogue.

### Gestion du chantier et impacts sur la vie quotidienne

5. Les conséquences du chantier sur la mobilité locale ont-elles été évaluées ?
6. Quelles solutions seront mises en œuvre pour garantir une viabilité minimale du quartier pendant les travaux ?
7. Le calendrier du chantier est-il flexible selon les retours des habitants ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

5. Evaluation des conséquences du chantier sur la mobilité locale

Il est prévu de mettre en place un **plan de circulation d'un chantier de Travaux Publics** (Cf Mesure d'accompagnement n°4 : Etablissement de document de préparation de chantier). Ce plan permet de délimiter les zones d'accès et de circulation dans l'emprise du chantier afin de réduire les nuisances et le risque d'accidents. Il indique comment est organisée la circulation des engins, des véhicules et des piétons, dans le respect des principes de prévention et de sécurité. **(Voir réponse à la question N° 7 du commissaire enquêteur « 7. Santé, nuisances et sécurité »)**

Le plan peut également comporter des prescriptions sur les limitations de vitesse et les passages

alternatifs.

La figure suivante présente des exemples de prescriptions à adopter pour organiser la circulation au sein du chantier

**Ce plan sera établi au démarrage des travaux.**

6 Solutions seront mises en œuvre pour garantir une viabilité minimale du quartier pendant les travaux

Il convient de préciser que **les travaux seront échelonnés dans le temps et répartis par secteurs**. Cette organisation progressive permet de **limiter l'exposition des riverains aux nuisances** générées par le chantier (bruit, circulation de camions, poussières, restrictions de circulation, etc.).

En procédant par étapes successives, seules les zones directement concernées par les interventions en cours seront soumises aux perturbations, tandis que les autres parties du quartier resteront fonctionnelles et moins impactées. Ce phasage offre également la possibilité **d'ajuster les méthodes et les mesures de réduction des nuisances** au fur et à mesure de l'avancement du chantier, en tenant compte des retours des habitants et des observations sur le terrain.

Ainsi, le découpage temporel et spatial du chantier constitue une mesure importante pour **atténuer les impacts sur la qualité de vie des riverains** et garantir une meilleure cohabitation entre la vie locale et les travaux.

Le phasage des travaux sera mis à disposition des habitants avant leur démarrage

Ce phasage a été pensé **en tenant compte de la continuité de service et de la viabilité du quartier**. Les équipements publics, les services et les espaces nécessaires au fonctionnement quotidien du secteur (accès, stationnement, équipements scolaires, etc.) seront maintenus opérationnels durant les travaux. Autrement dit, **le déménagement ou le déplacement des services et des équipements ne sera envisagé qu'après la construction des nouveaux locaux**, afin d'assurer une transition sans interruption pour les habitants.

Cette organisation garantit une meilleure cohabitation entre les travaux et la vie locale, tout en **préservant la qualité de vie et l'accès aux services essentiels durant toute la durée du chantier**.

7 Flexibilité du calendrier du chantier selon les retours des habitants

Le calendrier du chantier sera présenté aux habitants et sera discuté avec eux. Il existe des possibilités d'aménagement du calendrier en fonction du retour des habitants et leur expérience du site.

## **Santé publique et environnement**

8. Un diagnostic exhaustif sur la présence d'amiante, de plomb et autres polluants a-t-il été réalisé ?
9. Quelles mesures seront prises pour éviter la dispersion de particules toxiques ?
10. Un plan de suivi sanitaire est-il prévu avant, pendant et après les travaux ?
11. Une surveillance environnementale indépendante sera-t-elle mise en place ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

8 Diagnostic exhaustif sur la présence d'amiante, de plomb et autres polluants

Dans le cadre de l'étude d'impact, un diagnostic de pollution des sols a été réalisé. Les investigations de terrain, réalisées le **8 janvier 2025**, ont consisté en 12 sondages à la tarière mécanique, descendus à une profondeur maximale de 3 m. Une **campagne analytique** a été menée sur une sélection de 24 échantillons de sol. Les résultats du diagnostic montrent la présence de teneurs en métaux lourds constituant de légers dépassements des valeurs de référence utilisés pour le contrôle de la qualité des sols. Les composés concernés sont le cuivre, l'arsenic, le nickel et le chrome. Aucun dépassement n'a été observé pour le plomb.

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**

E25000042/78

Ces faibles teneurs correspondent au **niveau naturel observé dans le secteur**, et se situent **uniquement en profondeur (entre 1,5 m et 3 m)**, donc **hors d'accès pour les futurs usagers**. Par ailleurs, **aucune pollution organique** (hydrocarbures, solvants, etc.) n'a été détectée.

Un schéma conceptuel a été élaboré pour vérifier l'absence de risque pour la santé. Il représente de façon synthétique tous les scénarii d'exposition directe ou indirecte, susceptibles d'intervenir. Il identifie les enjeux sanitaires et environnementaux à considérer dans la gestion du site. Il a pris en compte **les habitants, les enfants, les usagers des futurs équipements et des commerces**, ainsi que les différentes façons possibles d'être exposé (contact, inhalation, etc.).

Le schéma conceptuel est présenté dans la page suivante.

**Au vu des résultats, le schéma conceptuel démontre la compatibilité sanitaire en maintenant un isolement en profondeur des terrains présentant des impacts en métaux, s'affranchissant ainsi de tout contact direct avec les futurs usagers.**

Les résultats analytiques ainsi que les constats organoleptiques mettent en évidence le fait que **l'ensemble des terrains audités peuvent faire l'objet d'une évacuation vers une installation adaptée (ISDI)**.

De plus, **un diagnostic des produits, équipements, matériaux et déchets** a été réalisé sur les bâtiments destinés à la démolition. Ce type d'étude permet d'identifier la présence éventuelle de **substances ou matériaux dangereux**, comme l'amiante, le plomb, les hydrocarbures dans les revêtements ou certains polluants dans les équipements.

En effet, comme le quartier a été construit entre 1967 et 1969, certains bâtiments peuvent contenir :

- **de l'amiante**, souvent présent dans les plaques de toiture, conduits, dalles de sol, colles, isolants, etc. ;
- **du plomb**, surtout dans certaines peintures anciennes, canalisations ou éléments métalliques ;
- **d'autres polluants** qui se retrouvent dans les revêtements, câbles, colles, mastic, isolants, systèmes techniques, etc.

Ces matériaux ne présentent **pas de danger tant qu'ils sont en bon état et non manipulés**. Les risques apparaissent **uniquement lors de travaux**, si les matériaux sont cassés, poncés, découpés ou chauffés, ce qui peut libérer :

- des **fibres d'amiante**, dangereuses à l'inhalation ;
- des **poussières de plomb**, toxiques si elles sont respirées ou ingérées.

## 9 Mesures prises pour éviter la dispersion de particules toxiques

Si le diagnostic PEMD confirme la présence de ces substances, leur retrait sera réalisé :

- **avant toute démolition,**
- **par des entreprises spécialisées et certifiées,**
- **avec des procédures strictes de confinement, d'aspiration, de stockage et d'évacuation vers des filières agréées.**

Dans ce sens, l'étude d'impact prévoit des mesures particulières pour protéger la santé des travailleurs et des riverains pendant les travaux :

### Vis-à-vis du risque amiante en phase de démolition



Les travaux de confinements et de désamiantage seront réalisés par l'intérieur et par tranches de 3-4 niveaux-maitrises des flux par lift.

L'opération de désamiantage est réalisée sous confinement, avec mise en œuvre de bâches thermo soudées en extérieur autour des zones où des enduits extérieurs, ou produits amiantés, ont été mis en évidence, afin de garantir la salubrité amiante et permettre la mise en place d'un écran visuel entre les opérateurs de désamiantage et le public.

- Réduction des risques de dispersion de fibres d'amiante et nuisances visuelles,
- Mise en œuvre d'extracteurs d'air avec pièges à son pour la réduction des nuisances sonores- réduction des nuisances visuelles et sonores liées aux extracteurs,
- Contrôle du parfait désamiantage et la mise à nue complète des structures par contrôle visuel.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage devra contacter la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) d'Île-de-France afin de mettre en place les modalités techniques et réglementaires d'intervention et d'élimination des matériaux contenant de l'amiante (réalisation d'un plan de retrait, intervention d'une entreprise certifiée, etc.) (Article R.1334-29 du Code de la santé publique).

D'autres aspects seront également pris en compte dans le cadre de la communication au tour du risque amiante à savoir la fourniture d'un livret d'accueil à destination des ouvriers/sous-traitants, la mise en place de mesures sociales et organisationnelles de chantier (dispositions de confort, accès et sécurité, management environnemental), la sécurité (établissement et contrôle par le CSPS d'une procédure d'évacuation de chantier pour tous les risques de sécurité pouvant survenir sur le chantier) et des outils de suivi (membre d'équipe travaux dédié aux relations avec les riverains et traçabilité des plaintes, remarques et actions menées).

### **Vis-à-vis du risque plomb en phase de démolition**

Les mesures visant à réduire les risques sur la santé humaine (des travailleurs et du voisinage) résultent des mesures prises pour la gestion de la présence de plomb en phase travaux (§1.12.7) et consistent en :

#### **Informers, former**

- Informer de la nature des travaux le Médecin du Travail et le CHSCT (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail) ou à défaut les délégués du personnel.
- Informer par écrit les salariés sur le risque plomb par la rédaction et la diffusion d'une notice de poste.
- Former les salariés (technique employée, équipements de protection, nettoyage du chantier, évacuation des déchets, entrées et sorties de la zone de travail, règles d'hygiène à respecter).

#### **Préparer le chantier**

- Examiner le diagnostic de recherche de plomb et recouper la localisation des revêtements concernés avec le lieu et la nature des travaux prévus.
- Choisir les techniques d'intervention les moins polluantes possibles en y associant une technique de réduction de l'empoussièrement à la source adaptée.
- Choisir les protections collectives et individuelles adaptées à la technique.

#### **Avant de démarrer les travaux**

- Rendre le chantier inaccessible au public
- Délimiter et signaler les zones à risque.
- En fonction de la technique employée, prévoir éventuellement un isolement de la zone, un sas d'accès, la mise en place d'extracteurs d'air à filtration Très Haute Efficacité.

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

- Aménager un local inaccessible au public pour y stocker les déchets.
- Mettre à disposition des opérateurs sur le chantier :
  - Un point d'eau équipé de savon et de brosses à ongles,
  - Une douche chauffée avec un espace de déshabillage,
  - Un local avec des armoires vestiaires à deux compartiments séparés (vêtements de travail, vêtements de ville),
  - Un local à usage de réfectoire

Ces mesures empêchent toute dispersion dans l'air ou dans l'environnement, et protègent :

- les ouvriers présents sur le chantier,
- les habitants et usagers à proximité,
- l'environnement (sol, air, eaux).

Également, une mesure plus générique sur la protection sanitaire en phase travaux est aussi intégrée dans l'étude d'impact :

#### *MR 29 Préservation de la sécurité des travailleurs et des riverains sur le chantier*

Afin d'assurer la sécurité des travailleurs et des usagers du quartier, il est essentiel de mettre en œuvre des mesures de prévention appropriées :

- La formation du personnel,
- L'utilisation d'équipements de protection individuelle (EPI),
- La supervision adéquate et le respect des réglementations en matière de santé et de sécurité au travail.
- L'élaboration d'un plan de sécurité, élaboré en concertation avec les travailleurs et régulièrement mis à jour en fonction des changements sur le chantier,
- L'établissement d'un calendrier prévisionnel des travaux
- L'élaboration du Plan Général de Coordination et du Dossier d'Intervention Ulérieure sur les Ouvrages (PGC, DIUO).
- La limitation des accès au chantier à travers l'implantation de clôtures
- La mise en place d'une signalétique didactique sous forme de panneaux permettant de sécuriser le chantier

#### **10.** Il n'y a à ce jour, aucun plan sanitaire qui est prévu dans le quartier.

Toutefois, les mesures destinées à protéger les habitants et les travailleurs contre les nuisances et risques pouvant être générés par les travaux sont bien prévues et décrites plus haut (Cf. réponses 5, 6 et 9)

Pour sa part, le groupe CDC Habitat impose une charte « Chantier à faibles nuisances » à ses prestataires de travaux, dont le but est de limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier : limiter les risques sur la santé des ouvriers, limiter les pollutions de proximité lors du chantier, limiter la quantité de déchets de chantiers produits, etc. Sur le Réveillon en cours de travaux, BBHS et CDCHS mettent à disposition un cahier de doléances chantier et une adresse mail dédiée, et apportons une attention particulière aux réclamations.

#### **11.** Mise en place d'une surveillance environnementale indépendante

Afin de suivre l'application des mesures pendant la phase travaux Responsable Environnement et sécurité au sein du Chantier sera désigné (Mesure d'accompagnement n°1, voir D1\_Avis de l'Autorité environnementale sur le projet).

Son rôle est de :

- Évaluer les risques professionnels liés au chantier
- Analyser des risques en matière d'effets sur l'environnement, de sécurité, de santé au travail
- Élaborer une cartographie des risques
- Recenser les moyens de protection/prévention des risques sur site
- Contrôler l'application des obligations légales et réglementaires
- Contrôler l'application de procédures Qualité, Hygiène, Sécurité et Environnement (QHSE)
- Relever les infractions, non-conformités, et risques relatifs à la réglementation environnementale, de santé et de sécurité, et les notifier au maître d'ouvrage, entrepreneurs
- Définir des mesures de prévention des risques
- Suivre la mise en œuvre d'actions de prévention des risques et des mesures ERCA proposées
- Coordonner et mettre en place des actions en matière de Qualité, Hygiène, Sécurité et Environnement (QHSE)
- Suivre et mettre à jour l'information technique, économique, réglementaire

De plus, pour suivre et assurer la bonne réussite des mesures en lien avec le milieu naturel, les suivis suivants seront réalisés :

- **un suivi des mesures pendant leur mise en application par un ingénieur écologue** : il s'agit d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, destinée à accompagner le projet dans ses différentes étapes. L'ingénieur écologue jouit d'une mission de contrôle de l'application des recommandations émises préalablement. Il suit, conseille, assiste les entreprises dans la réalisation technique des mesures. Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel adressé à la DRIEE-IF.
- **un suivi de la biodiversité**: inventaires annuels de la faune et de la flore (tous les ans pendant **les 5 premières années après exploitation** pour évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre sur la biodiversité). Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel adressé à la DRIEE. Ce suivi peut être engagé dans le cadre du plan de gestion.

Par ailleurs, l'autorité environnementale peut aussi réaliser des inspections ou des audits pour suivre l'application des mesures citées dans l'étude d'impact.

De surcroît, les maîtres d'œuvre du projet établiront **des rapports de suivi** qui détaillent l'application des mesures (ex : gestion des sols, suivi de la biodiversité, limitation des nuisances, gestion des déchets, etc.).

Ces rapports peuvent être transmis à l'AE pour contrôle et commentaires.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Les réponses apportées par la CAVYVS témoignent d'une volonté affirmée d'écoute et de transparence envers les habitants et les riverains, en apportant des précisions détaillées sur les mesures préventives prévues dans la gestion des chantiers. J'ai déjà formulé des observations sur ces sujets.

Au-delà de l'objectif affiché d'un chantier sans nuisances, il est clairement affirmé la volonté d'écarter « toute pratique douteuse » de la part des intervenants, afin de préserver la confiance publique et de garantir la responsabilité du Maître d'Ouvrage comme de la Commune. Dans les faits, il s'agit

essentiellement de respecter la loi, en adoptant une démarche volontaire qui exploite les possibilités offertes par les textes réglementaires notamment sur l'achat public. Ces remarques antérieures soulignent que la transparence et la rigueur juridique constituent le socle indispensable de la confiance citoyenne.

### Prise en compte du vécu habitant

12. Comment les usages réels, les sociabilités locales et les mémoires collectives seront-ils intégrés dans le projet ?
13. En quoi le projet améliore-t-il concrètement la qualité de vie des résidents actuels ?
14. Quelles garanties les habitants ont-ils que leur quotidien ne sera pas dégradé sans compensation ni accompagnement ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

Photo Michel GARCIA Point de rencontre informel du quartier



12. Le projet ne transforme pas radicalement les usages, les sociabilités et les mémoires collectives du quartier.

Les usages réels ne sont pas impactés par le projet, dans la mesure où celui-ci maintient les services et plus de 94 % des logements. Les sociabilités locales seront quant à elles renforcées grâce à l'aménagement de nouveaux espaces

collectifs : nouveaux locaux, plus adaptés, pour le centre social, nouveaux espaces pour le service jeunesse, création de nouvelles aires de jeux en cœur de quartier, etc.

Un projet de mémoire du quartier est actuellement à l'étude et sera développé avec l'ensemble des acteurs du quartier et les habitants.

13. Le projet améliore concrètement la qualité de vie des résidents actuels, et cela à travers différents volets:

- La réhabilitation de l'ensemble des logements : amélioration du confort thermique, adaptation des intérieurs (réseaux, salles d'eau et cuisines, nouvelles menuiseries, IPE, etc.).
- Le projet de résidentialisation prévoit la requalification des halls pour améliorer les accès, la remise en état des réseaux EP/EU, ainsi que le réaménagement des espaces extérieurs (traitement paysager, plantations d'arbres, création de nouvelles aires de jeux plus adaptées, amélioration de la gestion des eaux pluviales, mobilier urbain, etc.).
- Le projet d'aménagement porté par l'agglomération et la ville poursuivra cette logique d'amélioration des réseaux et des espaces publics extérieurs.

14. Le quotidien des habitants sera au contraire — comme expliqué dans les réponses précédentes — amélioré. Telle est l'ambition du NPRU des Hautes-Mardelles.

### Commentaires du commissaire enquêteur.

Des réponses apportées par la CAVYVS témoignent d'une volonté affirmée d'écoute et de transparence envers les habitants et les riverains, en apportant des précisions détaillées sur les mesures préventives prévues dans la gestion des chantiers. J'ai déjà formulé des observations sur ces sujets.



Cette précision apportée concernant l'impact du projet ne ressort pas de façon évidente dans le dossier soumis à l'enquête publique. Le projet des Hautes-Mardelles ne remet pas en cause les usages existants et garantit le maintien des services existants dont les activités économiques et culturelles ainsi que de la grande majorité des logements.

Un barbecue symbole du lieu de rencontres et d'échanges.  
Photo Michel GARCIA

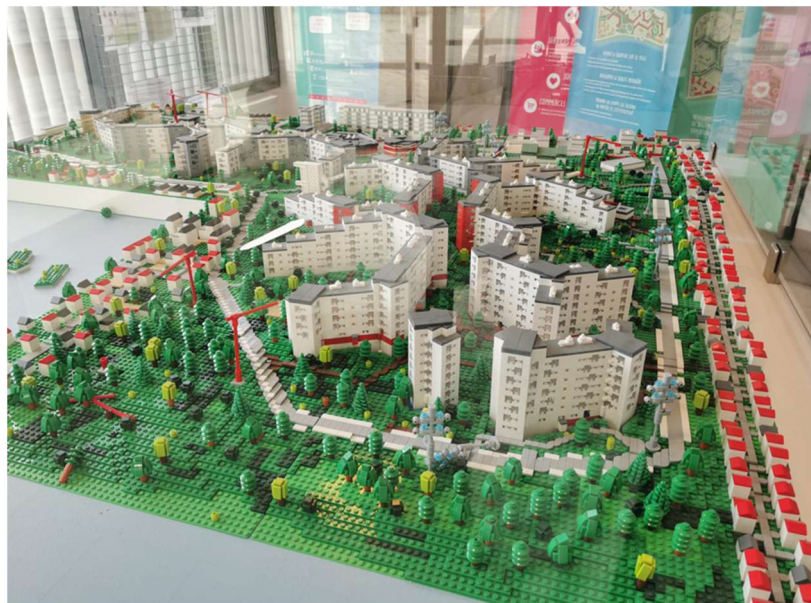


Il vise au contraire à améliorer la vie quotidienne des habitants en renforçant les sociabilités locales par la création de nouveaux espaces collectifs et avec une volonté de moderniser les équipements du quartier. Les interventions prévues traduisent une ambition claire : offrir un cadre de vie plus confortable, plus sûr et plus convivial, tout en valorisant les espaces publics et en accompagnant la dynamique sociale du territoire.

#### Observation 4

(Photo Michel Garcia)

Laura Bogani critique vivement la maquette en Lego exposée au Pôle des services publics comme vitrine du projet de réhabilitation de la résidence des Hautes Marelles. Elle la considère comme un symbole d'un urbanisme déconnecté, à plusieurs niveaux :



- **Architecturalement**, la maquette est jugée figée, sans explication ni lien avec les usages réels des habitants.
- **Anthropologiquement**, elle dénonce l'absence totale de concertation avec les résidents, ce qui crée un sentiment d'imposition et d'effacement des vécus locaux.
- **Professionnellement**, elle y voit une logique spéculative, où l'esthétique et les intérêts économiques priment sur le sens et l'humain.

L'ensemble du projet semble manquer de transparence, de dialogue et d'ancrage dans la réalité sociale du quartier, ce qui pourrait nuire à sa légitimité et à son efficacité.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi aucun processus de concertation publique n'a-t-il été organisé avec les habitants de la résidence des Hautes Marelles ?
2. Comment avez-vous pris en compte les usages, les attentes et les vécus des résidents dans la conception de ce projet ?



3. À quel moment les habitants seront-ils véritablement associés aux décisions qui vont profondément transformer leur cadre de vie ?
4. Comment comptez-vous garantir que ce projet réponde aux besoins réels des personnes qui y vivent, et non à des logiques extérieures ?
5. Est-ce que les riverains de la rue de Cerçay, de la route de Brie et du boulevard de l'Île-de-France sont informés du projet ?
6. Est-ce que les Brunoyens sont tous informés du projet ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le NPRU des Hautes-Mardelles suit son chemin depuis quelques années déjà. Lors des phases précédentes du projet, des réunions de concertations ont été organisées afin de présenter le projet, recueillir l'avis des habitants pour enrichir le projet de leur vécu, expériences et connaissance du quartier, et construire avec leur concours un programme urbain cohérent.

- Les actions de concertation avec les habitants du quartier et d'information avec le reste de la ville ont été constantes.

- Ce processus de concertation a pris la forme d'une balade urbaine, d'ateliers, de réunions publiques avec les habitants de Brunoy. Depuis la mise en œuvre du protocole de préfiguration, les phases de concertation publique se sont déclinées ainsi : (voir dossier enquête publique : E2\_Bilan de la concertation préalable)

2. Le NPRU des Hautes-Mardelles suit son chemin depuis quelques années déjà. Lors des phases précédentes du projet, des réunions de concertations ont été organisées afin de présenter le projet, recueillir l'avis des habitants pour enrichir le projet de leur vécu, expériences et connaissance du quartier, et construire avec leur concours un programme urbain cohérent. Parmi les préoccupations exprimées par les habitants qui ont été directement prises en compte dans l'actualisation du projet, nous retrouvons la voie nouvelle qui n'est plus accessible à la circulation ni au stationnement, le maintien de l'hexagone et de ses commerces, l'aménagement d'une nouvelle entrée de quartier, la programmation de nouvelles aires de jeux, etc.

3. Le dessin du projet sera repris courant 2026 par une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine, qui aura pour mission d'avancer sur les détails du projet. Des réunions d'informations et de concertations seront alors prévus avec l'ensemble des usagers des Hautes-Mardelles pour les différents sujets du projet urbain : présentation du projet, voie nouvelle, aménagement paysager, mobilier urbain, etc.

De son côté, le bailleur CDC Habitat, et dans le cadre de son projet de résidentialisation, est actuellement en phase de concertation des habitants : un premier atelier a eu lieu le 15 octobre 2025, un deuxième atelier aura lieu fin novembre 2025.

4. les processus de concertation réglementaire décrits plus haut, ont permis de recueillir les attentes, les inquiétudes et les priorités des habitants. Les éléments remontés lors de ces séances ont directement guidé les choix du projet. De plus, plusieurs études obligatoires et complémentaires ont été réalisées : diagnostic urbain, habitat-logement, étude de circulation et de stationnement, analyse des usages réels de l'espace public, état sanitaire du bâti, concertation, etc.

Ces études ont permis d'objectiver les besoins du quartier et de construire un projet en cohérence avec la réalité des habitants.

Parmi les préoccupations exprimées par les habitants qui ont été directement prises en compte dans l'actualisation du projet, nous retrouvons la voie nouvelle qui n'est plus accessible à la circulation ni au stationnement, le maintien de l'hexagone et de ses commerces, l'aménagement d'une nouvelle entrée de quartier, la programmation de nouvelles aires de jeux, etc.

5. l'information des riverains des rues de Cerçay, de Brie et du Boulevard Ile de France s'est faite selon deux axes de communication, le premier reposant sur les invitations aux réunions publiques spécifiques au projet, le second, via une communication généraliste à l'ensemble des habitants de la Ville, via notamment les publications faites dans le magazine de la Ville et les « lettres du Maire » consacrées à ce dossier

6. Les habitants ont été informés principalement via les articles, nombreux, publiés dans le magazine municipal sur les avancées du projet, mais également au moment des grandes étapes qui ont données lieu à une présentation publique et à des délibérations suivies d'un vote en conseil municipal (délibérations n°17.079, 17.092, 19.065, 19.066, 24.067, 25 041).

### Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVYVS témoignent d'une volonté affirmée d'écoute et de transparence envers les habitants et les riverains, en apportant des précisions détaillées sur les mesures préventives prévues dans la gestion des chantiers. J'ai déjà formulé des observations sur ces sujets.

#### Observation 5

#### Résumé de la contribution

Laura Bogani alerte sur les conséquences d'une densification non accompagnée dans la résidence des Hautes Marelles. Elle souligne :

- **Une pression démographique critique**, sans adaptation des services de proximité (médiation, prévention, éducation de rue).
- **Un déséquilibre urbanistique**, qui compromet la qualité de vie et accentue les tensions sociales, notamment intergénérationnelles.
- **Une fragilisation des liens sociaux**, aggravée par l'absence de présence éducative et de relais institutionnels, laissant les jeunes livrés à eux-mêmes.
- **Des risques accrus** en cas de poursuite du projet sans accompagnement social : incivilités, insécurité, nuisances, dégradations.

Elle appelle à une **responsabilité collective** et à une **stratégie territoriale de long terme**, fondée sur une lecture fine des dynamiques locales et une présence renforcée des acteurs sociaux.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelle stratégie la Mairie prévoit-elle pour accompagner la jeunesse du quartier ?
2. Quelles mesures concrètes seront mises en œuvre pour prévenir les tensions et reconstruire les fondations du vivre-ensemble ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

La moitié des habitants du quartier des Hautes-Mardelles a moins de 25 ans. La question de la jeunesse, de l'enfance à l'adolescence jusqu'aux jeunes adultes constitue un enjeu essentiel.

L'accompagnement de la jeunesse au sens large relève prioritairement de la fonction parentale, mais également de l'Education nationale s'agissant de l'instruction et de la Ville dans sa fonction d'accompagnement et de soutien porté essentiellement par son service Jeunesse présent sur le quartier.

Tissant une relation d'écoute et de confiance avec les jeunes du quartier, le service Jeunesse de la Ville leur propose chaque année, une programmation ambitieuse correspondant à leurs attentes, en termes de projets, de soutien et de loisirs. Forte de cette ambition, la Ville va ouvrir prochainement un nouvel espace Jeunes (de 11 à 17 ans) sur le parvis des Hautes Mardelles, plus grand, plus confortable, plus accueillant et surtout autonome s'agissant de l'accueil des mineurs.

Pour les jeunes adultes, un accueil des 18 – 25 ans ouvrira lui au sein du Trait d'union, ces deux publics mineurs et majeurs, ne pouvant être mélangés. Pour chacune de ces deux structures, une programmation ambitieuse sera proposée. Enfin, le city stade, équipement de la Ville, très fréquenté par les jeunes du quartier sera prochainement éclairé jusqu'à 22H permettant de pratiquer une activité sportive en soirée.

Enfin, s'agissant des risques auxquels une partie de la jeunesse est exposé, notamment les risques de délinquance, de décrochage scolaire ou de violences en bandes rivales, le service Jeunesse de la Ville est en pointe pour mettre en place une stratégie au niveau du territoire visant à protéger autant que possible l'exposition à ces risques.

Pour les jeunes adultes, la maison de l'emploi et le Point information jeunesse jouent pleinement leur rôle notamment en matière d'insertion professionnelle.

## Observation 6

### Résumé de la contribution

Laura Bogani exprime une vive inquiétude face au projet de densification du quartier des Hautes Mardelles, inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Elle dénonce :

- **Une rupture écologique** : disparition des espaces naturels, abattage d'arbres matures, artificialisation des sols, absence de trame verte et de stratégie paysagère.
- **Une contradiction avec les engagements ZAN et la loi AGECL** (recyclage des contenants) : aucun dispositif de compostage prévu, urbanisation contraire aux principes de transition écologique.
- **Un effacement du modèle de cité-jardin** : perte d'un habitat humaniste et écologique, verticalisation du bâti, compression des espaces ouverts, rupture des repères sensibles des habitants.
- **Une vision urbanistique standardisée** : qui nie les qualités intrinsèques du site et les dynamiques sociales locales.

Elle appelle à une refonte du projet selon les principes d'un urbanisme durable, co-construit avec les habitants, respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelle ambition écologique pour Brunoy ?
2. Comment la Ville entend-elle concilier ce projet de densification avec ses engagements en matière de préservation des espaces naturels, de résilience urbaine et de transition écologique ?
3. Pourquoi cette zone serait-elle parfaitement adaptée à une densification massive ?
4. À quelles valeurs urbanistiques la Ville souhaite-t-elle désormais se référer ?
5. Souhaite-t-elle préserver des modèles d'habitat sobres, écologiques et respectueux des dynamiques humaines, ou acter leur démantèlement progressif au profit de la seule logique de densification quantitative ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le présent projet concerne uniquement le quartier des Hautes-Mardelles. Les ambitions écologiques y sont particulièrement fortes : réhabilitation thermique de l'ensemble des logements, maintien des écosystèmes, diversification des strates végétales, amélioration de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, application du ZAN, etc. Le projet ne concerne donc pas la ville de Brunoy dans son ensemble.

2. Le projet n'impacte que très légèrement les espaces naturels et apporte, en contrepartie, de nombreux bénéfices en matière de résilience urbaine : désimperméabilisation des sols (grâce à l'évitement du « Fond du Réveillon », le taux d'artificialisation diminue de 51,7 % à 50,8 % entre l'état actuel et l'état futur du site),

plantation de nouvelles espèces végétales, création de noues paysagères, transformation du mail central — aujourd’hui très minéral — en espace paysager, etc.

3. La construction de nouveaux logements en périphérie du quartier n’aura pas de conséquence majeure sur le cœur du quartier qui restera un secteur piétonnier et bénéficiera, du fait des démolitions, d’une meilleure aération sur sa partie la plus dense.

4. Cette question ne concerne pas spécifiquement le projet urbain des Hautes-Mardelles, S’agissant des valeurs urbanistiques pour celui-ci, se référer aux réponses précédentes.

5. Les habitats des Hautes-Mardelles ne sont ni sobres ni écologiques dans leur état actuel. Le projet vise à les remettre aux normes pour améliorer la qualité de vie de toutes et tous, notamment à travers les programmes de réhabilitation et de résidentialisation portés par les bailleurs sociaux. Quant aux nouveaux logements, ils devront bien sûr respecter les normes environnementales en matière de performance thermique, de choix des matériaux, de traitement paysager, de gestion des eaux pluviales à la parcelle et d’intégration des énergies renouvelables.

#### Commentaires du commissaire enquêteur.

Les réponses apportées par la CAVYVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci d’être à l’écoute des habitants et des riverains. J’ai déjà eu l’occasion de commenter ces points, et mes observations antérieures viennent confirmer cette volonté.

### Observation 7

#### Résumé de la contribution

Laura Bogani critique le projet de création d’une nouvelle voie traversant la rue de l’Île-de-France, dans le quartier des Hautes Mardelles. Elle dénonce :

- **Une voirie injustifiée**, fondée sur des arguments techniques infondés, alors que les accès existants pour les services fonctionnent déjà efficacement.
- **Une rupture avec l’esprit de la cité-jardin**, qui privilégie les circulations douces, les espaces verts et la tranquillité résidentielle.
- **Une méthode de démolition risquée**, consistant à tronçonner partiellement des immeubles existants, ce qui soulève des inquiétudes majeures sur la stabilité des bâtiments, la sécurité des habitants et les surcoûts techniques et humains.
- **Un manque de transparence et de concertation**, qui donne le sentiment d’un projet précipité, déconnecté des réalités constructives et du vécu des habitants.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi imposer une nouvelle voirie alors que les accès pour les services de secours et de gestion fonctionnent déjà efficacement ?
2. Les conditions techniques et humaines de cette démolition partielle ont-elles été évaluées avec la rigueur qu’exige une telle opération ?

Réponses de l’Autorité organisatrice à ces demandes :

1. La Voie Nouvelle a pour objectif d’ouvrir le quartier d’est en ouest. Elle vise à créer une véritable perméabilité, à aérer une partie centrale aujourd’hui assez dense, ainsi qu’à permettre l’aménagement d’une placette inter-quartiers entre le mail central et l’îlot du Réveillon.

À l'issue des réunions de concertation, le constat était clair : les habitants ne souhaitent pas que cette nouvelle voie soit ouverte à la circulation, pour plusieurs raisons, notamment la pollution sonore et atmosphérique, la sécurité des enfants, les risques de rodéos urbains ou encore le stationnement sauvage. La ville a toujours partagé cette position et a constamment fait part à l'ANRU de ces grandes réserves quant à la création d'une voie circulée à l'intérieur du quartier. La position des habitants vient donc appuyer la position de la ville et les évolutions récentes du projet, évolutions soumises à l'accord de l'ANRU, retiennent le caractère non circulé de la voie, à l'exception des circulations utiles à certains services publics (ordures ménagères, pompiers et police).

Le projet actualisé revoit donc la programmation de cette voie. Celle-ci s'appuie sur les voies pompiers existantes — la rue d'Alsace d'un côté et, de l'autre, la rue de Picardie. Son aménagement en sens unique permettra l'accès des services au cœur du quartier (collecte des déchets, secours, police), mais n'autorisera pas la circulation générale (voitures et bus) ni le stationnement.

2. Les conditions de démolition ont été évaluées avec rigueur. Ces études ainsi que le savoir-faire des entreprises engagées dans cette opération démontrent tout à fait la faisabilité d'une telle démolition.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le choix de maintenir la voie comme non circulée, tout en garantissant l'accès indispensable aux services publics, traduit une démarche judicieuse et responsable. Elle répond aux attentes exprimées par les habitants lors des concertations, en préservant la tranquillité du quartier et la sécurité des enfants, tout en limitant les nuisances sonores et atmosphériques. En s'appuyant sur les voies « pompiers » existantes et en organisant un sens unique réservé aux usages essentiels (collecte des déchets, secours, police), le projet actualisé conciliera ainsi efficacité fonctionnelle et qualité de vie.

Cette orientation illustrera si elle est retenue, une gestion urbaine attentive, respectueuse des besoins des habitants et soucieuse de l'équilibre du territoire, elle est logique, cohérente et de bon sens.

## Observation 8

### Résumé de la contribution

Laura Bogani alerte sur les conséquences de la disparition de deux équipements essentiels (l'école de la Sablière et le centre social du Trait d'Union) dans le cadre du projet de densification du quartier des Hautes Mardelles. Elle souligne :

- **Un effacement des lieux de lien social**, qui affaiblit la mémoire collective, les repères du quotidien et la capacité du quartier à s'autogérer socialement.
- **Une densification brutale**, avec 6 bâtiments de 4 étages pour 135 logements, sans infrastructures compensatoires (commerces, services, espaces publics).
- **Une pression automobile accrue**, estimée à plus de 200 véhicules supplémentaires, sans aménagements adaptés, menaçant la qualité de vie et générant des conflits d'usage.
- **Une absence de vision systémique**, où la production de logements prime sur la conception d'un cadre de vie équilibré et fonctionnel.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quel est le projet éducatif, social et urbain pour les enfants et les familles du quartier, après la disparition de l'école et du centre social ?
2. Comment la Ville entend-elle absorber une charge automobile aussi importante, sans créer de nouvelles nuisances ni de tensions de voisinage ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :



1. Aucune disparition d'école ou du centre social n'est prévue dans le projet.

- 2. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements sur la rue de Cerçay (partie sud du quartier). Ceux-ci sont essentiels pour diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale. Ces nouvelles constructions contribueront également à dessiner une nouvelle entrée de ville, à accompagner l'aménagement du futur boulevard urbain que deviendra la rue de Cerçay, ainsi qu'à introduire des activités en rez-de-chaussée.

L'impact de l'augmentation du trafic routier restera très limité sur les conditions de circulation, qui demeureront fluides dans le secteur et proches de la situation actuelle. Par ailleurs, cette augmentation n'affectera pas le cœur du quartier et sera contenue au niveau des emprises des nouveaux lots. (Cf. Annexe C8\_07\_Etude Mobilité et stationnement, de l'étude d'impact)

### Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVVVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci d'être à l'écoute des habitants.

### Observation 9

#### Résumé de la contribution

Laura Bogani s'inquiète de la disparition programmée des jardins partagés, pelouses et arbres (dont les noyers bordant la route de Cerçay) liés à l'école de la Sablière et au centre social du Trait d'Union. Elle souligne :

- **La valeur sociale et écologique de ces espaces**, qui sont des lieux de respiration urbaine, de pédagogie informelle, de lien à la nature et de socialisation.
- **Une incohérence urbanistique**, en comparant ce projet à celui du "Moulin de Cerçay" qui, tout en construisant 66 logements, préserve les éléments paysagers et les espaces extérieurs.
- **Le rôle essentiel du Trait d'Union**, notamment pour les habitants non francophones, comme lieu de médiation, d'apprentissage et de confiance.
- **Un risque de perte de fonction sociale**, si ce service est déplacé dans une structure publique plus générique, sans garanties de maintien de son accessibilité et de sa visibilité.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Comment la Mairie entend-elle justifier la suppression des jardins partagés, des noyers et des pelouses bordant la route Cerçay, tout en approuvant simultanément des projets comme Le Moulin de Cerçay, qui intègrent et valorisent ces éléments paysagers ?
2. Quelles garanties seront données pour préserver la fonction sociale et symbolique du Trait d'Union, en particulier pour les publics non francophones, si ce service est relocalisé dans une structure publique plus générique et pas assez grande pour reloger les activités du Trait d'Union ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

1. Les jardins partagés de la rue de Cercay ne sont pas concernés par le projet. Quant à l'alignement de noyers, il conviendra dans l'hypothèse où de nouvelles constructions viendrait s'implanter sur Cercay Ouest, de préserver l'alignement actuellement en place.

2. Dans l'hypothèse d'une démolition du bâtiment actuellement occupé par le centre social de la commune, le projet de réinstallation de la structure devra à minima correspondre aux surfaces actuellement développées

## Observation 10

### Résumé de la contribution

Laura Bogani défend avec force la valeur humaine, sociale et paysagère de l'école de la Sablière et du centre social du Trait d'Union, menacés par le projet de densification. Elle souligne :

- **Une école vivante et intégrée à la nature**, où des moutons assurent la tonte, créant un paysage apaisant et une expérience sensible du quartier.
- **Un centre social irremplaçable**, qui joue un rôle essentiel dans la cohésion locale, l'accompagnement des jeunes mamans, l'intégration des personnes non francophones, et la création de liens intergénérationnels.
- **Un déplacement incompréhensible**, vers un bâtiment administratif impersonnel, enclavé, sans jardin ni visibilité, qui ne remplit pas les fonctions sociales et symboliques du Trait d'Union.
- **Une critique de la logique de densification**, qui efface les repères sensibles, les usages quotidiens et les mémoires partagées, au profit d'un urbanisme désincarné.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi raser une école vivante, un centre social actif, un jardin partagé et des paysages habités — alors que ces lieux incarnent précisément ce qui permet à une résidence de rester humaine, digne et accueillante ?
2. Quel sens peut-il y avoir à déplacer le Trait d'Union vers un bâtiment administratif inadapté, quand son ancrage actuel est profondément lié à la vie du quartier ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

1. Le projet actuel prévoit la démolition de l'école de la Sablière et sa reconstruction à l'arrière de l'école Jean Merlette, sur une parcelle foncière distincte de l'école élémentaire et située sur la Route de Brie. Toutefois, pour les raisons déjà indiquées, la ville ne souhaite pas aujourd'hui procéder à court terme à cette démolition dans la mesure où les opérations de diversification de l'offre de logements permises par cette démolition n'apparaissent pas opportunes à court ou moyen terme.

Le projet de la future école entend répondre à l'ensemble des exigences requises en matière environnementale, qu'il s'agisse des matériaux engagés dans sa construction ou de la performance thermique et énergétique du bâtiment, conformément à la RE 2020. Le maintien de vastes espaces enherbés et plantés est fortement privilégié de façon à favoriser à proximité de l'école la biodiversité et l'installation d'un éco-pâturage.

Le Trait d'Union pourrait être repositionné (a priori dans les emprises du futur bâtiment à l'est de la rue de Cerçay) si le bâtiment actuel accueillant le Trait d'Union devait être démoli.

2. Déplacer le Trait d'Union vers un bâtiment administratif inadapté n'aurait effectivement aucun sens et n'est pas retenu dans le projet.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVVVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci de transparence et d'être à l'écoute des habitants. Ces précisions répondent à des préoccupations partagées.

## Observation 11

Laura Bogani s'oppose à la démolition — partielle ou totale — du bâtiment de l'Hexagone, situé au cœur de la résidence des Hautes Mardelles. Elle met en lumière :

- **L'importance sociale du bâtiment**, qui abrite une épicerie sociale, une boulangerie, un salon de thé, l'association Asseca, et se trouve à proximité immédiate de la salle de prière (mosquée), conservée dans le projet.
- **L'absence de justification technique**, aucune étude structurelle publique n'ayant été communiquée pour démontrer la faisabilité ou la nécessité de la démolition.
- **Les risques techniques majeurs**, liés à une démolition partielle, qui pourrait compromettre la stabilité de l'ensemble du bâtiment, y compris ses sous-sols.
- **Le manque de garanties sur la relocalisation des services**, essentiels à la vie quotidienne du quartier, sans assurance qu'ils seront maintenus avec la même accessibilité et visibilité.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Existe-t-il une étude structurelle complète, indépendante et accessible démontrant que la démolition (partielle ou totale) de l'Hexagone est techniquement maîtrisée et sans risque pour la structure et les sous-sols ?
2. Quelles solutions concrètes sont prévues pour relocaliser les services sociaux de proximité actuellement hébergés dans ce bâtiment ? Seront-ils tous maintenus, avec les mêmes niveaux d'accessibilité et de visibilité pour les habitants ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

1. Sur demande la ville, le projet écarte désormais la démolition de l'Hexagone.
2. L'ensemble des occupants actuels de l'Hexagone sont donc maintenus sur site.

#### Observation 12

Laura Bogani alerte sur l'impact sensoriel et paysager du projet d'implantation de nouveaux immeubles le long du parking de la rue de Cerçay. Elle met en avant :

- **La valeur du paysage actuel**, ouvert à l'est, qui offre lumière naturelle, vues dégagées et respiration urbaine, notamment au lever du soleil.
- **Le risque d'un écran bâti**, qui bloquerait la lumière, modifierait la perception de l'espace et réduirait la qualité de vie des habitants.
- **Une rupture avec l'esprit de la cité-jardin**, qui valorise les vues, l'ensoleillement et les relations sensibles entre l'habitant et son environnement.
- **L'absence d'étude paysagère**, aucune simulation d'ombre portée ni analyse du confort visuel n'ayant été rendue publique, ce qui donne le sentiment d'un projet guidé uniquement par des objectifs de densification.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Une étude d'impact paysager a-t-elle été menée pour analyser l'effet de ces nouvelles constructions sur la lumière, les vues, et la qualité sensorielle de la rue de Cerçay notamment au lever du soleil ?
2. Comment justifier que cette zone soit densifiée verticalement, alors qu'elle représente l'un des derniers espaces visuellement ouverts du quartier ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

##### 1. étude d'impact paysager

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

Aucune **étude d'impact paysager spécifique n'a pas été réalisée**. Cependant, la conception urbaine du projet a intégré dès l'amont une réflexion sur l'insertion visuelle du quartier, l'ensoleillement et la préservation des perceptions paysagères depuis la rue de Cerçay.

Le quartier constitue une **entrée de ville, d'agglomération et de département**, ce qui a conduit à un traitement architectural et paysager renforcé. L'aménagement a ainsi été pensé pour valoriser cette entrée de territoire par :

- **la mise en place de bâtiments esthétiques et structurants** en façade urbaine, sur les lots « Cerçay Est » et « Cerçay Ouest » ;
- **la requalification de la rue de Cerçay**, comprenant :
  - la plantation d'un **alignement d'arbres**, renforçant l'identité paysagère,
  - la création de **noues paysagères**, contribuant à la gestion des eaux pluviales et au cadre naturel,
  - l'aménagement d'un **parvis central** participant à la qualité d'usage et à l'image d'entrée de ville.

Par ailleurs, afin de **préserver les vues et l'identité du paysage**, le projet adopte une logique de gabarits cohérente avec la topographie du secteur : les **bâtiments situés le long de la rue de Cerçay présentent des hauteurs réduites**, limitant l'effet de masques visuels.

La pente naturelle du terrain (du nord vers le sud) associée à l'implantation progressive des hauteurs permet de **préserver l'ensoleillement de la rue de Cerçay**, notamment au lever du soleil. Les bâtiments bas placés en frontage ne créent ainsi **pas d'ombre portée significative** sur l'espace public.

Les bâtiments plus hauts, situés en retrait, bénéficient eux-mêmes d'une exposition favorable sans générer d'ombrage sur les façades donnant sur la rue. De plus :

- les **ouvertures visuelles vers les vallées** favorisent la perception de la lumière naturelle dans les perspectives lointaines ;
- les **aménagements paysagers (alignement d'arbres, noues)** participeront à la création d'ambiances lumineuses variées au fil de la journée, tout en évitant l'effet d'ombrage massif.

Ainsi, même en l'absence d'une étude d'impact paysager spécifique, la composition urbaine et paysagère du projet vise à **maintenir la qualité lumineuse, valoriser l'entrée de ville et renforcer l'identité paysagère du territoire**, tout en préservant les vues et les ambiances existantes depuis la rue de Cerçay.

2. Les nouvelles constructions respecteront les hauteurs des bâtiments existants ainsi que le règlement prévu par le PLU de Brunoy. Elles ne pourront en effet pas dépasser une hauteur de 15m à partir du sol existant. Il ne s'agit donc pas d'une densification verticale.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Des études ont heureusement été réalisées, et il est désormais nécessaire de les évoquer afin de démontrer que les choix opérés ne relèvent pas de l'improvisation, mais qu'ils ont été mûrement réfléchis et pesés. Leur prise en compte atteste d'une démarche sérieuse et argumentée, orientée dans un souci de transparence et de responsabilité.

### Observation 13

Laura Bogani critique la vision du projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles, qu'elle juge abstraite, technocratique et déconnectée de la réalité vécue. Elle met en lumière :

- **Une conception de la ville réduite à la production de logements**, ignorant les espaces de respiration, de lien et de quotidien partagé.
- **Un urbanisme minéral et bruyant**, qui supprime les espaces verts et resserre le bâti, au détriment du confort sensoriel et de la dignité des habitants.
- **L'importance des interstices urbains**, comme les jardins partagés, les bancs, les vues dégagées, les arbres — essentiels à la qualité de vie.
- **Une rupture entre concepteurs et habitants**, qui produit des « non-lieux » sans mémoire ni usages partagés, au lieu de renforcer l'ancrage et l'identité du quartier.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quels espaces non-bâti (accessibles, végétalisés, partagés) sont réellement prévus pour permettre aux habitants de souffler, de se rencontrer et de vivre autrement que dans l'enfermement du bâti ?
2. Pourquoi reproduire des modèles urbains qui ont déjà montré leurs limites ailleurs, alors que les Hautes Mardelles disposent d'un tissu vivant, d'un paysage habité, et d'une identité à valoriser plutôt qu'à effacer ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

1. Le projet prévoit le réaménagement du parvis central avec une écriture paysagère forte et l'installation de mobilier urbain afin d'améliorer le confort des habitants. Il comprend également l'aménagement d'une placette inter quartier au cœur des Hautes-Mardelles, ainsi que la création de nouvelles aires de jeux et de mobiliers urbains adaptés.

Le projet de résidentialisation porté par les bailleurs améliore lui aussi l'offre en matière d'espaces extérieurs, avec une attention particulière portée aux espaces végétalisés et aux aires de jeux, qui seront réaménagées de manière à toucher un public diversifié et à se compléter les unes les autres.

2. Le projet ne reproduit aucun modèle extérieur ; il accorde au contraire une attention particulière au contexte local, aux usages existants et au paysage si spécifique du site.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Des études ont heureusement été réalisées avec les contraintes et les limites du site, et il est désormais nécessaire de les évoquer afin de démontrer que les choix opérés ne relèvent pas de l'improvisation, mais qu'ils ont été mûrement réfléchis et pesés.

### Observation 14

Laura Bogani dénonce la suppression des terrains de sport dans le projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles, qu'elle considère comme une erreur stratégique, sociale et sanitaire. Elle met en lumière:

- **Le rôle essentiel des terrains de sport** dans la vie locale : activité physique, inclusion, canalisation de l'énergie, lien social.
- **Un quartier jeune et dense**, où ces équipements sont d'autant plus nécessaires pour prévenir les tensions et favoriser la santé publique.
- **Une vision déséquilibrée de la ville**, centrée sur l'habitat au détriment des fonctions collectives et éducatives.
- **Un risque d'appauvrissement du tissu social**, en l'absence d'alternatives crédibles pour maintenir les usages sportifs et associatifs.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

1. Pourquoi supprimer des terrains de sport dans un quartier jeune, alors même qu'ils répondent à des besoins fondamentaux en matière de santé publique et de cohésion sociale ?
2. Quelles infrastructures sportives accessibles, gratuites et sécurisées sont prévues pour remplacer ces espaces dans le nouveau projet ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

1. Aucune suppression de terrains de sport n'est prévue dans le cadre du projet. A l'inverse de nouveaux aménagements seront mis en place sur les espaces bailleurs dans le cadre du projet de résidentialisation ainsi que sur les futurs espaces publics. Ces derniers seront définis dans le cadre des prochains travaux portant sur les aménagements.

2. Cf. Réponse précédente.

## Observation 15

Laura Bogani alerte sur les conséquences humaines et sociales d'un chantier de cinq ans dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles. Elle souligne :

- **Des nuisances majeures** : bruit, pollution, circulation dangereuse, instabilité émotionnelle.
- **Un impact sur la santé et le bien-être**, notamment pour les publics vulnérables.
- **Une perturbation des repères sociaux et spatiaux**, menaçant l'ancrage affectif au quartier.
- **Un risque de désengagement résidentiel**, avec des habitants susceptibles de partir ou de subir une dégradation prolongée de leur cadre de vie.
- **Un manque d'accompagnement clair**, en termes de mesures concrètes pour limiter les nuisances et préserver la vie sociale.

## Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quels dispositifs spécifiques ont été prévus pour réduire les nuisances sonores, les pollutions et les risques liés au chantier pendant ces cinq années ?
2. Comment la Mairie entend-elle assurer la continuité de la vie sociale, économique et éducative des résidents durant cette période particulièrement éprouvante ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces demandes :

L'étude d'impact propose plusieurs mesures pour limiter les nuisances sonores et atmosphériques en phase chantier :

Il est notamment prévu de mettre en place une charte faible nuisances (Mesure d'accompagnement n°2) qui traduit les exigences du maître d'ouvrage en matière de impacts négatifs sur l'environnement et sur la qualité de vie des personnes affectées par un projet ou une activité particulière. Pour garantir le respect de ces exigences, la charte est un document intégré au DCE, contractuel, annexé aux contrats de marchés de travaux. Il permet de rassembler l'ensemble des exigences dans un seul document, de rappeler également les exigences réglementaires, et d'informer les entreprises sur les principales actions à mettre en œuvre pour réduire les impacts environnementaux occasionnés par le chantier.

Plusieurs mesures sont en effet prévues pour limiter les nuisances atmosphériques, acoustiques, ainsi que la pollution visuelle et olfactive, la pollution des eaux superficielles et souterraines :

En ce qui concerne les itinéraires de circulation en phase chantier, il est prévu de mettre en place un **plan de circulation d'un chantier de Travaux Publics (Cf Mesure d'accompagnement n°4 : Etablissement de document de préparation de chantier)**. Ce plan permet de Délimiter les zones d'accès et de circulation dans l'emprise du chantier afin de réduire les nuisances et le risque d'accidents. Il indique comment est



organisée la circulation des engins, des véhicules et des piétons, dans le respect des principes de prévention et de sécurité.

Le plan peut également comporter des prescriptions sur les limitations de vitesse et les passages alternatifs. Ce plan sera établi au démarrage des travaux.

Enfin, il convient de préciser que **les travaux seront échelonnés dans le temps et répartis par secteurs**. Cette organisation progressive permet de **limiter l'exposition des riverains aux nuisances** générées par le chantier (bruit, circulation de camions, poussières, restrictions de circulation, etc.).

En procédant par étapes successives, seules les zones directement concernées par les interventions en cours seront soumises aux perturbations, tandis que les autres parties du quartier resteront fonctionnelles et moins impactées. Ce phasage offre également la possibilité **d'ajuster les méthodes et les mesures de réduction des nuisances** au fur et à mesure de l'avancement du chantier, en tenant compte des retours des habitants et des observations sur le terrain.

Ainsi, le découpage temporel et spatial du chantier constitue une mesure importante pour **atténuer les impacts sur la qualité de vie des riverains** et garantir une meilleure cohabitation entre la vie locale et les travaux.

**Pour une meilleure compréhension des mesures mises en place dans le cadre du chantier, concernant le chantier et pour plus de détail, voir réponse à la question 7. Santé, nuisances et sécurité page 17 du PV).**

**2.** Les travaux dans le quartier des Hautes-Mardelles — à l'exception des réhabilitations, dont une partie est déjà terminée et l'autre en cours — concernent principalement les espaces extérieurs. Ils n'auront aucun impact sur la vie sociale, économique ou éducative du quartier.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVYVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci d'être à l'écoute des habitants et des riverains. J'ai déjà eu l'occasion de commenter ces points, et mes observations antérieures viennent confirmer cette volonté. Au-delà de l'objectif affiché d'un chantier sans nuisance, il est clairement affirmé la volonté d'écarter « toute pratique douteuse » de la part des intervenants, afin de préserver la confiance publique et de garantir la responsabilité du Maître d'Ouvrage comme de la Commune. J'ai déjà formulé des observations sur ce sujet : dans les faits, il s'agit essentiellement de respecter la loi, en adoptant une démarche volontaire qui exploite les possibilités offertes par les textes réglementaires. Ces remarques antérieures soulignent que la transparence et la rigueur juridique constituent le socle indispensable de la confiance citoyenne.

Elles attestent d'une démarche attentive et constructive, orientée vers la transparence et le dialogue, que mes commentaires précédents et remarques ont contribué à mettre en évidence.

### Observation 16

Laura Bogani alerte sur la menace que représente le projet de renouvellement urbain pour les jardins familiaux des Hautes Mardelles. Elle insiste sur leur rôle fondamental :

- **Écologique** : ils participent à la trame verte et bleue, régulent la température, améliorent la qualité de l'air et renforcent la biodiversité.
- **Social et identitaire** : ils sont des lieux d'apprentissage, de lien intergénérationnel, d'autonomie alimentaire et de résilience, notamment pour les populations vulnérables.
- **Symbolique et quotidien** : ils offrent une respiration dans un quartier dense, un contrepoint vivant à la minéralité du bâti.

Elle dénonce le risque de dégradation ou de disparition de ces jardins sous l'effet des nuisances du chantier (pollution, bruit, vibrations), et appelle à leur protection active.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelles mesures précises sont envisagées pour protéger les jardins familiaux des nuisances liées aux travaux et garantir leur accessibilité continue pendant toute la durée du chantier ?
2. Le projet prévoit-il la préservation, voire la valorisation de ces espaces verts, considérés comme un atout essentiel du quartier ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Les jardins familiaux ne seront pas impactés par les travaux. Leur accès sera donc préservé durant les phases de travaux.

2. Les jardins familiaux ne sont pas concernés par le projet.

#### Observation 17

Laura Bogani met en lumière le problème de desserte en transports publics du quartier des Hautes Mardelles, qui accentue son isolement géographique et social. Elle souligne :

- **Une mauvaise connectivité interne**, notamment entre les Hautes Mardelles et le quartier de la Pyramide.
- **Des difficultés d'accès aux services, équipements et emplois**, qui freinent l'intégration urbaine et sociale.
- **Un recours forcé à la voiture**, aggravant la congestion et la pollution.
- **Un sentiment d'abandon**, lié à la relégation spatiale et au manque de solutions de mobilité.

Elle appelle à une amélioration concrète de la desserte pour garantir l'inclusion des habitants dans la vie de la commune.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelles solutions concrètes sont envisagées pour instaurer une liaison performante et régulière entre le nord et le sud de Brunoy, notamment entre les Hautes Mardelles et la Pyramide ?
2. Comment le projet de renouvellement urbain intègre-t-il la nécessité d'une meilleure accessibilité et mobilité interne au sein de la ville, pour garantir l'inclusion sociale et économique des habitants ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Actuellement la liaison par bus entre le nord et le sud de la commune est possible en utilisant deux lignes du réseau exploité par Kéolis. Si un besoin de liaison directe émergeait dans les prochaines années, il serait soumis à l'accord d'IDF Mobilités.

2. Cf. réponse précédente

#### Observation 18

Test anonyme

## Observation 19

Laura Bogani alerte sur les risques géotechniques, hydrologiques et écologiques liés au projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles. Elle s'appuie sur des données précises concernant la nature du sol (argileux, peu perméable, nappes phréatiques superficielles) pour dénoncer :

- **Des risques de glissements de terrain et d'inondations**, aggravés par la bétonisation et la suppression des surfaces perméables.
- **Une pollution diffuse par ruissellement**, menaçant les rivières Yerres et Réveillon, protégées par la loi sur l'eau.
- **Des dangers liés aux parkings souterrains**, dans un sol instable et hydromorphe, avec des risques techniques et financiers majeurs.
- **Une incohérence écologique**, dans une ville qui se revendique "ville-jardin" mais choisit de densifier au détriment du vivant.
- **Un appel à la renaturation**, à la préservation des arbres et à une approche respectueuse du sol et des équilibres naturels.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Avez-vous mené une étude géotechnique indépendante et exhaustive sur la stabilité des sols dans le quartier des Hautes Mardelles, en particulier dans les zones argileuses et proches des nappes phréatiques superficielles ?
2. Combien d'arbres seront abattus dans le cadre du projet de rénovation ? Pouvez-vous fournir une liste détaillée des essences concernées et des zones touchées ?
3. Êtes-vous au courant que plusieurs bâtiments du quartier présentent déjà des signes d'instabilité, liés à la nature du sol (argile, humidité, glissements) ? Quelles mesures sont prévues pour sécuriser ces structures ?
4. Pourquoi continuer à bétonner dans un secteur où le sol ne permet pas une infiltration correcte des eaux de pluie ? Le parvis central, qui subit régulièrement des stagnations d'eau, n'est-il pas une preuve évidente de cette problématique ?
5. Quel est l'impact estimé de la bétonisation supplémentaire sur la capacité du sol à absorber les eaux de pluie ? Avez-vous modélisé le risque d'inondations ou de saturation du réseau d'évacuation ?
6. Pourquoi ne pas envisager un projet alternatif basé sur la renaturation du site, avec la plantation d'arbres et le développement de zones perméables, plutôt que l'ajout de nouvelles constructions ?
7. Êtes-vous conscients que les arbres existants jouent un rôle fondamental dans la stabilisation du sol grâce à leur système racinaire ? Pourquoi choisir de les supprimer alors qu'ils contribuent à la sécurité et à l'équilibre écologique du quartier ?
8. Quelles solutions concrètes sont prévues pour compenser la perte de surfaces végétalisées et la hausse des températures liée à l'imperméabilisation du sol ?
9. Avez-vous organisé une consultation réelle et transparente avec les habitants du quartier ? Leur opposition au projet a-t-elle été prise en compte dans la phase de conception ?
10. À l'heure où l'urgence climatique et la préservation de la biodiversité sont des priorités nationales, comment justifiez-vous un projet qui va à l'encontre de ces objectifs, en supprimant des arbres et en aggravant les problèmes environnementaux locaux ?
11. Comment le projet de construction aux Hautes Mardelles prend-il en compte l'impact du ruissellement urbain sur les rivières Yerres et Réveillon, alors que ces cours d'eau sont protégés par la loi sur l'eau et que le sol argileux du quartier empêche toute infiltration naturelle efficace ?
12. Comment justifiez-vous la création de parkings souterrains dans un sol argileux, peu perméable et hydromorphe, alors que ce type de sol est reconnu pour sa dangerosité en matière de construction enterrée ? Des études de risques précises ont-elles été réalisées et rendues publiques ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

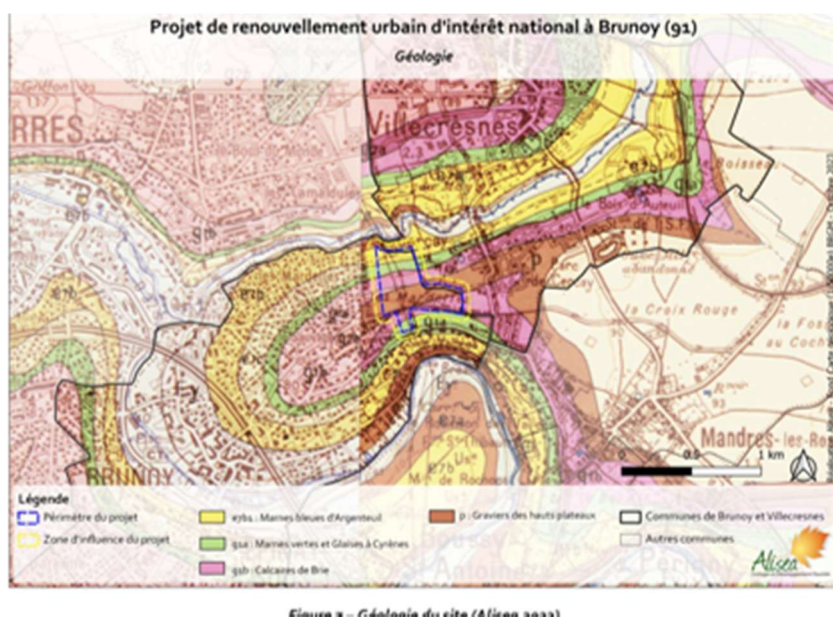
1. Une **première étude géotechnique indépendante a déjà été réalisée** sur le secteur. Il s'agit d'une **étude de type G1 ES (Étude de Site)**. Le rapport de cette étude est présenté à l'Annexe « C8\_02 Etude géotechnique préalable (G1 ES) » de l'étude d'impact).

Cette étude permet de **caractériser la nature générale des sols, repérer les zones sensibles (présence d'argile, remontées potentielles de nappes, etc.) et identifier les risques géologiques à prendre en compte** avant toute construction. Elle constitue la **première étape obligatoire** dans le processus de conception géotechnique.

Compte tenu des enjeux associés au quartier des Hautes Mardelles (pente topographique, sols argileux, nappe superficielle), **d'autres études plus détaillées sont programmées afin d'adapter finement les fondations et les travaux**. Il est ainsi prévu de réaliser :

- **une étude G2 AVP (Avant-Projet)** : elle analysera précisément le comportement des sols à l'emplacement des futurs bâtiments et proposera des solutions techniques adaptées (type de fondations, drainage, protections contre l'eau, etc.) ;
- **une étude G2 PRO (Projet)** : elle complètera la G2 AVP en définissant précisément les prescriptions géotechniques à respecter pendant les travaux. Elle permet de finaliser les calculs de stabilité et les techniques de construction.

#### Commentaires du commissaire enquêteur



2. Dans le cadre du projet, **le patrimoine arboré existant sera largement préservé**. Seuls **12 arbres seront abattus**, en raison de contraintes techniques ponctuelles. Les espèces abattus les suivants : le Charme (*Carpinus betulus*), le Noyer (*Juglans regia*) ou l'Erable plane (*Acer platanoides*).

- Ces alignements d'arbres sont assez courants en périphérie du projet, notamment le long de la Rue du Cercay.
- Aucune espèce végétale protégée ou à enjeux de conservation n'a été observée dans cet habitat.
- Aucune espèce végétale exotique envahissante n'a été observée dans cet habitat.

- Cet habitat est susceptible d'être utilisé par des espèces animales protégées et/ou menacées, pour la reproduction, l'alimentation et le repos.

Par ailleurs, grâce à la **mesure d'évitement liée à l'abandon de l'aménagement du secteur du Fond du Réveillon**, l'ensemble des arbres présents dans cette zone sera **maintenu et protégé**.

En complément, le projet prévoit un **renforcement significatif de la strate arborée**, avec la **plantation de 120 nouveaux arbres**, ainsi que l'installation de **massifs arbustifs diversifiés**, contribuant à l'amélioration paysagère, écologique et climatique du site.

Plusieurs essences d'arbres et d'arbustes adaptées au contexte local seront ainsi introduites, afin de favoriser la biodiversité, créer des zones d'ombrage et renforcer la qualité paysagère du quartier. Les plantations d'arbres et d'arbustes seront composées d'essences locales variées, adaptées aux changements climatiques et non allergènes.

- *Achillea millefolium*
- *Centaurea thuillieri*
- *Cichorium intybus*
- *Clinopodium vulgare*
- *Daucus carota*
- *Geranium pyrenaicum*
- *Leucanthemum vulgare*
- *Malva moschata*
- *Origanum vulgare*
- *Plantago lanceolata*
- *Silene latifolia alba*
- *Salvia pratensis*

La mise en oeuvre des plantations d'arbres et d'arbustes nécessite, à minima :

- un apport de terre végétale ou substrat fertile (à base de compost),
- la mise en place des plants,
- la mise en place de protection des plants et d'un tuteurage (biodégradables),
- la mise en place d'un paillage naturel
- un arrosage les premières semaines pour favoriser la reprise (en particulier le premier été suivant la plantation)

Que ce soit pour les semis ou les plantations, les espèces retenues seront labélisées « végétal local<sup>®</sup> » et issue des listes figurant dans le guide « Pour favoriser la biodiversité, l'ARB « Pour favoriser la biodiversité, plantons local en Ile-de-France »

**3.** En effet, le site est localisé en grande partie en **zone d'exposition forte** vis-à-vis du retrait et gonflement des argiles avec une autre partie localisée sur une **zone d'exposition moyenne**.

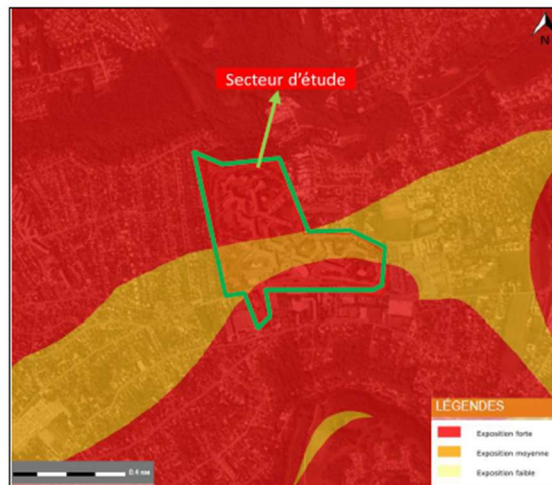


Figure 3 : Extrait de la carte d'exposition au retrait et gonflement des argiles (BRGM)

Le retrait-gonflement de l'argile est un phénomène naturel qui apparaît dans les sols riches en argile. Ce type de sol **varie de volume en fonction de son taux d'humidité** : il **se rétracte lorsqu'il sèche et gonfle lorsqu'il se gorge d'eau**. Ces mouvements peuvent provoquer, avec le temps, **des déformations du sol en surface**, ce qui peut avoir un impact sur la stabilité des constructions. En effet, si les fondations ne sont pas adaptées, les variations d'humidité peuvent entraîner **des fissures dans les bâtiments**, des affaissements partiels ou des mouvements différenciés entre les maisons.

Pour éviter ces problèmes, des dispositions particulières seront prises en compte pour assurer la stabilité des terrains. (Cf. Mesure d'accompagnement n°6 de l'étude d'impact : **Dispositifs préventifs pour construire sur un sol argileux**)

Afin de limiter les risques d'apparition de fissures au niveau des constructions et d'assurer une bonne stabilité des terrains et des constructions, il faut appliquer certaines techniques de constructions, le choix de la technique reste de la responsabilité du constructeur, ci-après des exemples des techniques qui peuvent être mis en œuvre :

- **Ancrage des fondations**

Les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes. À titre indicatif, la profondeur d'ancrage doit atteindre au minimum 1,2 m étant donné que le quartier est fortement exposé au risque gonflement retrait des argiles.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter absolument.

- **Sous-sol général ou vide sanitaire**

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- **Chaînages**



Afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux provoqués par le phénomène de retrait-gonflement, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes horizontaux (haut et bas) et verticaux pour rigidifier la structure du bâtiment.

- **Joint de rupture**

Les éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables (par exemple garages, vérandas, dépendances, etc), doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- **Préservation de l'équilibre hydrique du sol**

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géo membrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;

Enfin, les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Dans le même sens pour mieux évaluer le comportement hydrique et plastique des argiles, il est fortement recommandé de réaliser des **essais pressiométriques**. Cela permet de mesurer la résistance et la déformabilité des argiles, afin de choisir la technique adaptée à mettre en œuvre.

La figure suivante synthétise les différents dispositifs pouvant être appliqués :

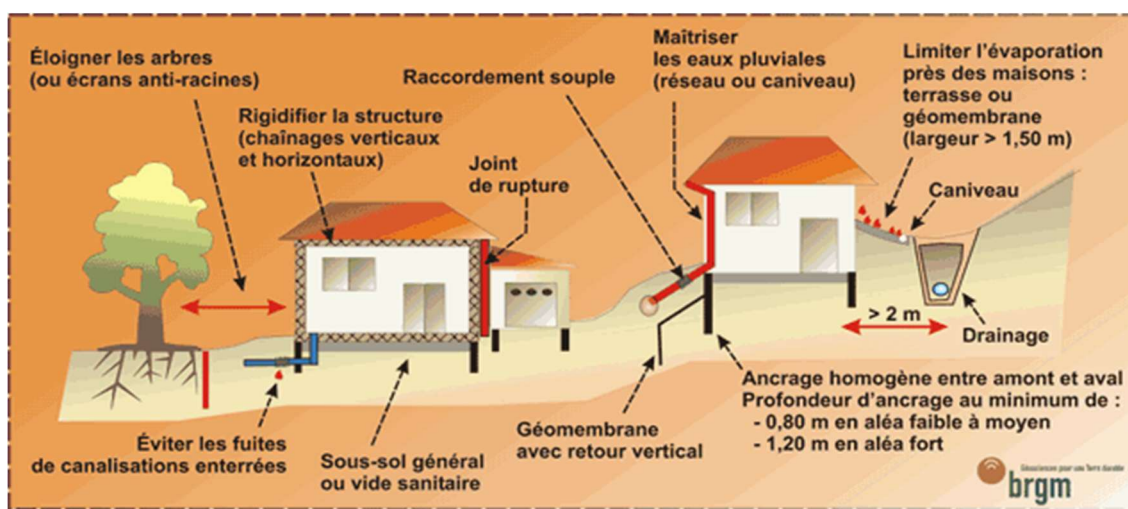


Figure 4 : Dispositifs préventifs pour construire sur un sol argileux (BRGM, 2016)

La prise en compte de la sensibilité du sol au phénomène de retrait-gonflement est essentielle pour maîtriser le risque. C'est le sens des dispositions de la loi ELAN qui prévoit la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

Les études géotechniques prévues (G2 AVP et G2 Pro) permettront de définir avec précision les préconisations géotectoniques de construction à mettre en œuvre.

En revanche, Aucune carrière d'exploitation des matériaux, en activité ou fermée, ou de cavité souterraine n'est répertoriée au droit du site par le BRGM ou l'Inspection Générale des Carrières (IGC-Versailles).

4. Le projet ne participe pas à imperméabiliser le quartier. Au contraire, le projet participe à désimperméabiliser légèrement le quartier en conformité avec les documents cadre de gestion de l'eau (SAGE de L'Yerres et SDAGE de Seine Normandie) et avec l'objectif de zéro artificialisation nette de la loi climat et résilience.

En renonçant à urbaniser le secteur fond du réveillon, on **évite d'artificialiser** davantage ce milieu naturel et on **préserve un sol perméable**, qui continue à jouer pleinement ses rôles écologiques (infiltration de l'eau, maintien de la biodiversité, trame verte, etc.).

Cette décision permet également de **réduire le taux d'artificialisation**. Pour rappel, ce coefficient mesure la part du terrain qui est transformée par l'activité humaine (bâtiments, routes, parkings...), ce qui diminue sa qualité écologique et sa capacité à fonctionner comme un milieu naturel. Grâce à l'évitement du "Fond du Réveillon", ce taux **diminue de 51,7 % à 50.8 %** entre l'état actuel et l'état futur du site.

À l'inverse, dans l'ancienne version du projet—qui incluait la construction de ces 16 maisons—le taux d'artificialisation **augmentait légèrement**, passant de 51,7 % à 52,2 %, soit **+0,5 %**.

Le coefficient de ruissellement — qui représente la part des eaux de pluie ne pouvant s'infiltrer et devant être gérées sur la parcelle — diminue de 1 % grâce à la mise à jour du projet. En effet, à l'état initial, ce coefficient est de 58 %. Dans la version projet avec l'abandon de l'opération du Fond du Réveillon, il descend à 57 %.

À l'inverse, dans la version projet sans cet abandon, le coefficient serait resté à 58 %. En intégrant cette mesure d'évitement, le projet **s'inscrit dans la logique du "zéro artificialisation nette"**, un principe national qui vise à limiter au maximum la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, et à compenser toute artificialisation par des actions de renaturation ailleurs.

De plus le projet prévoit de :

- créer un **mail central végétalisé et piétonnier** Nord-Sud ;
- requalifier les espaces verts existants dans le cadre des travaux de résidentialisation ;
- requalifier la **plaine ludique (aire de jeux)**.

Par ailleurs, la mise à jour du plan guide prévoit la création de **nouveaux aménagements** au niveau du parvis central et aux abords de la rue de Cerçay et de la nouvelle voie traversante Est Ouest.

Le projet prévoit aussi la mise en place de noue et de toitures végétalisées contribuant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il convient de signaler que le plan guide est encore en cours de modification pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et pour intégrer les recommandations de l'étude d'impact.

Au niveau du secteur Cerçay Est des ajustements sont prévus dans ce sens, il est notamment proposé :

- Préservation des arbres existants présentant un fort intérêt paysager
- Réduction de l’emprise bâtie au sol sans diminution de la SDP
- Stationnement en sous-sol prévu pour chaque lot
- Mise en retrait du bâti le long de la rue de Cerçay

Dans le cadre des résidentialisations, il est aussi prévu de :

- > Désimperméabiliser les surfaces (voies pompiers, chemins, stationnements, ...)
- > Gérer les eaux dans les espaces extérieurs : suppression des bordures et suppression d’avaloirs au profit de circulations d’eau gravitaires à ciel ouvert jusqu’à des espaces verts creux jouant le rôle de stockage et d’infiltration
- > Déconnecter les eaux de toitures du réseau existant
- > Jouer dans la pente

5. Grâce à l’évitement du “Fond du Réveillon” et aux aménagements prévus, le taux d’artificialisation **diminue de 51,7 % à 50,8 %** entre l’état actuel et l’état futur du site. À l’inverse, dans l’ancienne version du projet—qui incluait la construction de ces 16 maisons—le taux d’artificialisation **augmentait légèrement**, passant de 51,7 % à 52,2 %, soit **+0,5 %**.

Le coefficient de ruissellement — qui représente la part des eaux de pluie ne pouvant s’infiltrer et devant être gérées sur la parcelle — diminue de 1 % grâce à la mise à jour du projet. En effet, à l’état initial, ce coefficient est de 58 %. Dans la version projet avec l’abandon de l’opération du Fond du Réveillon, il descend à 57 %.

Cependant le taux d’artificialisation et le coefficient de ruissellement sont amenés à diminuer davantage avec les ajustements prévus sur le plan guide : Aménagement du parvis central, requalification de la rue de Cerçay, et ajustement du lot Cerçay Est.

Notamment, la gestion des eaux pluviales à la parcelle à travers la réduction des volumes de ruissèlement est pleinement intégré dans le projet, il est notamment prévu de :

- renforcer la végétalisation,
- jouer sur les pentes pour favoriser l’écoulement vers les zones d’infiltration,
- Mettre en place des bassins d’infiltration et de rétention
- Créer des noues paysagères
- Mettre en place des toitures végétalisées

En outre, aucune modélisation des inondations n’a été réalisée étant donné que le projet se situe en dehors des zones réglementaires définies par le plan de prévention des risques d’inondation.

6. Les modes de gestion alternatifs des eaux pluviales sont prévus dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Haute Mardelles. Il est notamment prévu de :

- Renforcer la végétalisation : 120 arbres seront plantés dans le cadre du projet, contre seulement 12 arbres abattus, création du mail central piétonnier et perméable, requalification de la plaine ludique (nouvelle aire de jeux), conservation du fond du réveillon.
- Mettre en place des bassins d’infiltration et de rétention
- Jouer sur les pentes pour favoriser l’écoulement vers les zones d’infiltration,
- Créer des noues paysagères
- Mettre en place des toitures végétalisées

7. Il convient de souligner que la conservation du patrimoine arboré est pleinement intégrée dans le projet. Le projet ne prévoit **l'abattage que de 12 arbres**, nécessaires pour libérer l'emprise foncière destinée aux nouvelles constructions et répondre aux besoins en logements de la commune. En contrepartie, le projet inclut la **plantation de 120 arbres** ainsi que la **création et la requalification d'espaces verts**, contribuant à la fois à l'amélioration de la qualité paysagère et à la **stabilité des sols dans les zones en pleine terre**.

L'abandon de l'opération de construction du fond du réveillon participe à préserver les arbres existants sur cette zone.

Par ailleurs, le plan-guide est en cours d'actualisation afin d'intégrer des **ajustements visant à mieux préserver le patrimoine arboré**. Ainsi, **le tracé de la rue de Cerçay sera légèrement décalé** par rapport à sa position initiale afin de préserver les alignements d'arbres existants. Sur le **lot Cerçay Est**, **l'emprise au sol des constructions sera réduite** afin de conserver **trois arbres d'un fort intérêt écologique**.

Pour les parties construites, des **mesures géotechniques spécifiques** seront mises en œuvre afin d'assurer la sécurité et la durabilité des ouvrages. Une **étude géotechnique préalable (G1, étude de sol initiale)** a d'ores et déjà été réalisée, et **d'autres investigations plus approfondies** sont prévues au fur et à mesure de l'avancement du projet afin d'adapter les techniques de construction aux caractéristiques locales des sols.

8. Il convient de noter qu'une étude sur les îlots de chaleur urbains a été réalisée dans le cadre du projet (Cf. Annexe 14 de l'étude d'impact). Elle conclut que le quartier étant déjà végétalisé à l'état actuel, ne présente pas d'enjeux d'îlot de chaleur urbain. Des écarts importants sont observés entre les zones artificialisées et les zones en pleine terre.

Les modélisations de l'état actuel et futur montrent deux zones pour lesquelles une évolution est attendue:

- Au nord du quartier d'abord (Zone A), la création d'une nouvelle voie avec un revêtement imperméable et sombre vient créer une zone avec des températures de surface modélisées plus élevées. Elle est entourée de part et d'autre par des zones végétalisées mais vient créer une coupure en matière de confort thermique pour les usagers. Pour réduire cet effet, la qualité de ce nouvel espace public devra être soignée par l'utilisation de matériaux clairs et perméables pour les trottoirs et la plantation d'arbre créant de l'ombrage.
- Au sud ensuite (Zone B), la suppression du pôle socio-culturel et du parking associé, tout comme la démolition de l'annexe de la mairie réduisent fortement l'îlot de chaleur urbain présent dans ce secteur grâce à la création d'espaces paysagers en substitution. Cette zone reste un des enjeux principaux en matière d'îlot de chaleur urbain notamment du fait de la largeur de la voirie (bandes



de stationnement) et du contexte très imperméabilisé au sud au niveau de l'école Jean Merlette dont la cours est très imperméable et sombre.

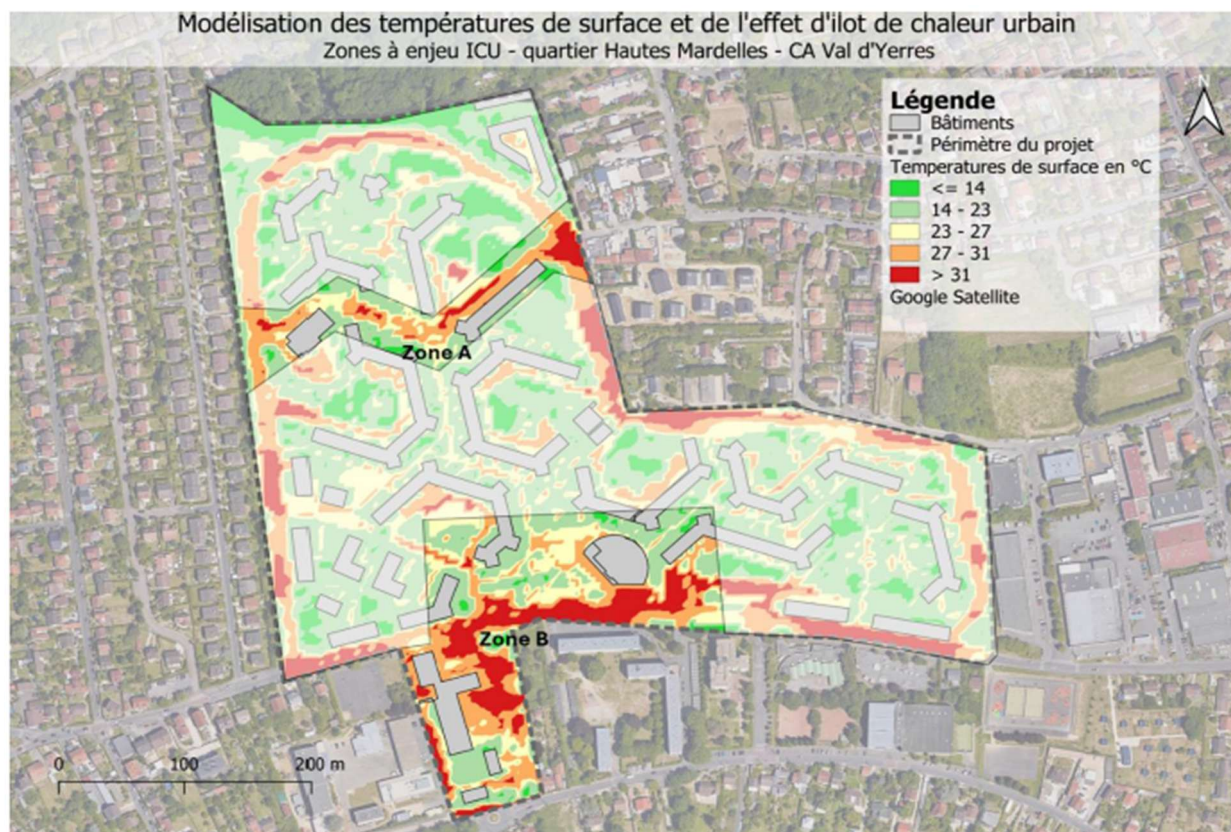


Figure 5 Carte identifiant les zones pour lesquelles une évolution marquée de l'effet îlot de chaleur urbain est constaté.

Pour compenser les espaces artificialisés le projet prévoit de :

- créer un **mail central végétalisé et piétonnier** Nord-Sud ;
- requalifier les espaces verts existants dans le cadre des travaux de résidentialisation ;
- requalifier la **plaine ludique (aire de jeux)**.

Par ailleurs, la mise à jour du plan guide prévoit la création de **nouveaux aménagements** au niveau du parvis central et aux abords de la rue de Cerçay et de la nouvelle voie traversante Est Ouest.

Le projet prévoit aussi la mise en place de noue et de toitures végétalisées contribuant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle et de **créer des îlots de fraîcheur**. Il convient de signaler que le plan guide est encore en cours de modification pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et pour intégrer les recommandations de l'étude d'impact.

Les figures suivantes présentent les aménagements prévus au niveau du parvis central et de la rue de Cerçay.

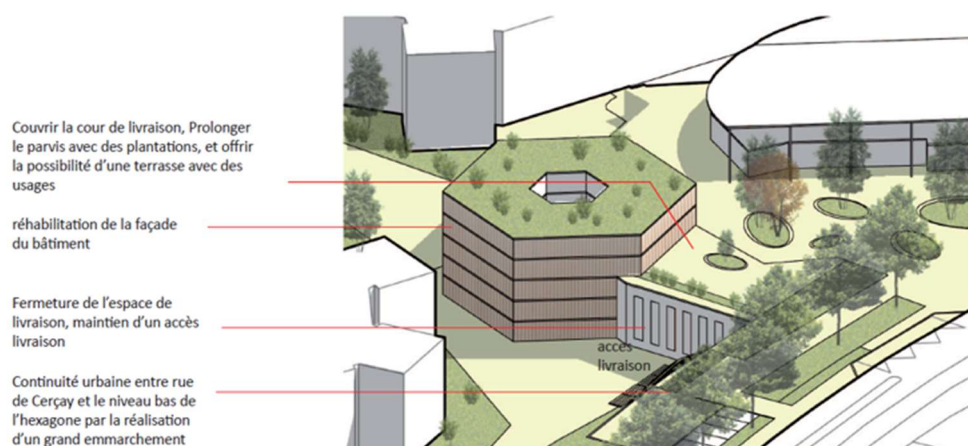
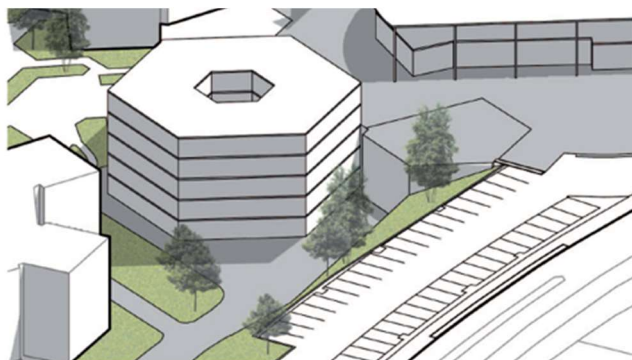


Figure 6 Aménagement de toitures végétalisées sur l'Hexagone



Figure 7 Aménagement du parvis central



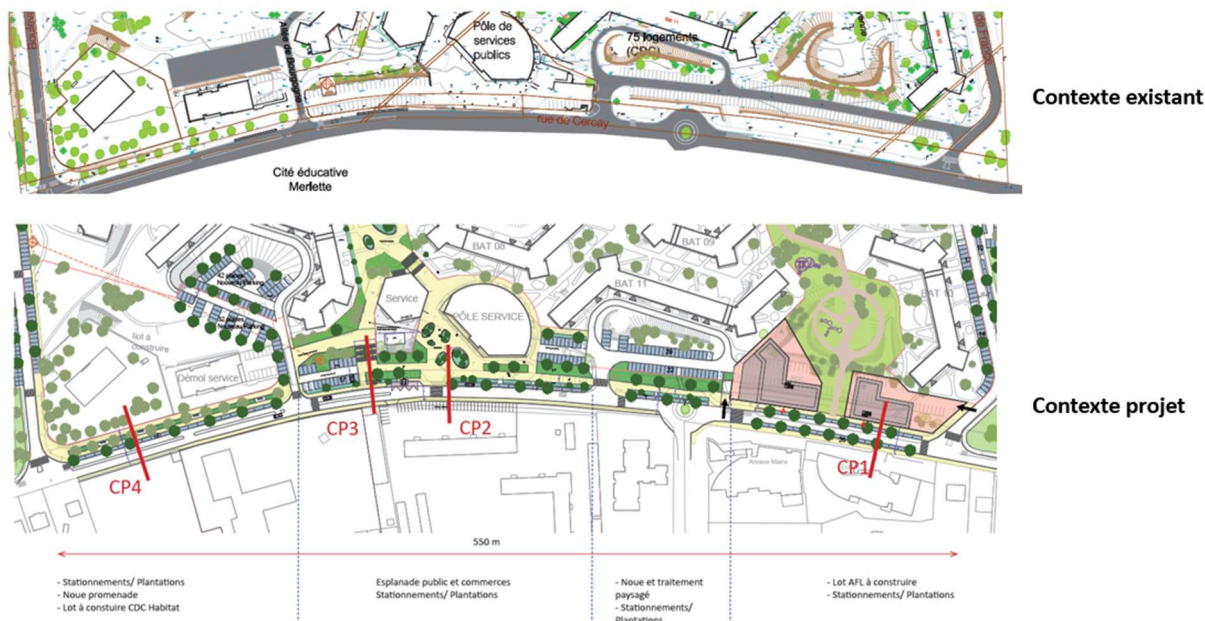


Figure 8 : Aménagements prévus au niveau de la rue de Cerçay

Les aménagements prévus sur la rue de Cerçay et au niveau du Parvis Central contribuent à baisser la température au niveau de la zone 1 pour laquelle une évolution marquée de l'effet ICU est constaté ;

Au niveau de la voie traversante des alignements d'arbres seront créés pour créer des ombrages et atténuer l'effet îlot de chaleur urbain

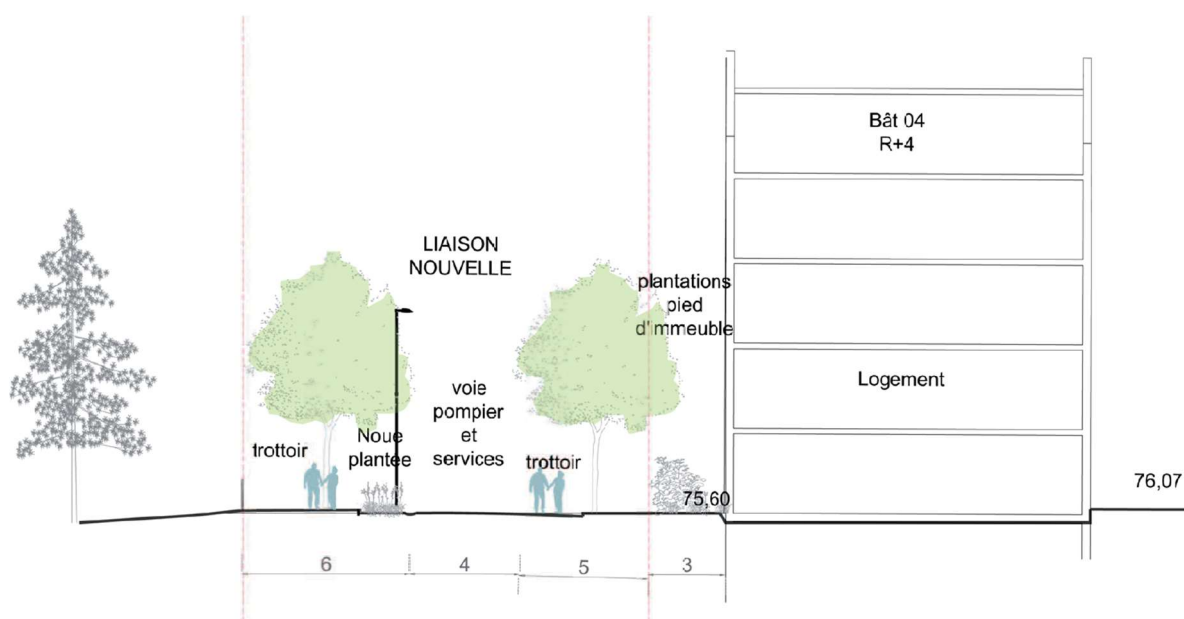


Figure 9 Profil en long de l'aménagement de la voie traversante est ouest.

Enfin, au niveau des espaces publics réaménagés, le passage d'un bitume rouge à du stabilisé clair et perméable permet de réduire légèrement la température de surface à l'ouest.

9. Le NPRU des Hautes-Mardelles suit son chemin depuis quelques années déjà. Lors des phases précédentes du projet, des réunions de concertations ont été organisées afin de présenter le projet,

recueillir l'avis des habitants pour enrichir le projet de leur vécu, expériences et connaissance du quartier, et construire avec leur concours un programme urbain cohérent.

- Les actions de concertation avec les habitants du quartier et d'information avec le reste de la ville ont été constantes.
- Ce processus de concertation a pris la forme d'une balade urbaine, d'ateliers, de réunions publiques avec les habitants de Brunoy. Depuis la mise en œuvre du protocole de préfiguration, les phases de concertation publique se sont déclinées ainsi : (voir dossier enquête publique : E2\_Bilan de la concertation préalable)
- Le NPRU des Hautes-Mardelles suit son chemin depuis quelques années déjà. Lors des phases précédentes du projet, des réunions de concertations ont été organisées afin de présenter le projet, recueillir l'avis des habitants pour enrichir le projet de leur vécu, expériences et connaissance du quartier, et construire avec leur concours un programme urbain cohérent.

Une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine sera désignée début 2026, elle aura pour mission d'avancer sur les détails du projet. Des réunions d'informations et de concertations seront alors prévues avec l'ensemble des usagers des Hautes-Mardelles pour les différents sujets du projet urbain : présentation du projet, voie nouvelle, aménagement paysager, mobilier urbain, etc.

- De son côté, le bailleur CDC Habitat, et dans le cadre de son projet de résidentialisation, est actuellement en phase de concertation des habitants : un premier atelier a eu lieu le 15 octobre 2025, un deuxième atelier aura lieu fin novembre 2025.

**10. Dans le cadre du projet, le patrimoine arboré existant sera largement préservé. Seuls 12 arbres seront abattus**, en raison de contraintes techniques ponctuelles. Les espèces abattus les suivants : le Charme (*Carpinus betulus*), le Noyer (*Juglans regia*) ou l'Erable plane (*Acer platanoides*).

- Ces alignements d'arbres sont assez courants en périphérie du projet, notamment le long de la Rue du Cercay.
- Aucune espèce végétale protégée ou à enjeux de conservation n'a été observée dans cet habitat.
- Aucune espèce végétale exotique envahissante n'a été observée dans cet habitat.
- Cet habitat est susceptible d'être utilisé par des espèces animales protégées et/ou menacées, pour la reproduction, l'alimentation et le repos.

Par ailleurs, grâce à la **mesure d'évitement liée à l'abandon de l'aménagement du secteur du Fond du Réveillon**, l'ensemble des arbres présents dans cette zone sera **maintenu et protégé**.

En complément, le projet prévoit un **renforcement significatif de la strate arborée**, avec la **plantation de 120 nouveaux arbres**, ainsi que l'installation de **massifs arbustifs diversifiés**, contribuant à l'amélioration paysagère, écologique et climatique du site.

Plusieurs essences d'arbres et d'arbustes adaptées au contexte local seront ainsi introduites, afin de favoriser la biodiversité, créer des zones d'ombrage et renforcer la qualité paysagère du quartier. Les plantations d'arbres et d'arbustes seront composées d'essences locales variées, adaptées aux changements climatiques et non allergènes.

**11. Le projet des Hautes Mardelles intègre plusieurs dispositifs visant à limiter l'impact du ruissellement urbain sur les cours d'eau protégés de l'Yerres et du Réveillon, dans un contexte de sols argileux peu infiltrant :**

- **Gestion en surface des eaux pluviales** : Même si le sol du secteur présente une faible capacité d'infiltration naturelle, des dispositifs d'infiltration de surface sont prévus (noues, espaces

végétalisés, sols perméables) conformément aux dispositions des documents cadre de la gestion de l'eau (SDAGE- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie et le SAGE de l'Yerres- Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau). Ils permettent de ralentir le ruissellement, de stocker temporairement l'eau et d'en favoriser l'infiltration partielle lorsque les conditions le permettent.

- **Prétraitement systématique des eaux de ruissellement** : Avant tout rejet dans le milieu naturel ou dans les réseaux, les eaux pluviales provenant des voiries, parkings et zones circulées feront l'objet d'un **prétraitement des hydrocarbures et autres polluants urbains**. Ce dispositif réduit fortement la contamination potentielle des eaux et protège ainsi les cours d'eau sensibles.

Ces mesures combinées permettent de **limiter les flux rejetés vers les milieux aquatiques protégés** et **d'assurer la compatibilité du projet avec les exigences de la loi sur l'eau**, malgré la nature argileuse du sol.

**12.** La création de parkings souterrains dans un sol argileux, peu perméable et hydromorphe, a été encadrée par plusieurs mesures précises visant à garantir la sécurité et la faisabilité du projet :

**Étude géotechnique préalable** : Des études géotechniques ont été réalisées afin d'analyser les caractéristiques du sol, sa portance, son comportement hydrique et les risques associés à la construction enterrée. D'autres études sont prévues pour affiner l'analyse. Ces études permettent d'adapter les solutions techniques aux contraintes spécifiques du site. Elles permettent de définir les préconisations géotechniques de construction pour assurer la stabilité des sols.

**Limitation à un seul niveau de sous-sol** : La profondeur des parkings a été volontairement limitée à un seul niveau pour réduire les risques liés à l'excavation, à la stabilité du sol et aux remontées de nappe.

**Réponse aux besoins des habitants et réduction de l'artificialisation** : Le stationnement est un enjeu majeur exprimé par les habitants pendant des réunions et les ateliers de concertation déjà effectués. La construction de parkings souterrains permet de répondre à cette demande tout en limitant l'artificialisation des surfaces, ce qui contribue à préserver les espaces naturels et à réduire l'imperméabilisation (par opposition à la création de nouveaux parkings en surface).

Ainsi, la combinaison d'études techniques, de mesures de conception adaptées et d'objectifs urbains et environnementaux justifie le choix de parkings souterrains sur ce site spécifique.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Ces réponses, très techniques et détaillées, viennent étayer le dossier, lequel n'avait pas initialement semblé s'inscrire dans le prolongement de nombreuses études approfondies. Elles apportent désormais la preuve que le Maitre d'Ouvrage n'a rien à dissimuler, d'autant plus que l'ensemble des documents reste accessible au public.

### Observation 20

#### Résumé de la contribution

Marine exprime son opposition à la destruction de l'école maternelle de la Sablière, qu'elle considère comme :

- **Un repère essentiel pour les enfants**, à la fois affectif, éducatif et spatial.
- **Un lieu agréable et ombragé**, grâce à la présence d'arbres et au label d'éco-pâturage.
- **Un espace de mixité et d'échange**, apprécié par les enfants.
- **Un équipement fonctionnel**, qui ne présente aucun dysfonctionnement justifiant sa suppression.

- **Un point d'ancrage du quartier**, autour duquel le projet pourrait être réorganisé.

Elle souligne également les **risques liés au déplacement de l'école** :

- Allongement des trajets pour les enfants.
- Absence de chemin sécurisé entre la maternelle et le primaire.
- Impossibilité de faire le trajet à pied en 15 minutes avec des enfants.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Le projet immobilier ne pourrait-il pas être conçu en conservant l'école maternelle de la Sablière, qui fonctionne parfaitement bien ?
2. Pourquoi déplacer une école qui constitue un repère indispensable pour les enfants, alors que cela allonge les trajets et expose à des risques liés à l'insécurité du parcours entre les écoles ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le projet actuel prévoit la démolition de l'école de la Sablière et sa reconstruction à l'arrière de l'école Jean Merlette, sur une parcelle foncière distincte de l'école élémentaire et située sur la Route de Brie.

Toutefois, pour les raisons déjà indiquées, la ville ne souhaite pas aujourd'hui procéder à court terme à cette démolition dans la mesure où les opérations de diversification de l'offre de logements permises par cette démolition n'apparaissent pas opportunes à court ou moyen terme.

**En conséquence, d'autres alternatives pourront être examinées.**

2. Le projet de la future école entend répondre à l'ensemble des exigences requises en matière environnementale, qu'il s'agisse des matériaux engagés dans sa construction ou de la performance thermique et énergétique du bâtiment, conformément à la RE 2020. Le maintien de vastes espaces enherbés et plantés est fortement privilégié de façon à favoriser à proximité de l'école la biodiversité et l'installation d'un éco-pâturage.

De plus, en raison de sa proximité avec l'école actuelle (la future implantation étant limitrophe à l'emprise de l'école Jean Merlette), le projet de la nouvelle école, s'il venait à être réalisé, n'allongerait pas de manière significative les trajets des élèves. L'emplacement de la nouvelle école maternelle aura toutefois, un impact évalué entre 5 et 10 minutes de trajet supplémentaire pour les seules familles ayant une fratrie partagée entre la future maternelle et l'école des Mardelles. De légères modifications de la carte scolaire pourraient limiter cet impact.

### Commentaire du commissaire enquêteur

La Ville n'envisage pas à court terme la démolition de l'école de la Sablière. Cette décision traduit la volonté de préserver un fonctionnement apprécié et de tenir compte des revendications des parents rencontrés. Des solutions alternatives seront étudiées afin de répondre aux préoccupations exprimées, notamment sur la qualité exceptionnelle de l'école actuelle.

Si une nouvelle école devait être construite derrière l'école Jean Merlette, l'engagement est pris qu'elle respecterait les normes environnementales (RE 2020), préserverait des espaces verts et favoriserait la biodiversité grâce à l'éco-pâturage. Sa proximité avec l'école actuelle limiterait l'allongement des trajets ; seules certaines familles pourraient avoir 5 à 10 minutes supplémentaires, impact qui pourrait être réduit par des ajustements de la carte scolaire proposés par la Commune.



En réponse à l'observation n°31 il y a ce complément de réponse de la CAVVVS

### Le plan architectural envisagé :

Suite à la procédure de concours lancée par la ville pour la reconstruction de l'école de La Sablière, un projet lauréat a été retenu. Le plan ci-dessous restitue les éléments essentiels du projet de reconstruction de l'école, projet dont la temporalité est questionnée par la ville.



Plan du Rez-de-chaussée de la future école

### Les modalités de séparation entre maternelle et primaire :

La future école maternelle qui serait reconstruite sur la Route de Brie à l'arrière de l'école Jean Merlette serait totalement indépendante de l'école primaire.

### Les mesures de sécurité et d'accessibilité :

Une voie piétonne, sous la forme d'un mail, serait réalisée entre la rue de Cercay et la Route de Brie assurant ainsi un accès sécurisé et apaisé à la future école maternelle.

### L'impact sur les trajets des familles et sur les services périscolaires :

L'emplacement de la nouvelle école maternelle aura un impact évalué entre 5 et 10 minutes de trajet supplémentaire pour les seules familles ayant une fratrie partagée entre la future maternelle et l'école des Mardelles. De légères modifications de la carte scolaire pourraient limiter cet impact.

### Observation 21

- C. critique la logique thermique et environnementale du projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles, en particulier :

- **La compensation abstraite** entre imperméabilisation au nord et suppression d'équipements au sud (pôle socio-culturel, mairie), qui ne tient pas compte du vécu des habitants exposés à la chaleur.
- **Le manque d'ambition climatique**, dans un contexte de dérèglement, où la désimperméabilisation, la réduction du ruissellement et la lutte contre les îlots de chaleur devraient être prioritaires.
- **La création d'une nouvelle voie**, jugée inutile et néfaste, alors que le projet devrait renforcer les éléments favorables à la désartificialisation.
- **L'absence de garanties de relogement**, pour les personnes dont les logements seront démolis, posant une question sociale centrale.

### Questions implicites adressées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi maintenir la création d'une nouvelle voie au nord du quartier, alors qu'elle aggrave l'imperméabilisation et l'exposition thermique des habitants ?
2. Quelles mesures concrètes sont prévues pour désimperméabiliser les sols, réduire le ruissellement et lutter contre les îlots de chaleur ?
3. Comment le projet prend-il en compte les effets différenciés du dérèglement climatique sur les habitants selon leur localisation dans le quartier ?
4. Quelles garanties de relogement sont prévues pour les personnes dont les logements seront démolis ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. La Voie Nouvelle a pour objectif d'ouvrir le quartier d'est en ouest. Elle vise à créer une véritable perméabilité, à aérer une partie centrale aujourd'hui assez dense, ainsi qu'à permettre l'aménagement d'une placette inter-quartiers entre le mail central et l'îlot du Réveillon.

À l'issue des réunions de concertation, le constat était clair : les habitants ne souhaitent pas que cette nouvelle voie soit ouverte à la circulation, pour plusieurs raisons, notamment la pollution sonore et atmosphérique, la sécurité des enfants, les risques de rodéos urbains ou encore le stationnement sauvage.

La ville a toujours partagé cette position et a constamment fait part à l'ANRU de ces grandes réserves quant à la création d'une voie circulée à l'intérieur du quartier. La position des habitants vient donc appuyer la position de la ville et les évolutions récentes du projet, évolutions soumises à l'accord de l'ANRU, retiennent le caractère non circulé de la voie, à l'exception des circulations utiles à certains services publics (ordures ménagères, pompiers et police).

Le projet actualisé revoit donc la programmation de cette voie. Celle-ci s'appuie sur les voies pompiers existantes — la rue d'Alsace d'un côté et, de l'autre, la rue de Picardie. Son aménagement en sens unique permettra l'accès des services au cœur du quartier (collecte des déchets, secours, police), mais n'autorisera pas la circulation générale (voitures et bus) ni le stationnement.

2. Le projet participe à désimperméabiliser le quartier et à réduire les ruissellements, le projet prévoit notamment de :

- Créer un **mail central végétalisé et piétonnier Nord-Sud** ;
- Requalifier les espaces verts existants dans le cadre des travaux de résidentialisation ;
- Requalifier la **plaine ludique (aire de jeux)**.

Par ailleurs, la mise à jour du plan guide prévoit la création de **nouveaux aménagements** au niveau du parvis central et aux abords de la rue de Cerçay et de la nouvelle voie traversante Est Ouest.

Le projet prévoit aussi la mise en place de noues et de toitures végétalisées contribuant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle et de **créer des îlots de fraîcheur**. Il convient de signaler que le plan guide est



encore en cours de modification pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et pour intégrer les recommandations de l'étude d'impact.

Les aménagements prévus sur la rue de Cerçay et au niveau du Parvis Central contribuent à baisser la température au niveau de la rue de Cerçay et ces alentours pour laquelle une évolution marquée de l'effet îlot de chaleur urbain est constaté ;

Au niveau de la voie traversante des alignements d'arbres seront créés pour créer des ombrages et atténuer l'effet îlot de chaleur urbain

Enfin, au niveau des espaces publics réaménagés, le passage d'un bitume rouge à du stabilisé clair et perméable permet de réduire légèrement la température de surface à l'ouest.

**3.** Le projet des Hautes-Mardelles intègre les effets différenciés du dérèglement climatique selon les secteurs du quartier, notamment en matière d'îlots de chaleur urbains. Les modélisations réalisées à l'état actuel et projeté ont permis d'identifier deux zones prioritaires sur lesquelles des évolutions contrastées sont attendues, accompagnées de mesures adaptées.

### **Zone A – Nord du quartier : risque d'augmentation des températures**

La création d'une nouvelle voie à revêtement imperméable et sombre peut générer une hausse des températures de surface et créer une rupture de confort thermique pour les usagers. Pour limiter cet impact, plusieurs mesures seront mises en œuvre :

- **Utilisation de matériaux clairs et perméables** pour les trottoirs ;
- **Plantation d'alignements d'arbres créant de l'ombrage** ;
- **Amélioration paysagère et qualitative de l'espace public traversé.**

Ces aménagements permettront d'atténuer la montée des températures, de limiter la minéralisation et de maintenir un corridor de fraîcheur le long de la nouvelle voie.

### **Zone B – Sud du quartier : réduction du phénomène d'îlot de chaleur**

L'aménagement du parvis central, les alignements d'arbres sur la rue de Cerçay, et la suppression du parking en surface entraîne une **diminution significative des surfaces imperméabilisées**, remplacées par des **espaces paysagers**. Cette transformation contribue à réduire l'îlot de chaleur au sud du quartier.

Par ailleurs, **les travaux de réhabilitation thermique du bâti existant contribueront à améliorer le confort intérieur des logements et à réduire l'exposition des habitants aux effets d'îlots de chaleur urbains**, renforçant ainsi la résilience du quartier face au dérèglement climatique.

Ainsi, les aménagements prévus permettront d'améliorer sensiblement la situation tout en ciblant ce secteur comme zone prioritaire de vigilance climatique.

**4.** Le relogement est encadré réglementairement par des règles très strictes, préservant les droits des locataires concernés. A ce titre, une maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS) a été désignée pour accompagner chaque situation et proposer un relogement le plus en conformité avec les attentes des locataires. Un suivi des relogements est assuré par la Communauté d'agglomération, dans son rôle de pilotage du projet de renouvellement urbain, afin de s'assurer du respect de ce cadre.

Les ménages touchés par les démolitions ont été invités à présenter leur choix de relogement. Celles qui ont choisi de rester dans le quartier des Hautes-Mardelles ou sur la commune de Brunoy seront, dans la mesure du possible et en fonction des disponibilités de logements, relogées sur le quartier ou la commune.

À ce jour, entre les départs spontanés et les ménages déjà relogés (dont la proposition de relogement coïncidait avec leur volonté de changement ou qui ont accepté un logement ailleurs), il ne reste que 22 ménages à reloger sur un total de 64 au départ.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVYVS aux questions posées traduisent clairement le souci d'être à l'écoute des habitants et des riverains. J'ai déjà eu l'occasion de commenter ces points, et mes observations antérieures viennent constater cette volonté.

### Observation 22

#### Résumé de la contribution

Patrick C. exprime une inquiétude forte quant aux effets sociaux du projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles. Il met en lumière :

- **L'absence de garantie de retour** pour les familles dont les logements seront démolis.
- **Une mixité sociale non documentée**, sans données sur les loyers ni sur le nombre de ménages pouvant revenir.
- **Un risque de gentrification douce**, où les nouveaux logements, plus chers et de standing supérieur, excluraient les habitants actuels.
- **Une critique du remplacement déguisé**, qui confond rénovation avec éviction.
- **Une affirmation du droit au logement comme droit à rester**, et non à être déplacé.

#### Questions implicites adressées aux élus et porteurs du projet

1. Combien de familles actuellement résidentes pourront réellement revenir dans le quartier après les travaux ?
2. À quels niveaux de loyers seront proposés les nouveaux logements, et seront-ils accessibles aux ménages actuels ?
3. Quelles garanties concrètes sont prévues pour éviter une éviction sociale déguisée sous couvert de rénovation ?
4. Comment le projet entend-il respecter le droit au logement comme droit à rester dans son quartier ?

#### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

**1.** Les ménages touchés par les démolitions ont été invités à présenter leur choix de relogement. Celles qui ont choisi de rester dans le quartier des Hautes-Mardelles ou sur la commune de Brunoy seront, dans la mesure du possible et en fonction des disponibilités de logements, relogées sur le quartier ou la commune.

À ce jour, entre les départs spontanés et les ménages déjà relogés (dont la proposition de relogement coïncidait avec leur volonté de changement ou qui ont accepté un logement ailleurs), il ne reste que 22 ménages à reloger sur un total de 64 au départ.

**2.** Les nouveaux logements construits ne relèveront pas du logement social.

**3.** Le relogement constitue une **obligation** réglementaire encadré par des règles très strictes, préservant les droits des locataires concernés. A ce titre, une maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS) a été désignée pour accompagner chaque situation et proposer un relogement le plus en conformité avec les attentes des locataires.

4. Une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) est mise en place dans les quartiers faisant l'objet d'un PRU sur le territoire de l'agglomération, afin d'accompagner les habitants tout au long du processus de relogement. Son rôle est d'assurer un suivi individualisé des ménages concernés, de les informer et de veiller à ce que chaque relogement se fasse dans les meilleures conditions, en tenant compte des besoins et des situations de chacun. Les habitants reçoivent plusieurs propositions parmi lesquelles ils et elles devront choisir.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Les conditions de relogement apparaissaient comme la partie manquante du projet. Elles sont pourtant déterminantes pour assurer la continuité de vie des habitants concernés et garantir l'acceptabilité sociale de l'opération. Sans ces précisions, le dispositif reste incomplet : il ne permet ni de mesurer l'impact réel sur les ménages, ni d'apporter les garanties nécessaires en matière de justice et d'équité. L'intégration claire des modalités de relogement est donc indispensable pour donner toute sa cohérence et sa crédibilité au projet

### Observation 23

- C. dénonce les impacts environnementaux et sanitaires du chantier prévu aux Hautes Mardelles. Il souligne :
- **Une empreinte carbone massive**, avec plus de 10 000 tonnes de CO<sub>2</sub> émises.
  - **Des nuisances multiples** : bruit, poussière, embouteillages, risques liés à l'amiante et au plomb.
  - **Un traitement inégal des impacts**, le rapport d'impact mentionne la faune nocturne mais néglige les familles vivant à proximité immédiate du chantier.
  - **Un appel à une protection active de la santé**, au-delà des simples mesures de réduction du bruit.

### Questions implicites adressées aux élus et porteurs du projet

1. Quelles mesures concrètes sont prévues pour limiter les émissions de CO<sub>2</sub> liées au chantier ?
2. Comment le projet prévoit-il de protéger les habitants vivant à proximité immédiate du chantier contre les nuisances sonores, la poussière, et les risques sanitaires liés à l'amiante et au plomb ?
3. Pourquoi le rapport d'impact environnemental semble accorder plus d'attention à la faune qu'aux familles résidentes ?
4. Quelles garanties sanitaires sont mises en place pour prévenir les effets cumulés du chantier sur la santé publique ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le projet intègre plusieurs actions visant à réduire l'empreinte carbone durant la phase de travaux :

#### Limitation des déplacements et optimisation logistique

- Planification des livraisons et mutualisation des flux d'approvisionnement entre entreprises afin de **réduire les trajets d'engins et de camions**.
- Installation de zones de stockage temporaires sur site pour **limiter les rotations de véhicules**.

#### Réemploi et valorisation des matériaux

- Réutilisation des matériaux issus des démolitions (béton concassé, terres excavées, métaux, revêtements), pour limiter l'export des déchets et l'import de matériaux neufs.
- Valorisation locale des terres lorsque cela est techniquement possible.

### Choix de matériaux et techniques à faible empreinte carbone

- Privilégier des matériaux à **contenu recyclé** et à faible énergie grise (béton bas carbone, bois, matériaux biosourcés pour certains aménagements).
- Utilisation de **liants et revêtements perméables**, moins carbonés que l'enrobé traditionnel dans les espaces publics concernés.

### Réduction des consommations énergétiques des engins

- Utilisation d'engins conformes aux dernières normes anti-pollution et, lorsque possible, recours à **matériels hybrides ou électriques**.
- Mise en place d'une **charte chantier à faibles nuisances** imposant l'arrêt moteur hors activité et la réduction des temps de fonctionnement à vide.

2. Le groupe CDC Habitat impose une charte « Chantier à faibles nuisances » à ses prestataires de travaux, dont le but est de limiter les risques et les nuisances causées aux riverains du chantier : limiter les risques sur la santé des ouvriers, limiter les pollutions de proximité lors du chantier, limiter la quantité de déchets de chantiers produits, etc. Sur le Réveillon en cours de travaux, BBHS et CDCHS mettent à disposition un cahier de doléances chantier et une adresse mail dédiée, et apportons une attention particulière aux réclamations.

3. Le rapport d'impact environnemental ne vise pas à opposer la faune aux habitants. S'il peut donner l'impression de porter une attention particulière à la biodiversité, c'est parce que **les espèces animales ne disposent pas de la capacité d'adaptation dont disposent les habitants lors des travaux**. Contrairement aux riverains, la faune locale peut être **détruite, déplacée ou perdre définitivement son habitat**, ce qui justifie des mesures spécifiques et détaillées pour limiter ces impacts.

Pour autant, **les familles résidentes ne sont pas oubliées**. L'étude d'impact prend également en compte :

- les nuisances liées aux travaux (bruit, poussières, circulation, sécurité),
- les mesures de limitation (planning adapté, réduction des vibrations, arrosage anti-poussière, itinéraires sécurisés),
- ainsi que les bénéfices futurs pour les habitants.

En effet, les travaux sont temporaires et visent à **améliorer durablement le cadre de vie des résidents** : meilleure qualité des logements réhabilités, espaces publics plus agréables, renforcement de la végétation, réduction des îlots de chaleur, amélioration du stationnement et des mobilités, création d'aires de jeux et d'espaces paysagers.

Ainsi, le rapport accorde une attention importante à la faune parce qu'elle est **irremplaçable à court terme**, tout en intégrant des mesures pour **protéger les populations humaines pendant les travaux et améliorer leur qualité de vie après le projet**.

### 4. Le respect des mesures proposées, les chartes chantier verts + le phasage des travaux

Le projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles intègre plusieurs dispositifs visant à limiter les impacts sur la santé publique pendant les travaux. Les garanties sanitaires reposent sur trois leviers principaux :

#### Le respect strict des mesures réglementaires et techniques

Les entreprises intervenantes seront tenues d'appliquer l'ensemble des prescriptions issues des études environnementales et réglementaires :

- contrôle des émissions de poussières (arrosage, bâches, nettoyage des voiries) ;
- limitation du bruit et des vibrations ;
- sécurisation des cheminements piétons et scolaires ;
- gestion rigoureuse des déchets et des polluants.

Ces mesures permettent de réduire les nuisances pouvant affecter la qualité de l'air, le confort et la sécurité des habitants.

#### L'application d'une "charte chantier vert"

Une charte chantier vert sera imposée aux entreprises afin de garantir :

- une réduction des pollutions atmosphériques et sonores ;
- l'utilisation d'engins conformes aux dernières normes sanitaires ;
- l'optimisation logistique pour limiter les transports ;
- des pratiques adaptées en milieu urbain (arrêt moteur hors activité, stockage sécurisé, horaires maîtrisés).

Cette charte renforce les engagements environnementaux avec une approche centrée sur la santé des riverains.

#### Un phasage adapté des travaux pour limiter l'exposition des populations

Les travaux seront organisés en plusieurs étapes, afin de :

- Limiter la concentration des nuisances dans un même secteur ;
- Réduire la durée d'exposition des riverains au bruit, aux poussières et aux circulations d'engins ;
- Préserver les périodes les plus sensibles (calendrier adapté aux saisons, périodes scolaires, etc.).

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVYVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci d'être à l'écoute des habitants et des riverains. J'ai déjà eu l'occasion de commenter ces points, et mes observations antérieures viennent constater cette volonté. Elles attestent d'une démarche attentive et constructive, orientée vers la transparence et le dialogue, que mes nombreux commentaires et remarques ont contribué à mettre en évidence.

#### Observation 24

- C. souligne l'absence de retombées économiques locales dans le cadre du chantier des Hautes Mardelles, qui mobilisera pourtant de nombreuses entreprises pendant plusieurs années. Il insiste sur :
- **Le manque d'opportunités pour les jeunes du quartier**, alors que le chantier pourrait être un levier d'insertion et de formation.
  - **Une injustice sociale**, les habitants subissant les nuisances sans bénéficier d'emplois ou de perspectives économiques.
  - **Un appel à l'engagement**, pour réserver un pourcentage clair de postes aux jeunes et demandeurs d'emploi locaux, avec un suivi réel des promesses faites.

#### Questions implicites adressées aux élus et porteurs du projet

1. Quelles mesures concrètes sont prévues pour que les jeunes du quartier puissent bénéficier d'emplois ou de formations dans le cadre du chantier ?



2. Un pourcentage de postes est-il réservé aux habitants des Hautes Mardelles ? Si oui, comment est-il défini et suivi ? Comment se fera l'information ?
3. Le projet prévoit-il un dispositif d'insertion professionnelle ou de partenariat avec des structures locales d'accompagnement à l'emploi ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui finance en grande partie le projet de renouvellement urbain des Hautes-Mardelles, impose aux maîtres d'ouvrage d'intégrer dans leurs marchés de travaux, et d'ingénierie nécessaire à ces travaux, des clauses sociales afin de permettre à des personnes en recherche d'emploi de réaliser des heures d'insertion et de formation pendant la durée d'exécution du marché.

Parmi les personnes en recherche d'emploi pouvant bénéficier de la clause sociale figurent notamment les jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non.

Sur le territoire du Val d'Yerres Val de Seine, l'Agglomération a confié la mise en œuvre et le suivi des clauses sociales à Avenir Initiatives - PLIE Intercommunal Nord Essonne, dont l'une des missions est précisément d'appuyer les entreprises attributaires dans l'identification de candidats éligibles, ainsi que de les accompagner jusqu'au terme de leur contrat.

En sa qualité de guichet unique de la clause sociale, Avenir Initiatives joue un rôle central dans la mobilisation et la mise à l'emploi des habitants des Hautes-Mardelles, au travers des opportunités créées par les marchés du NPNRU. Il mène un travail de proximité, ou en cours de déploiement une fois les associations présentes au cœur du quartier identifiées, dans une stratégie « d'aller vers » visant à repérer les publics les plus éloignés de l'emploi et à faciliter leur accès aux opportunités offertes par les marchés soumis à clause sociale.

Il convient néanmoins de préciser que, si de nombreux habitants manifestent le souhait d'intégrer les chantiers du NPNRU, **les possibilités de recrutement restent conditionnées aux besoins réels des entreprises**. Une fois les postes pourvus, il n'est plus possible d'intégrer d'autres candidats sur le même marché.

Toutefois, Avenir Initiatives intervient sur un périmètre élargi couvrant les six communes essonniennes de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ainsi que l'ensemble du territoire de la CAVYVS. Cette double implantation permet de mutualiser les marchés soumis à clause sociale, y compris ceux hors ANRU, et d'ouvrir des perspectives d'emploi supplémentaires aux habitants de ces territoires. Cette dynamique élargit considérablement les opportunités d'insertion professionnelle en proposant des alternatives sur d'autres opérations, d'autres chantiers ou d'autres secteurs d'activité, même lorsque les besoins du NPNRU local sont temporairement saturés.

Dans le cadre du NPNRU des Hautes-Mardelles, Avenir Initiatives priorise, dans un premier temps, les habitants du quartier, c'est-à-dire les personnes résidant au sein de l'emprise directement concernée par l'opération. Puis, le champ de recherche est élargi aux autres QPV de l'agglomération, ainsi qu'à ceux de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de la mutualisation territoriale.

Dans ce type d'opération, la priorisation porte naturellement sur la mise à l'emploi des habitants des QPV grâce au levier des clauses sociales. Toutefois, l'expérience montre qu'il est inévitable que l'ensemble des heures **puisse être couverte uniquement en mobilisant, au-delà des profils issus de QPV, d'autres publics éligibles**, car les besoins des entreprises, les contraintes des métiers et d'autres facteurs rendent impossible l'objectif d'un recrutement composé à 100 % d'habitants des QPV.

Afin de vérifier qu'une personne puisse bénéficier d'un emploi dans le cadre d'un marché soumis à clause sociale, il convient qu'elle se rapproche d'Avenir Initiatives -PLIE Intercommunal Nord Essonne.

## Commentaire du commissaire enquêteur.

Les réponses apportées par la CAVYVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci d’être à l’écoute des habitants et des riverains. J’ai déjà eu l’occasion de commenter ces points, et mes observations antérieures viennent constater cette volonté. Elles attestent d’une démarche attentive et constructive, orientée également vers un volet économique et sociale avec des propositions de formations et d’insertions pour les jeunes.

### Observation 25

- C. dénonce l’absence de suivi démocratique dans le projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles. Il souligne :
- **Une gouvernance opaque**, une fois les permis signés, sans implication des habitants dans les décisions.
  - **Un déséquilibre entre suivi technique et suivi citoyen**, le rapport d’impact ne prévoyant aucun mécanisme de contrôle par les résidents.
  - **Un besoin urgent de transparence**, sur les nuisances, les relogements, les délais et les engagements.
  - **Une proposition concrète** : créer un comité de suivi du projet, composé de toutes les parties prenantes, avec des réunions publiques et des données accessibles.

### Questions implicites adressées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi aucun dispositif de suivi citoyen n’est-il prévu pour accompagner le chantier et garantir le respect des engagements ?
2. Le projet prévoit-il la création d’un comité de suivi démocratique, incluant habitants, associations, bailleurs et élus ?
3. Quelles données seront rendues accessibles au public (bruit, pollution, emploi, calendrier, budgets) et selon quel calendrier ?

### Réponses de l’Autorité organisatrice à ces questions :

La phase « Plan Guide » du NPRU des Hautes-Mardelles arrive à son terme. À ce stade, le travail a principalement consisté à définir les grandes orientations du projet, en s’appuyant sur les conclusions des réunions de concertation, les études menées dans le cadre de l’évaluation environnementale, ainsi que les échanges réguliers entre les différents partenaires (Ville, bailleur, CAVYVS, etc.). Les dispositifs de suivi opérationnel seront définis lors de la phase suivante.

À partir de début 2026, une nouvelle maîtrise d’œuvre urbaine sera désignée pour poursuivre le développement du projet et préciser ses modalités de réalisation. Cette phase s’accompagnera de réunions d’information et de concertation avec l’ensemble des usagers du quartier, portant notamment sur la voie nouvelle, les aménagements paysagers, les espaces publics ou encore le mobilier urbain. C’est dans ce cadre que pourront être définis les outils de suivi et d’implication des habitants pendant les travaux.

À ce jour, aucun dispositif formel de suivi citoyen n’est acté. Toutefois, la communauté d’agglomération n’est pas fermée à ce type de démarche et étudiera les formes les plus adaptées, en lien avec le centre social, l’amicale des locataires et les associations du quartier, afin d’assurer une bonne circulation de l’information et de relayer les attentes des habitants.

Parallèlement, le bailleur CDC Habitat mène déjà sa propre démarche de concertation dans le cadre du projet de résidentialisation : un premier atelier a eu lieu le 15 octobre 2025 et un second est prévu fin novembre 2025.

Enfin, une « maison du projet » est actuellement à l'étude. Elle aura vocation à devenir un lieu d'information et d'échanges consacré au NPRU, permettant de présenter les avancées du projet et de diffuser les données pertinentes au public (calendriers, étapes des travaux, éléments de suivi). Les modalités précises et le calendrier de mise à disposition des données (bruit, pollution, emploi, budget) seront définis lors de la prochaine phase opérationnelle, en cohérence avec les obligations réglementaires et les outils mis en place.

### Commentaire du commissaire enquêteur

La phase « Plan Guide » du NPRU des Hautes-Mardelles s'achève. La Ville et ses partenaires préparent désormais la suite du projet avec une nouvelle maîtrise d'œuvre dès 2026. L'objectif est clair : informer et associer les habitants à chaque étape, grâce à des réunions de concertation, des ateliers et la future maison du projet, afin de rendre compte en toute transparence des avancées et des choix réalisés.

### Observation 26

Dany Marcel propose une réflexion sociétale sur les cités urbaines en France, en lien avec le projet de renouvellement des Hautes Mardelles. Il aborde :

- **Les défis structurels des quartiers populaires** : violences urbaines, pauvreté, chômage, tensions sociales, discriminations.
- **Les causes complexes des émeutes** : exclusion économique, racisme, réputation injuste des cités comme zones à risque.
- **Une dénonciation des stigmatisations** : les Hautes Mardelles sont décrites comme un quartier paisible, solidaire, loin des clichés d'insécurité.
- **Un appel à reconnaître le vivre-ensemble réel**, et à ne pas justifier les projets urbains par des représentations erronées.
- **Une critique des politiques urbaines descendantes**, qui ne tiennent pas compte des dynamiques locales positives.
- **Une invitation à renforcer les dispositifs d'insertion, de formation et de dialogue**, dans le cadre d'une politique de la ville plus juste et plus ancrée.

### Positionnement implicite

Cette contribution ne pose pas de questions directes, mais elle appelle :

- À **reconnaître la réalité sociale vécue** dans les Hautes Mardelles, loin des stéréotypes.
- À **refuser les logiques de transformation urbaine fondées sur la peur ou la stigmatisation**.
- À **valoriser les dynamiques locales de solidarité, de mixité et de paix sociale**.
- À **réinterroger les fondements de la politique de la ville**, en lien avec les habitants et leurs besoins réels

### Observation 27

Dany Marcel propose une analyse approfondie des enjeux liés à la politique de la ville, en lien avec les dynamiques sociales et urbaines des Hautes Mardelles. Il aborde :

- **Les ambitions de la politique de la ville** : réduction des écarts de développement, amélioration des conditions de vie, mobilisation des services publics.

- **Les causes structurelles des violences urbaines** : chômage, pauvreté, discriminations, urbanisation concentrationnaire des années 60–70.
- **La critique des représentations stigmatisantes** des quartiers populaires, qualifiés à tort de “cités sensibles” ou “ghettos”.
- **Les réponses nécessaires** : renforcement des services publics de proximité, dialogue entre habitants et institutions, prévention spécialisée.
- **Le rôle de l’association PSVYVS**, active depuis 20 ans sur le territoire du Val d’Yerres et du Val de Seine :
  - Accompagnement des jeunes et des familles.
  - Prévention de la marginalisation.
  - Soutien éducatif, social et sanitaire.
  - Travail partenarial avec les communes et les institutions.

Il conclut par une **alerte sur les risques liés à la consommation combinée d’alcool et de drogues**, soulignant l’importance de la sensibilisation dans les établissements scolaires.

### Positionnement implicite

Cette contribution ne pose pas de questions directes, mais elle appelle à :

- Revaloriser les quartiers populaires par des politiques de proximité et de prévention.
- Refuser les logiques de rénovation urbaine fondées sur des stéréotypes.
- Intégrer les associations locales dans les projets urbains.
- Renforcer les dispositifs d’éducation, d’insertion et de santé publique.
- Mener une politique de la ville fondée sur la confiance, la connaissance des territoires et la dignité des habitants.

### Observation 28

Dany Marcel présente une synthèse des principes et bonnes pratiques portés par l’ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Il insiste sur :

#### Objectifs fondamentaux :

- **Corriger les déséquilibres territoriaux** et désenclaver les quartiers sensibles.
- **Rééquilibrer les dynamiques urbaines**, en favorisant la mixité sociale et le développement économique local.
- **Valoriser les espaces publics** pour renforcer la cohésion territoriale.

#### Enjeux prioritaires :

- **Intégration urbaine** des quartiers populaires dans la ville.
- **Participation citoyenne** dans la conception et le suivi des projets.
- **Développement durable**, à travers des choix architecturaux, énergétiques et écologiques responsables.

#### Préoccupations environnementales :

- Réalisation d’**études d’impact environnemental**.
- Intégration d’**énergies renouvelables** (solaire, éolien).
- **Gestion durable de l’eau** et préservation de la biodiversité.
- Création de **corridors écologiques** et d’espaces verts.

### Préoccupations sociales :

- **Accessibilité universelle** et inclusion.
- **Qualité de vie** et bien-être des habitants.
- **Développement économique local** et emploi de proximité.
- **Consultation publique** et implication des habitants.

### Intégration dans les projets :

- **Conception intégrée**, partenariats locaux, indicateurs de suivi.
- **Formation et sensibilisation** des équipes aux enjeux sociaux et environnementaux.

### Exemples concrets :

- Réaménagement d'espaces publics.
- Création de pôles d'innovation.
- Restructuration de quartiers avec aires de jeux sécurisées et adaptées à la petite enfance.

### Positionnement implicite

Cette contribution ne formule pas de questions directes, mais elle constitue un plaidoyer pour :

- Une mise en œuvre rigoureuse et cohérente des principes de l'ANRU dans le projet des Hautes Mardelles.
- Une attention accrue à la qualité des aménagements, à la sécurité des équipements, et à la participation des habitants.
- Une articulation forte entre développement urbain, inclusion sociale et transition écologique.

### Observation 29

Dany Marcel propose une réflexion stratégique sur l'aménagement local du territoire, en lien avec le projet de rénovation des Hautes Mardelles. Il articule sa contribution autour de plusieurs axes :

#### Le rôle de l'État

- **Stratège** : garant de l'intérêt général, porteur d'une vision globale du cadre de vie.
- **Régulateur** : organisateur de la répartition des activités, en lien avec les collectivités territoriales

#### Le rôle des collectivités

- Les régions et intercommunalités comme binôme essentiel.
- La CAVYVS et la municipalité de Brunoy comme partenaires incontournables pour la co-construction du projet.

#### Les fondamentaux de l'aménagement local

- Revalorisation paysagère et environnementale.
- Développement économique, social, sanitaire et culturel.
- Offre renouvelée d'équipements et de services de proximité.
- Diversification de l'habitat et soutien à l'accession sociale (PTZ, PAS, BRS, Action Logement).

#### Stratégie positive locale

- Amélioration des transports, soutien à l'éducation, promotion de l'égalité territoriale.

- Coopération verticale et horizontale entre acteurs publics, privés et associatifs.

### Engagement de l'ARPQHM

- Présente depuis 1969, l'association agit pour le bien-être des habitants des Hautes Mardelles.
- Dialogue constant avec les bailleurs, la municipalité, les institutions locales.
- Hommage à Mme Jacqueline Le Mevel, figure historique des Activités Infantiles du Mercredi (AEM), ayant accueilli près de 25 000 enfants depuis 1990.

### Positionnement implicite

Cette contribution ne pose pas de questions directes, mais elle appelle à :

- Une gouvernance partagée et lisible du projet de rénovation.
- Une reconnaissance du rôle des associations locales dans la vie du quartier.
- Une articulation entre stratégie nationale et réalité locale.
- Une attention particulière à la mixité sociale, à l'accessibilité au logement et à la qualité du cadre de vie.

### Observation 30

François Schallebaum critique le projet des Hautes Mardelles qu'il juge passéiste et socialement injuste. Il met en lumière :

- **La démolition de 64 logements et la restructuration de 12 autres**, affectant plus de 200 personnes, souvent des familles installées de longue date.
- **L'absence de garanties de relogement**, de maintien des loyers et de retour pour les ménages modestes.
- **Un risque de gentrification déguisée**, sous couvert de "mixité sociale".
- **Un chantier long et pénible**, avec nuisances et éloignement forcé.
- **L'absence de plan d'insertion ou d'emploi pour les jeunes du quartier**, alors que le projet pourrait être une opportunité locale.
- **La création d'une nouvelle voie**, qui aggrave l'imperméabilisation, la chaleur, le bruit et les risques routiers, sans bénéfice réel pour les habitants.
- **Une proposition alternative** : renoncer à la voie, désimperméabiliser les sols, planter des arbres, valoriser les circulations douces et les espaces publics.

### Questions implicites adressées aux élus et porteurs du projet

1. Combien de ménages seront relogés sur place et à quel niveau de loyer ?
2. Quelles garanties sont prévues pour éviter une éviction sociale des familles modestes ?
3. Pourquoi aucun plan d'insertion ou d'emploi n'est prévu pour les jeunes du quartier ?
4. Pourquoi maintenir la création d'une nouvelle voie alors qu'elle aggrave les nuisances et les effets climatiques ?
5. Le projet prévoit-il des mesures concrètes de désimperméabilisation, de végétalisation et de valorisation des circulations douces ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Les ménages touchés par les démolitions ont été invités à présenter leur choix de relogement. Celles qui ont choisi de rester dans le quartier des Hautes-Mardelles ou sur la commune de Brunoy seront, dans la mesure du possible et en fonction des disponibilités de logements, relogées sur le quartier ou la commune.



À ce jour, entre les départs spontanés et les ménages déjà relogés (dont la proposition de relogement coïncidait avec leur volonté de changement ou qui ont accepté un logement ailleurs), il ne reste que 22 ménages à reloger sur un total de 64 au départ.

2. Le relogement est encadré réglementairement par des règles très strictes, préservant les droits des locataires concernés. A ce titre, une maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS) a été désignée pour accompagner chaque situation et proposer un relogement le plus en conformité avec les attentes des locataires. Un suivi des relogements est assuré par la Communauté d'agglomération, dans son rôle de pilotage du projet de renouvellement urbain, afin de s'assurer du respect de ce cadre.

Les nouveaux logements construits ne relevant pas du logement social, les ménages ne seront pas relogés dans l'emprise actuelle du quartier, à moins que des logements s'y libèrent.

3. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui finance en grande partie le projet de renouvellement urbain des Hautes-Mardelles, impose aux maîtres d'ouvrage d'intégrer dans leurs marchés de travaux, et d'ingénierie nécessaire à ces travaux, des clauses sociales afin de permettre à des personnes en recherche d'emploi de réaliser des heures d'insertion et de formation pendant la durée d'exécution du marché.

Parmi les personnes en recherche d'emploi pouvant bénéficier de la clause sociale figurent notamment les jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non.

Sur le territoire du Val d'Yerres Val de Seine, l'Agglomération a confié la mise en œuvre et le suivi des clauses sociales à Avenir Initiatives - PLIE Intercommunal Nord Essonne, dont l'une des missions est précisément d'appuyer les entreprises attributaires dans l'identification de candidats éligibles, ainsi que de les accompagner jusqu'au terme de leur contrat.

En sa qualité de guichet unique de la clause sociale, Avenir Initiatives joue un rôle central dans la mobilisation et la mise à l'emploi des habitants des Hautes-Mardelles, au travers des opportunités créées par les marchés du NPNRU. Il mène un travail de proximité, ou en cours de déploiement une fois les associations présentes au cœur du quartier identifiées, dans une stratégie « d'aller vers » visant à repérer les publics les plus éloignés de l'emploi et à faciliter leur accès aux opportunités offertes par les marchés soumis à clause sociale.

Il convient néanmoins de préciser que, si de nombreux habitants manifestent le souhait d'intégrer les chantiers du NPNRU, **les possibilités de recrutement restent conditionnées aux besoins réels des entreprises**. Une fois les postes pourvus, il n'est plus possible d'intégrer d'autres candidats sur le même marché.

Toutefois, Avenir Initiatives intervient sur un périmètre élargi couvrant les six communes essonniennes de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ainsi que l'ensemble du territoire de la CAVYVS. Cette double implantation permet de mutualiser les marchés soumis à clause sociale, y compris ceux hors ANRU, et d'ouvrir des perspectives d'emploi supplémentaires aux habitants de ces territoires. Cette dynamique élargit considérablement les opportunités d'insertion professionnelle en proposant des alternatives sur d'autres opérations, d'autres chantiers ou d'autres secteurs d'activité, même lorsque les besoins du NPNRU local sont temporairement saturés.

Dans le cadre du NPNRU des Hautes-Mardelles, Avenir Initiatives priorise, dans un premier temps, les habitants du quartier, c'est-à-dire les personnes résidant au sein de l'emprise directement concernée par l'opération. Puis, le champ de recherche est élargi aux autres QPV de l'agglomération, ainsi qu'à ceux de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de la mutualisation territoriale.

Dans ce type d'opération, la priorisation porte naturellement sur la mise à l'emploi des habitants des QPV grâce au levier des clauses sociales. Toutefois, l'expérience montre qu'il est inévitable que l'ensemble des heures **puisse être couverte uniquement en mobilisant, au-delà des profils issus de QPV, d'autres publics**

**éligibles**, car les besoins des entreprises, les contraintes des métiers et d'autres facteurs rendent impossible l'objectif d'un recrutement composé à 100 % d'habitants des QPV.

Afin de vérifier qu'une personne puisse bénéficier d'un emploi dans le cadre d'un marché soumis à clause sociale, il convient qu'elle se rapproche d'Avenir Initiatives -PLIE Intercommunal Nord Essonne.

4. La Voie Nouvelle a pour objectif d'ouvrir le quartier d'est en ouest. Elle vise à créer une véritable perméabilité, à aérer une partie centrale aujourd'hui assez dense, ainsi qu'à permettre l'aménagement d'une placette inter-quartiers entre le mail central et l'îlot du Réveillon.

À l'issue des réunions de concertation, le constat était clair : les habitants ne souhaitent pas que cette nouvelle voie soit ouverte à la circulation, pour plusieurs raisons, notamment la pollution sonore et atmosphérique, la sécurité des enfants, les risques de rodéos urbains ou encore le stationnement sauvage.

Le projet actualisé revoit la programmation de cette voie. Celle-ci s'appuie sur les voies pompiers existantes — la rue d'Alsace d'un côté et, de l'autre, la rue de Picardie. Son tracé passe également sur les zones des démolitions, donc sur des espaces déjà perméables. En raison de ces éléments, on peut considérer qu'à l'échelle du quartier, cette nouvelle voie n'aggrave pas les « effets climatiques ».

5. Après la mise en œuvre de la mesure d'évitement, à savoir **l'abandon de l'opération Fond du Réveillon**, combinée à la création et à la requalification des **espaces verts et arborés**, le projet participe à la **réduction du taux d'artificialisation et du coefficient de ruissellement de 1 %**.

Cette diminution contribue à :

- **Limitier l'imperméabilisation des sols** et favoriser l'infiltration naturelle des eaux,
- **Avancer vers l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)** fixé pour le territoire,
- **Renforcer la biodiversité** en créant des habitats favorables pour la faune et la flore locale,
- **Améliorer la qualité des espaces urbains** en intégrant davantage de végétation et de surfaces perméables.

Ainsi, le projet concilie aménagement urbain et préservation des fonctions écologiques du quartier, tout en participant à la résilience face aux enjeux environnementaux.

Le projet prévoit notamment de :

- créer un **mail central végétalisé et piétonnier** reliant la rue de Cerçay à la voie traversante ;
- requalifier les espaces verts existants dans le cadre des travaux de résidentialisation ;
- requalifier la **ludique (aire de jeux)**.

Par ailleurs, la mise à jour du plan guide prévoit la création de **nouveaux aménagements** au niveau du parvis central et aux abords de la rue de Cerçay.

Au niveau du secteur Cerçay Est des ajustements sont prévus dans ce sens, il est notamment proposé :

- Préservation des arbres existants présentant un fort intérêt paysager
- Réduction de l'emprise bâtie au sol sans diminution de la SDP
- Stationnement en sous-sol prévu pour chaque lot
- Mise en retrait du bâti le long de la rue de Cerçay

Dans le cadre des projets de résidentialisation il est prévu de :

- Diversifier les ambiances, les strates herbacées, arbustives et arborescentes et les espèces
- Désimperméabiliser les surfaces (voies pompiers, chemins, stationnements, ...)
- Gérer les eaux dans les espaces extérieurs : suppression des bordures et suppression d'avaloirs au profit de circulations d'eau gravitaires à ciel ouvert jusqu'à des espaces verts creux jouant le rôle de stockage et d'infiltration
- Déconnecter les eaux de toitures du réseau existant
- Jouer dans la pente

Au niveau du parvis central et de la rue de Cerçay il est prévu de renforcer la végétalisation, mettre en place des toitures végétalisées sur l'Hexagone :



Figure 10 Restructuration de l'Hexagone et du parvis central

### Observation 31

Anonyme

Selon les documents du projet, l'école maternelle La Sablière serait reconstruite sur le site de l'école Jean Merlette, ce qui implique une cohabitation entre maternelle et primaire. Toutefois, les modalités précises de cette organisation ne sont pas encore détaillées publiquement.

#### Éléments clés sur le devenir de l'école La Sablière

- Le projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles prévoit la **reconstruction de l'école maternelle La Sablière (4 classes)** sur l'**emprise de l'école Jean Merlette**, située à proximité.
- Cette opération s'inscrit dans une logique de **regroupement des équipements scolaires**, mais elle soulève des interrogations sur la **cohabitation entre les niveaux maternel et élémentaire**.

#### Questions soulevées par cette restructuration

- **Les enfants de maternelle seront-ils intégrés dans les bâtiments de l'école primaire ?**
  - Aucune précision n'est donnée sur la séparation des espaces, des cours ou des rythmes pédagogiques.
- **Comment seront structurés les accès, les horaires, les services périscolaires ?**

- Ces éléments sont essentiels pour garantir la sécurité, le confort et l'autonomie des plus jeunes.
- **Le projet prévoit-il une entrée distincte, une cour séparée, des locaux adaptés à la petite enfance?**
  - Ces points ne sont pas explicités dans les pièces disponibles à ce jour.

## Recommandation

Il serait utile que la municipalité ou la communauté d'agglomération **publie une note explicative** sur l'organisation prévue pour cette nouvelle école, en précisant :

- Le plan architectural envisagé.
- Les modalités de séparation entre maternelle et primaire.
- Les mesures de sécurité et d'accessibilité.
- L'impact sur les trajets des familles et les services périscolaires.

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

### Le plan architectural envisagé :

Suite à la procédure de concours lancée par la ville pour la reconstruction de l'école de La Sablière, un projet lauréat a été retenu. Le plan ci-dessous restitue les éléments essentiels du projet de reconstruction de l'école, projet dont la temporalité est questionnée par la ville.



Plan du Rez-de-chaussée de la future école

### Les modalités de séparation entre maternelle et primaire :

La future école maternelle qui serait reconstruite sur la Route de Brie à l'arrière de l'école Jean Merlette serait totalement indépendante de l'école primaire.

### Les mesures de sécurité et d'accessibilité :

Une voie piétonne, sous la forme d'un mail, serait réalisée entre la rue de Cercay et la Route de Brie assurant ainsi un accès sécurisé et apaisé à la future école maternelle.

#### L'impact sur les trajets des familles et sur les services périscolaires :

L'emplacement de la nouvelle école maternelle aura un impact évalué entre 5 et 10 minutes de trajet supplémentaire pour les seules familles ayant une fratrie partagée entre la future maternelle et l'école des Mardelles. De légères modifications de la carte scolaire pourraient limiter cet impact.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Si une nouvelle école devait être construite derrière l'école Jean Merlette, l'engagement est pris qu'elle respecterait les normes environnementales (RE 2020), préserverait des espaces verts et favoriserait la biodiversité grâce à l'éco-pâturage. Sa proximité avec l'école actuelle limiterait l'allongement des trajets ; seules certaines familles pourraient avoir 5 à 10 minutes supplémentaires, impact qui pourrait être réduit par des ajustements de la carte scolaire proposés par la Commune.

#### Observation 32

Anonyme

La voie Est-Ouest prévue dans le projet des Hautes Mardelles ne sera pas exclusivement piétonne. Elle est conçue comme une voie de circulation, ce qui suscite des inquiétudes quant à l'augmentation du trafic, du bruit et de l'imperméabilisation des sols. Concernant la liaison entre le boulevard de l'Île-de-France et la rue du Val Fleuri, aucune mention explicite ne confirme son maintien dans les documents actuels, ce qui laisse penser qu'elle pourrait avoir été abandonnée.

#### Détails sur la voie Est-Ouest

- Le projet prévoit la création d'une **nouvelle voie traversante Est-Ouest**, destinée à améliorer la desserte du quartier.
- Cette voie **n'est pas exclusivement piétonnière** : elle est pensée pour accueillir des véhicules, ce qui pourrait générer davantage de **circulation automobile**, de **bruit**, et de **d'imperméabilisation des sols**.
- L'étude d'impact environnemental reconnaît que cette voie pourrait **créer un îlot de chaleur supplémentaire**, notamment pour les habitants du nord du quartier.

#### Sur la liaison boulevard de l'Île-de-France ↔ rue du Val Fleuri

- Dans les documents disponibles à ce jour, **aucune confirmation explicite** ne mentionne la réalisation ou le maintien de cette liaison.
- Si elle figurait dans un ancien PLU, **son absence dans les plans actuels** laisse supposer qu'elle **n'est plus d'actualité**, mais une confirmation officielle serait nécessaire pour lever toute ambiguïté.

#### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

- La Voie Nouvelle a pour objectif d'ouvrir le quartier d'est en ouest. Elle vise à créer une véritable perméabilité, à aérer une partie centrale aujourd'hui assez dense, ainsi qu'à permettre l'aménagement d'une placette inter-quartiers entre le mail central et l'îlot du Réveillon.  
À l'issue des réunions de concertation, le constat était clair : les habitants ne souhaitent pas que cette nouvelle voie soit ouverte à la circulation, pour plusieurs raisons, notamment la pollution sonore et atmosphérique, la sécurité des enfants, les risques de rodéos urbains ou encore le stationnement



sauvage. Le projet actualisé revoit la programmation de cette voie. Celle-ci s'appuie sur les voies pompiers existantes

- La rue d'Alsace d'un côté et, de l'autre, la rue de Picardie. Son tracé passe également sur les zones des démolitions, donc sur des espaces déjà perméables. En raison de ces éléments, on peut considérer qu'à l'échelle du quartier, cette nouvelle voie n'aggrave pas les « effets climatiques ».
- La liaison entre la rue du Val Fleuri et du boulevard Ile de France est abandonnée à la demande de la ville.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le choix de maintenir la voie non circulée, tout en garantissant l'accès indispensable aux services publics, traduit une démarche judicieuse et responsable. Elle répond aux attentes exprimées par les habitants lors des concertations, en préservant la tranquillité du quartier et la sécurité des enfants, tout en limitant les nuisances sonores et atmosphériques. En s'appuyant sur les voies « pompiers » existantes et en organisant un sens unique réservé aux usages essentiels (collecte des déchets, secours, police), le projet actualisé conciliera ainsi efficacité fonctionnelle et qualité de vie.

## Observation 33

### Résumé de la contribution

Catherine Chabosson exprime un avis globalement favorable sur certains aspects du projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles, tout en formulant des recommandations concrètes :

- **Satisfaction sur la non-urbanisation du fond du Réveillon**, ce qui permet de préserver la biodiversité locale (faune et flore).
- **Approbation du recours à la géothermie**, perçue comme une solution énergétique durable.
- **Soutien à la création de nouvelles voies de circulation douce** (piétons/vélos), à condition qu'elles soient bien éclairées pour garantir la sécurité.
- **Suggestions d'aménagement écologique et fonctionnel** :
  - Installation de nichoirs et hôtels à insectes pour favoriser la biodiversité.
  - Intégration de mobilier urbain adapté : bancs, poubelles, etc.

### Positionnement

Cette contribution ne pose pas de questions directes, mais elle :

- Encourage les porteurs du projet à maintenir les engagements environnementaux.
- Propose des améliorations concrètes pour renforcer la qualité d'usage et la dimension écologique des aménagements publics.
- Souligne l'importance de la sécurité et du confort dans les circulations douces.

## Observation 34

### Résumé de la contribution

Jean-Michel Mathy au nom du collectif BVS critique le manque de communication et de transparence autour du projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles. Il souligne :

- **Une concertation insuffisante et obsolète**, avec des phases datant de 2018 à 2022, non actualisées pour le projet 2025.

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78



- **Une enquête publique peu visible**, générant incompréhension et anxiété chez les habitants.
- **Un dossier trop volumineux et contradictoire**, sans synthèse claire ni réunion publique de restitution.
- **Des réponses non intégrées aux questions posées lors des réunions précédentes**, ce qui nuit à la lisibilité du projet.
- **Une densification excessive**, dans un quartier déjà très peuplé, perçue comme une dégradation des conditions de vie.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi vouloir ajouter de la densification sur un quartier déjà très densément peuplé
2. Pourquoi vouloir déplacer une école, alors qu'elle s'intègre très bien là où elle se situe (espace vert, éco-pâturage, jardin pédagogique...) ?
3. Pourquoi vouloir déplacer le centre social, le Trait d'Union, au pied d'un immeuble ou dans le Pôle des services publics, alors que cela va entraîner des problématiques de places, d'espace d'expression et d'animation, et/ou d'ouverture de plages horaires ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. On considère généralement qu'un quartier est « dense » à partir d'un certain seuil de logements à l'hectare, en fonction du type de tissu urbain (dense à partir de 100 logements/ha, très dense à partir de 200 logements/ha). Dans ce contexte, il est important de distinguer la densité perçue de la densité effective du quartier des Hautes-Mardelles. Ce dernier a une densité de 57 logements/ha et, avec les nouveaux logements, atteindra 65 logements/ha. Dans les deux cas, la densité est considérée comme moyenne.

Le projet, en solde net de logements nouveaux, est compatible avec les capacités d'accueil du quartier notamment en termes d'équipements publics (écoles, collège, équipements sportifs).

Qui plus est, l'objectif temporel concernant les constructions nouvelles doit être interprété comme un objectif à moyen / long terme. En effet, ces offres complémentaires de logement, conçues en diversification (plusieurs formules de logement : logements en accession libre, en accession sociale, en BRS (Bail Réel Solidaire), ne peuvent se concevoir à court terme, avant même que les mesures prises pour changer le vécu du quartier et son image n'aient réellement porté leurs fruits. Un rythme trop rapide dans la livraison de ces nouveaux logements conduirait à l'échec des opérations de diversification et de meilleure mixité sociale.

La construction de nouveaux logements en périphérie du quartier n'aura pas de conséquence majeure sur le cœur du quartier qui restera un secteur piétonnier et bénéficiera, du fait des démolitions, d'une meilleure aération sur sa partie la plus dense.

2. Le projet actuel prévoit la démolition de l'école de la Sablière et sa reconstruction à l'arrière de l'école Jean Merlette, sur une parcelle foncière distincte de l'école élémentaire et située sur la Route de Brie.

Toutefois, pour les raisons déjà indiquées, la ville ne souhaite pas aujourd'hui procéder à court terme à cette démolition dans la mesure où les opérations de diversification de l'offre de logements permises par cette démolition n'apparaissent pas opportunes à court ou moyen terme.

Le projet de la future école entend répondre à l'ensemble des exigences requises en matière environnementale, qu'il s'agisse des matériaux engagés dans sa construction ou de la performance thermique et énergétique du bâtiment, conformément à la RE 2020. Le maintien de vastes espaces enherbés et plantés est fortement privilégié de façon à favoriser à proximité de l'école la biodiversité et l'installation d'un éco-pâturage.

3. le Trait d'Union pourrait être repositionné (a priori dans les emprises du futur bâtiment à l'est de la rue de Cerçay) si le bâtiment actuel accueillant le Trait d'Union devait être démoli.

Dans l'hypothèse d'une démolition du bâtiment actuellement occupé par le centre social de la commune, le projet de réinstallation de la structure devra à minima correspondre aux surfaces actuellement développées

### Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la CAVVVS aux questions précédemment posées traduisent clairement le souci d'être à l'écoute des habitants et des riverains. J'ai déjà eu l'occasion de commenter ces points, et mes observations antérieures viennent constater cette volonté

### Observation 35

#### Résumé de la contribution

Jean-Michel Mathy formule une critique détaillée de la note de présentation du projet des Hautes Mardelles, en soulevant des incohérences, des imprécisions et des manquements aux engagements publics:

#### Points de vigilance soulevés

- **Incohérences sur les emprises au sol et le nombre de logements** : 214 annoncés ici, 209 ailleurs.
- **Non-respect du PLU** : ratio de 1,5 parking par logement non respecté.
- **Imperméabilisation des sols** : contradiction avec l'engagement municipal de 0 m<sup>2</sup> supplémentaire entre 2020 et 2026.
- **Charte de l'arbre** : demande d'un décompte des arbres détruits et d'un engagement de replantation équivalente ou supérieure.
- **Réduction des services publics** : horaires de La Poste restreints, incertitudes sur les commerces et les équipements sociaux.
- **Démolition de l'école La Sablière et du centre social Trait d'Union** : relocalisations jugées inadéquates.
- **Flou sur le devenir de la maison de l'emploi, de la mission locale, de l'épicerie solidaire, des Restaurants du Cœur, et du cabinet médical.**
- **Évolution du projet depuis 2017** : perte d'espaces publics, de commerces et de services.
- **Énergies renouvelables** : manque de précision sur le raccordement au réseau de géothermie et sur les entreprises censées produire de la chaleur fatale.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelle est l'emprise au sol retenue et pourquoi les chiffres diffèrent entre les documents ?
2. Pourquoi le ratio de parkings par logement ne respecte-t-il pas le PLU ?
3. Quel est le calcul précis de la variation des surfaces imperméabilisées et des espaces verts ?
4. Combien d'arbres seront détruits et combien seront replantés pour respecter la charte de l'arbre ?
5. Quelles mesures sont prévues pour renforcer les services publics et les commerces dans le quartier ?
6. Pourquoi démolir l'école La Sablière et le centre social Trait d'Union alors que leurs relocalisations sont jugées inadéquates ?
7. Quel est le devenir de la maison de l'emploi, de la mission locale, de l'épicerie solidaire, des Restaurants du Cœur et du cabinet médical ?
8. Quelles études démontrent la faisabilité du raccordement du quartier des Hautes Mardelles au réseau de géothermie d'Épinay-sous-Sénart ?
9. Quelles entreprises sont censées produire de la chaleur fatale et comment cette ressource sera-t-elle mobilisée ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. À ce stade du projet, l'emprise au sol est difficilement quantifiable, étant donné que plusieurs éléments ne sont pas encore complètement définis. Cependant, nous pouvons communiquer les informations disponibles, qui devraient être maintenues :

Pour les Lots Cerçay Est :

Construction de 63 logements répartis sur deux lots distincts :

- Lot A : surface au sol de 1 810 m<sup>2</sup>, surface de plancher de 2 844 m<sup>2</sup>.  
Lot B : surface au sol de 1 360 m<sup>2</sup>, surface de plancher de 2 421 m<sup>2</sup>.

A noter que ces chiffres sont estimatifs.

Pour les nouvelles constructions à l'ouest de la rue de Cerçay :

Le projet prévoit la construction de 151 logements. Le détail des surfaces au sol n'a pas encore été calculé, il reste néanmoins soumis aux normes d'urbanisme en vigueur, notamment celles concernant la taille de l'assiette du terrain.

2. Les derniers plans de stationnement prévoient pour le patrimoine déjà construits et pour partie réhabilité, le ratio d'une place de stationnement par appartement.

Le ratio de 1,5 place ne concerne que les projets de constructions nouvelles de collectifs. Ce ratio sera donc appliqué aux constructions nouvelles prévues dans le projet.

3. Le calcul des surfaces montre une évolution favorable du quartier en matière de désimperméabilisation et d'augmentation des espaces verts. À l'état initial, les surfaces imperméabilisées représentaient 117 200,165 m<sup>2</sup>. À l'issue du projet, elles seront réduites à 98 396 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 18 804,165 m<sup>2</sup>. Cette réduction pourrait évoluer à la baisse, puisque le plan-guide est encore en cours de stabilisation et intègre des ajustements supplémentaires visant à réduire davantage l'imperméabilisation des sols. En parallèle, la surface des espaces verts passe de 90 650 m<sup>2</sup> à 94 026 m<sup>2</sup>, soit un gain de 3 376 m<sup>2</sup>. Ainsi, le projet contribue simultanément à limiter les sols imperméables et à renforcer la végétalisation du quartier, améliorant à terme la gestion des eaux pluviales, le confort thermique et la qualité écologique du site.

4. Il convient de souligner que la conservation du patrimoine arboré est pleinement intégrée dans le projet. Le projet ne prévoit **l'abattage que de 12 arbres**, nécessaires pour libérer l'emprise foncière destinée aux nouvelles constructions et répondre aux besoins en logements de la commune. En contrepartie, le projet inclut la **plantation de 120 arbres** ainsi que la création et la requalification d'espaces verts, contribuant à la fois à l'amélioration de la qualité paysagère et à la stabilité des sols dans les zones en pleine terre.

L'abandon de l'opération de construction du fond du réveillon participe à préserver les arbres existants sur cette zone.

Par ailleurs, le plan-guide est en cours d'actualisation afin d'intégrer des **ajustements visant à mieux préserver le patrimoine arboré**. Ainsi, **le tracé de la rue de Cerçay sera légèrement décalé** par rapport à sa position initiale afin de préserver les alignements d'arbres existants. Sur le **lot Cerçay Est, l'emprise au sol des constructions sera réduite** afin de conserver **trois arbres d'un fort intérêt écologique**.

5. la Ville a favorisé l'installation au sein du Pôle des services publics, de France services dont elle assure la charge et qui propose une aide et un accompagnement des habitants pour leurs démarches avec les organismes d'Etat, précisément la CPAM, la CAF, Le Trésor public, etc. Elle maintenant et développant également ses propres services (ouverture récente d'une Agence France Service), en adaptant et développant (indépendamment de l'ANRU) ses équipements (ouverture prochaine d'une nouvelle structure jeunesse, mise en place d'un accueil 18-25 ans au Trait d'Union, éclairage du city stade)

De plus, la taille de certains des équipements déjà construits ou reconstruits sera adaptée pour tenir compte de nouveaux apports de population (extension des surfaces pour le centre social reconstruit, reconstruction d'une école maternelle de 4 classes, création de classes supplémentaires sur les emprises actuelles de l'école Jean Merlette...). Aussi, tous les commerces existants seront maintenus et pérennisés dans le quartier.

6. Le projet de la future école entend répondre à l'ensemble des exigences requises en matière environnementale, qu'il s'agisse des matériaux engagés dans sa construction ou de la performance thermique et énergétique du bâtiment, conformément à la RE 2020. Le maintien de vastes espaces enherbés et plantés est fortement privilégié de façon à favoriser à proximité de l'école la biodiversité et l'installation d'un éco-pâturage.

L'emprise de l'école étant limitrophe de l'élémentaire Jean Merlette, et la traversée de la rue de Cerçay étant sécurisée dans le cadre du projet, le déplacement de l'école ne viendra pas perturber les habitudes et trajets des enfants.

Le Trait d'Union pourrait être repositionné (probablement dans les emprises du futur bâtiment à l'est de la rue de Cerçay) si le bâtiment actuel accueillant le centre social devait être démoli. Les nouveaux locaux seront pleinement adaptés aux activités du centre, et devront, au minimum, offrir des surfaces équivalentes à celles actuellement utilisées.

7. Le projet dans sa dernière écriture prévoit le maintien et même la reprise de l'hexagone à proximité du pôle de services publics. En conséquence, les épiceries solidaires ainsi que les commerces qui y sont aujourd'hui installés, ne seront pas déplacés mais pérennisés. Pour ce qui est de la Maison de l'Emploi, son déménagement n'a jamais été envisagé. Seul, le Trait d'Union pourrait être repositionné (a priori dans les emprises du futur bâtiment à l'est de la rue de Cerçay) si le bâtiment actuel accueillant le Trait d'Union devait être démoli.

Le projet de centre médical est quant à lui abandonné sur le quartier faute de médecins souhaitant s'y installer malgré les conditions d'installation très attractives proposées par la ville. Son implantation se fera sur le site du Donjon, rue de Cerçay.

8. La CAVYVS a réalisé un schéma directeur territorial en 2022, conforté par le schéma directeur du réseau de la ville d'Épinay-sous-Sénart en 2024, qui prévoient tous deux le raccordement des Hautes Mardelles au réseau de chaleur urbain de la SEMGEP. Les modalités de portage technique, juridique et financier du développement des réseaux de chaleur par géothermie à l'échelle de l'ensemble du territoire sont actuellement à l'étude par la CAVYVS.

9. Selon les données disponibles en ligne et les résultats du logiciel **Energy Mapper**, qui recense les sites producteurs de chaleur fatale, l'entreprise **KALHYGE**, implantée dans la zone industrielle de la rue Jules Guesde à Épinay-sous-Sénart (91860), présente un potentiel identifié de production de chaleur fatale. Par ailleurs, l'**étude de faisabilité** relative à l'extension du réseau de chaleur de la **SEMGEP** sur la commune de Brunoy est toujours en cours.

Suite à l'avis rendu par l'autorité environnementale, la **Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine** sollicitera les gestionnaires du réseau de chaleur, en l'occurrence la **SEMGEP**, afin de vérifier la faisabilité technique d'alimenter le réseau de chaleur avec la chaleur fatale en plus de la géothermie.

## Observation 36

Jean-Michel Mathy poursuit son analyse critique du projet des Hautes Mardelles cette fois en se concentrant sur les incohérences et imprécisions contenues dans la pièce B du dossier de présentation :

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

## Points soulevés

- **Confusion sur les emprises au sol** : deux emprises différentes (celle du projet et celle de l'OAP n°9) sont présentées sans clarification.
- **Incohérence sur le nombre de logements** : 209 annoncés, mais 214 décomptés dans les lots (16+15+120+63).
- **Flou sur la localisation des commerces** : boulangerie et épicerie solidaire annoncées dans le lot 2, mais ailleurs présentées comme restant dans l'Hexagone.
- **Incertitude sur la relocalisation du centre social Trait d'Union** : mentionné rue de Cerçay dans un document, dans le pôle des services publics dans un autre.
- **Absence d'information sur l'école maternelle La Vigne des Champs.**
- **Demande de clarification sur les bâtiments à démolir pour reconstruire les classes maternelles** : sont-ils actuellement occupés ? Quelles solutions de relogement ?
- **Demande de précisions sur la restauration du groupe scolaire Jean Merlette** : localisation, modalités, conditions.

## Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelle est l'emprise au sol retenue pour le projet : celle du projet ou celle de l'OAP n°9 ?
2. Quel est le nombre exact de logements neufs à construire, et où seront-ils situés ?
3. Où seront localisés la boulangerie et l'épicerie solidaire : dans le lot 2 ou dans l'Hexagone ?
4. Où sera implanté le centre social Trait d'Union : rue de Cerçay ou dans le pôle des services publics ?
5. Quel est le devenir de l'école maternelle La Vigne des Champs ?
6. Les deux bâtiments à démolir pour reconstruire les classes maternelles sont-ils actuellement occupés ? Si oui, quelles sont les solutions de relogement ?
7. Quelles sont les conditions et modalités de la restauration du groupe scolaire Jean Merlette, et où sera-t-elle précisément localisée ?

## Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. L'emprise au sol retenue est celle du projet NPRU.

2. le nombre de logements prévus, si les conditions sont réunies pour leur réalisation est de :

- 151 logements sur la partie ouest de la rue de Cerçay

- 63 logements sur la partie Est de Cerçay

3. L'épicerie solidaire ainsi que la boulangerie sont maintenues dans l'Hexagone qui sera conservé à la demande de la ville.

4. Si le bâtiment actuel du Trait d'Union devait être démoli, le Trait d'Union serait réinstallé sur le secteur Cerçay Est en pied d'immeuble.

5. L'école de la Vigne des Champs n'est pas impactée par le projet. Elle est donc maintenue en l'état et fera l'objet d'une réhabilitation progressive.

6. Les deux bâtiments devant être démolis sont partiellement occupés. Les modalités précises de relogement seront examinées dès lors que le calendrier de construction de la nouvelle école aura été stabilisé.

7. La rénovation de l'école Jean Merlette consistera pour l'essentiel en une opération d'ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur). Des surfaces de classe supplémentaires seront trouvées par le départ des services de l'Inspection de l'Education Nationale.

## Observation 37

Jean-Michel Mathy analyse l'étude d'impact environnemental du projet des Hautes Mardelles et pointe de nombreuses incohérences, contradictions et préoccupations écologiques :

### Points soulevés

- **Incertitude sur le lot du fond du Réveillon** : 16 maisons individuelles annoncées mais non confirmées. BVS demande leur suppression pour préserver la biodiversité.
- **Démolition de l'Hexagone** : arasage partiel évoqué, mais contradictoire avec d'autres documents. Impact sur la place verte à clarifier.
- **Stationnement insuffisant** : déficit confirmé par les calculs de BVS, non conforme au PLU.
- **Flou sur la localisation des commerces** : épicerie solidaire et boulangerie annoncées dans le lot Cerçay Ouest, mais aussi dans l'Hexagone.
- **Silence sur les Restaurants du Cœur** : aucune mention de leur relocalisation.
- **Cabinet médical** : mentionné dans les documents, mais sa création semble abandonnée.
- **Incohérence sur le nombre total de logements** : 214, 198, 208 ou 209 selon les sources.
- **Voie traversante Est-Ouest** : jugée inutile et nuisible (pollution, bruit, coupure du quartier).
- **Artificialisation des sols** : augmentation de 0,5 % jugée inacceptable au regard de la loi ZAN.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Les 16 logements du fond du Réveillon seront-ils construits ou définitivement abandonnés ?
2. Quelle est la position officielle sur l'arasage de l'Hexagone et ses conséquences sur la place verte ?
3. Le projet respecte-t-il le ratio de stationnement prévu par le PLU ?
4. Où seront localisés l'épicerie solidaire et la boulangerie : dans le lot Cerçay Ouest ou dans l'Hexagone ?
5. Quelle est la solution prévue pour les Restaurants du Cœur ?
6. Le cabinet médical dans le pôle des services publics est-il toujours prévu ?
7. Quel est le nombre exact de logements à construire, et pourquoi les chiffres divergent ?
8. Une étude ou un sondage est-il prévu pour évaluer l'utilité réelle de la voie traversante Est-Ouest ?
9. Le passage d'une ligne de bus sur cette voie est-il envisagé, et avec quel niveau de concertation ?
10. Comment le projet entend-il respecter la loi ZAN et réduire l'artificialisation des sols ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. La construction de ces logements est définitivement abandonnée, cet espace naturel étant protégé.
2. L'Hexagone sera maintenu et l'esplanade du Pôle sera agrandie pour recouvrir une partie de la place basse. Les accès aux réserves sous la dalle seront maintenus.
3. Le ratio de stationnement s'imposera pour l'ensemble des nouvelles résidences et ce, en conformité avec le PLU.

Pour les logements déjà construits, la règle sera d'une place de stationnement par logement.

4. La démolition de l'Hexagone étant abandonnée, l'épicerie sociale et la boulangerie ne seront pas déplacées.



5. Cf. Réponse précédente

6. Le projet de pôle médical prévu initialement sur le quartier a été déplacé sur le centre gare en raison des difficultés rencontrées pour trouver des médecins souhaitant exercer sur le quartier. Pour autant, l'implantation du nouveau projet au début de la rue Cercay rend cette future installation très accessible depuis le quartier des Hautes Mardelles.

7. le nombre de logements prévus, si les conditions sont réunies pour leur réalisation est de :

- 151 logements sur la partie ouest de la rue de Cerçay

- 63 logements sur la partie Est de Cerçay

8. Le projet de voie traversante ouverte à la circulation publique est désormais abandonné à la demande de la ville. Par contre, les démolitions prévues pour faire passer cette voie sont maintenues de façon à aérer le quartier sur le secteur le plus dense.

9. Il n'est pas prévu pour l'instant d'offre de transport supplémentaire et celle-ci pourra être étudiée ultérieurement.

10. Suite à l'étude d'impact, une **mesure d'évitement** a été retenue pour réduire les effets du projet sur l'environnement. Concrètement, cette mesure a conduit à **modifier le plan guide** : il a été décidé **d'abandonner l'opération dite "Fond du Réveillon"**, qui prévoyait la construction de 16 maisons individuelles et d'une voie de desserte au nord-est du quartier.

Cette zone fait partie de la **ZNIEFF de type 2 "Basse vallée de l'Yerres"**, un espace naturel reconnu pour sa richesse écologique.

Les figures suivantes présentent le lot Fond du Réveillon à l'état actuel, qui sera conservé dans le cadre du projet suite à l'abandon des constructions initialement prévues. La figure 2 montre quant à elle le lot Fond du Réveillon tel qu'il était envisagé dans le premier plan guide.



Figure 11 : A gauche : Lot Fond du Réveillon à l'état actuel, qui sera conservé dans le cadre du projet suite à l'abandon des constructions initialement prévues. A droite : le lot Fond du Réveillon tel qu'il était envisagé dans le premier plan guide.

En renonçant à urbaniser ce secteur, on **évite d'artificialiser** davantage ce milieu naturel et on **préserve un sol perméable**, qui continue à jouer pleinement ses rôles écologiques (infiltration de l'eau, maintien de la biodiversité, trame verte, etc.).

Cette décision permet également de **réduire le taux d'artificialisation**. Pour rappel, ce coefficient mesure la part du terrain qui est transformée par l'activité humaine (bâtiments, routes, parkings...), ce qui diminue sa qualité écologique et sa capacité à fonctionner comme un milieu naturel. Grâce à l'évitement du "Fond du Réveillon", ce taux **diminue de 51,7 % à 50,8 %** entre l'état actuel et l'état futur du site. À l'inverse, dans l'ancienne version du projet—qui incluait la construction de ces 16 maisons—le taux d'artificialisation **augmentait légèrement**, passant de 51,7 % à 52,2 %, soit **+0,5 %**.

Le coefficient de ruissellement — qui représente la part des eaux de pluie ne pouvant s'infiltrer et devant être gérées sur la parcelle — diminue de 1 % grâce à la mise à jour du projet. En effet, à l'état initial, ce coefficient est de 58 %. Dans la version projet avec l'abandon de l'opération du Fond du Réveillon, il descend à 57 %.

À l'inverse, dans la version projet sans cet abandon, le coefficient serait resté à 58 %. En intégrant cette mesure d'évitement, le projet **s'inscrit dans la logique du "zéro artificialisation nette"**, un principe national qui vise à limiter au maximum la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, et à compenser toute artificialisation par des actions de renaturation ailleurs.

Cependant le taux d'artificialisation et le coefficient de ruissellement sont amenés à diminuer davantage avec les ajustements prévus sur le plan guide : Aménagement du parvis central, requalification de la rue de Cerçay, et ajustement du lot Cerçay Est.

Notamment, la gestion des eaux pluviales à la parcelle à travers la réduction des volumes de ruissellement est pleinement intégré dans le projet, il est notamment prévu de :

- renforcer la végétalisation,
- jouer sur les pentes pour favoriser l'écoulement vers les zones d'infiltration,
- Mettre en place des bassins d'infiltration et de rétention
- Créer des noues paysagères
- Mettre en place des toitures végétalisées.

### Observation 38

J.C. critique l'abandon du volet économique dans le projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles et alerte sur ses conséquences sociales et territoriales :

- **Le projet initial incluait un volet de développement économique**, visant à créer des entreprises et des emplois pour lutter contre le chômage local.
- **Ce volet a été progressivement effacé**, malgré les études confiées à la CAVYVS, qui détient la compétence économique.
- **La seule initiative concrète reste la régie de quartier**, centrée sur l'entretien des espaces publics.
- **Le chômage élevé, notamment chez les jeunes**, est identifié comme un facteur de développement de commerces illicites et d'insécurité.
- **La restructuration immobilière entraîne la suppression de logements sociaux**, remplacés par des logements en pleine propriété.
- **Ces logements sociaux doivent être reconstruits ailleurs dans la ville**, conformément au PLU, mais sans reproduire les conditions qui ont mené à la marginalisation des Hautes Mardelles.
- **Une vision globale est nécessaire**, incluant les impacts sur les autres quartiers de Brunoy.

### Questions implicites adressées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi le volet de développement économique a-t-il été abandonné alors qu'il était prévu dans le projet initial ?

2. Quelles mesures concrètes sont envisagées pour créer des emplois et soutenir l'économie locale dans le quartier ?
3. Combien de logements sociaux seront supprimés dans le cadre du projet ?
4. Où et comment seront-ils reconstruits dans la ville de Brunoy ?
5. Quelles garanties sont prises pour éviter de reproduire dans d'autres quartiers les difficultés rencontrées aux Hautes Mardelles ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le volet économique n'est nullement abandonné dans le projet global des Hautes Mardelles. Il se traduit notamment par un soutien accordé aux porteurs de projet dans le cadre du dispositif CitéLab porté sur le quartier par l'association Kube.

2. Cf. Réponse précédente

3. Le projet prévoit la démolition de 64 logements sociaux.

4. La reconstitution de l'offre sera opérée dans le cadre des prochains permis de construire à raison d'un quota de 30 % de logements sociaux sur les nouveaux projets de construction et ce, conformément au PLU ;

5. Fondamentalement, ces garanties résultent essentiellement de la politique d'attribution des logements sociaux, politique qui échappe largement à la responsabilité de la ville. Les nouvelles règles mises en œuvre sur le territoire dans le cadre de la commission d'attribution des logements sociaux devraient permettre une répartition plus homogène des publics les plus défavorisés sur l'ensemble des quartiers.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas formulé de commentaires supplémentaires sur l'ensemble des réponses de la CAVYVS, nombre de ces sujets ayant déjà été traités dans les observations précédentes. Toutefois, les informations complémentaires fournies viennent conforter et enrichir les points abordés dans le dossier soumis à l'enquête, renforçant ainsi la clarté et la solidité de la démarche.

#### Observation 39

Jean-Michel Mathy poursuit son analyse critique de la pièce C2 de l'étude d'impact environnemental du projet des Hautes Mardelles, en soulevant des incohérences techniques, des insuffisances en matière d'accessibilité, et des manquements à la concertation.

#### Points soulevés

- **Incohérence sur le périmètre de l'étude d'impact** : deux figures (4 et 5) présentent des surfaces différentes. BVS demande que la figure 4 soit retenue comme référence.
- **Flou sur le lot du fond du Réveillon** : opération incertaine, à supprimer ou à préciser si déplacée.
- **Déficit de stationnement** : notamment dans les zones 2 et B, non conforme au PLU (1,5 place par logement).
- **Absence d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite**, les personnes âgées et les familles avec poussettes.
- **Relocalisation des équipements** :
  - Pharmacie déplacée vers Cerçay Est, jugée trop excentrée.
  - Centre social Trait d'Union dans le pôle des services publics : surface et aménagement jugés insuffisants.
  - Aucune information sur le devenir des Restaurants du Cœur, du salon de thé, de la Maison de l'Emploi et de la mission locale.
  - Cabinet médical mentionné mais probablement abandonné.

- **Concertation insuffisante et obsolète** : les versions 2021 et 2023 du projet sont différentes et incomplètes. Faible participation à la réunion publique de novembre 2023.
- **Demande d'une mise à jour complète des documents et d'une nouvelle enquête publique.**

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi le périmètre de l'étude d'impact ne correspond-il pas à celui de la figure 4 du PLU ?
2. Le lot du fond du Réveillon sera-t-il maintenu, déplacé ou supprimé ?
3. Comment le projet prévoit-il de respecter le ratio de stationnement du PLU (1,5 place par logement) ?
4. Quels aménagements sont prévus pour les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées et les familles avec poussettes ?
5. Pourquoi déplacer la pharmacie vers une zone plus excentrée ?
6. Le centre social Trait d'Union disposera-t-il d'une surface suffisante pour ses missions ?
7. Quel est le devenir des Restaurants du Cœur, du salon de thé, de la Maison de l'Emploi et de la mission locale ?
8. Le cabinet médical dans le pôle des services publics est-il toujours prévu ?
9. Une mise à jour complète des documents et une nouvelle enquête publique sont-elles envisagées pour refléter le projet finalisé ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le périmètre de l'étude d'impact correspond à l'emprise du projet NPRU des Hautes-Mardelles.
2. Le lot du fond du Réveillon est définitivement abandonné.
3. Le projet dans sa dernière écriture retient la jauge d'une place de stationnement par appartement. Le ratio prévu dans le PLU ne concerne que les nouvelles constructions. Ce ratio sera respecté dans les futurs projets de construction sur le quartier.
4. Ces aménagements seront définis dans le cadre des études de résidentialisation et d'aménagements des espaces publics en cours.
5. La pharmacie ne sera pas déplacée.
6. Le centre social, s'il devait être déplacé, le serait dans des espaces de taille au moins équivalente à la surface actuelle de la structure.
7. Ces différents services et commerces ne seront pas déplacés.
8. Le projet de centre médical est abandonné sur le quartier faute de médecins souhaitant s'y installer malgré les conditions d'installation très attractives proposées par la ville. Son implantation se fera sur le site du Donjon, rue de Cercay.
9. La mise à jour complète des documents est en cours de préparation, elle sera présentée au public et aux habitants courant 2026. Si l'enquête publique est validée, elle ne pourra pas être faite une deuxième fois.

### Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur n'a pas formulé de commentaires supplémentaires sur l'ensemble des réponses de la CAVYVS, nombre de ces sujets ayant déjà été traités dans les observations précédentes. Toutefois, les informations complémentaires fournies viennent conforter et enrichir les points abordés dans le dossier soumis à l'enquête, renforçant ainsi la clarté et la solidité de la démarche.

## Observation 40

Jean-Michel Mathy poursuit son analyse de la pièce C3 de l'étude d'impact environnemental du projet des Hautes Mardelles, en soulignant des imprécisions techniques, des insuffisances en matière de mobilité et d'énergie, et il demande des précisions :

### Points soulevés

- **Incohérence cartographique** : la figure 2 ne correspond pas à l'ensemble du périmètre OAP 9, comme déjà relevé dans la pièce C2.
- **Fréquence de la ligne de bus C** : la fréquence annoncée (15 min) est inexacte en dehors des heures de pointe et les week-ends.
- **Absence de pistes cyclables** : aucun aménagement prévu pour les modes actifs dans le quartier.
- **Mesures sonores biaisées** : les relevés ont été effectués lors d'un régime de vent favorable (atterrissages), minimisant le bruit des avions. Une nouvelle campagne est demandée lors des décollages.
- **Réseau de chaleur SEMGEP** : le document évoque un raccordement de Brunoy sans préciser les Hautes Mardelles. BVS juge improbable un raccordement à court ou moyen terme sans étude préalable.
- **Énergies renouvelables absentes** : ni géothermie ni solaire thermique ne sont intégrés au projet, ce que BVS déplore.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi la figure 2 ne correspond-elle pas au périmètre OAP 9 présenté dans la figure 4 ?
2. Quelle est la fréquence réelle de la ligne de bus C, notamment en début et fin de journée, les week-ends et jours fériés ?
3. Pourquoi aucun aménagement cyclable n'est prévu dans le quartier ?
4. Une nouvelle campagne de mesures sonores est-elle envisagée lors des décollages d'avions au-dessus des Hautes Mardelles ?
5. Le projet prévoit-il réellement le raccordement des Hautes Mardelles au réseau de chaleur SEMGEP ? Si oui, dans quel délai ?
6. Pourquoi l'énergie solaire thermique et la géothermie ne sont-elles pas intégrées dès maintenant dans le projet ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Il n'y a pas suffisamment d'informations sur le document contenant les figures citées pour répondre de manière détaillée. Cependant, le périmètre du projet correspond à celui du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), tel que défini dans le cadre de l'ANRU. L'OAP est une échelle réglementaire plus large, mais elle ne détermine pas directement l'emprise du projet.

2. voici les fréquences des deux lignes de bus 4111 et 4132 desservant "Les Hautes Mardelles", en semaine, samedis, dimanches et jours fériés :

#### ➤ Ligne 4111

Semaine : Horaires de Pointe : 6-8 min - Heures Creuses : 15 min

Samedi : Heures de Pointes : 15 min - Heures Creuses : 30 min

Dimanche et jours fériés : Offre/journée : 30 min

#### ➤ Ligne 4132

Semaine : Heures de Pointes: 15 min - HC : 30 min

Samedi : Offre/journée : 30 min

Dimanche et jours fériés : Offre/journée : 45 min à 60 min

3. Les études sur les aménagements cyclables seront menées lors de la phase projet, qui débutera courant 2026. Ces aménagements devront également être conçus dans une vision à l'échelle du territoire, afin d'assurer leur complémentarité et leur interconnexion.

4. Aucune campagne de mesures de bruit n'est prévue pour évaluer le niveau sonore lors des décollages des avions n'est pas prévue. En effet, d'après les données du BruitParif <sup>2</sup> **le niveau de bruit lié au trafic aérien est faible à très faible sur la majeure partie du périmètre du quartier**, avec des niveaux généralement **inférieurs à 45 dB(A)**. Cette faible exposition s'explique notamment par l'éloignement du site, situé à **environ 12 km de l'aéroport d'Orly**, et par l'absence de trajectoires directes et régulières au-dessus des Hautes Mardelles.

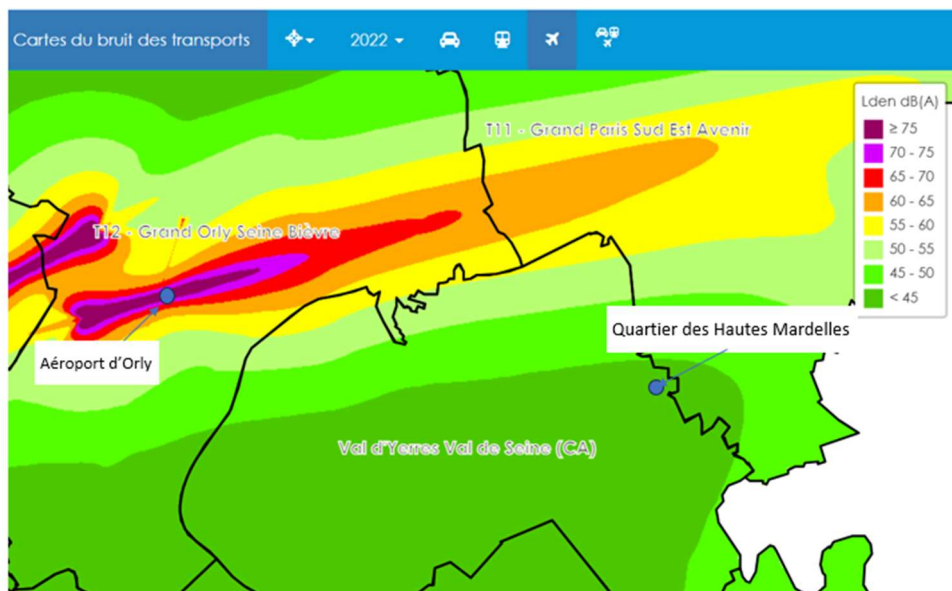


Figure 12 Carte des niveaux de bruit aérien au niveau du quartier des Hautes Mardelles (BruitParif)

5. Raccordement du projet au réseau de chaleur d'Épinay-sous-Sénart pour l'alimentation en chauffage et ECS du projet. Ce réseau est toutefois assez loin et de l'autre côté d'un bras de la Seine. Ce scénario fait partie des options envisagées dans le cadre de la construction de schéma directeur du réseau de chaleur. La CAVVVS a réalisé un schéma directeur territorial en 2022, conforté par le schéma directeur du réseau de la ville d'Épinay-sous-Sénart en 2024, qui prévoient tous deux le raccordement des Hautes Mardelles au réseau de chaleur urbain de la SEMGEP. Les modalités de portage technique, juridique et financier du développement des réseaux de chaleur par géothermie à l'échelle de l'ensemble du territoire sont actuellement à l'étude par la CAVVVS.

6. Dans le cadre de l'étude d'impact une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération pour le quartier des Hautes Mardelles a été réalisée (Annexe 12 de l'étude d'impact). Cette étude a permis de donner un aperçu des différents potentiels d'énergies renouvelables et de récupération sur le périmètre du quartier des Hautes Mardelles.

Plusieurs solutions viables (parfois à confirmer) et durables apparaissent :

- Le raccordement au réseau d'Épinay-sous-Sénart qui a un taux d'EnR très intéressant.
- La géothermie profonde ;

<sup>2</sup> <https://carto.bruitparif.fr/>  
01/12/2025



- Le bois-énergie ;
- Le solaire thermique à privilégier sur les toitures des logements collectifs ;
- Le solaire photovoltaïque ;
- La récupération de chaleur sur les eaux usées en pied de bâtiment.

Ainsi, les scénarios les plus favorables sont les suivants :

Pour les besoins en chauffage deux scénarii sont envisageables :

**Scénario 1 : Raccordement du projet au réseau de chaleur d'Épinay-sous-Sénart** pour l'alimentation en chauffage et ECS du projet. Ce réseau est toutefois assez loin et de l'autre côté d'un bras de la Seine. Ce scénario fait partie des options envisagées dans le cadre de la construction de schéma directeur du réseau de chaleur.

**Scénario 2 : Création d'un réseau de chaleur sur la commune de Brunoy** par exemple alimenté par un **forage géothermique sur le Dogger** (priorité) ou une **chaudière biomasse** (si la géothermie n'est pas possible – suivant la démarche EnR'Choix de l'ADEME)

**Pour l'alimentation en électricité spécifique : La mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture.** En général, **30% de la toiture** doivent ainsi être dédiés à la production photovoltaïque. Ce pourcentage dépend néanmoins des caractéristiques du lot et sera défini au stade de la fiche de lot. Concernant les îlots neufs du projet, la surface totale de toitures environ mobilisables est de 2 160 m<sup>2</sup> ce qui représente une production annuelle de l'ordre de 500 MWh/an, soit environ 50% des besoins en électricité. Il sera cependant nécessaire de vérifier la synchronisation entre production et consommation pour déterminer le taux d'autoconsommation envisageable. Il s'agit d'une technologie simple et maîtrisée et qui peut être compatible avec la végétalisation des toitures sous certaines conditions

Après analyse des scénarii, la communauté d'agglomération confirme l'extension du réseau de chaleur urbain de la SEMGEP, qui devrait desservir Brunoy et les Hautes-Mardelles en 2030, année prévue pour la mise en service du réseau et la livraison du projet. Ce réseau de chaleur est alimenté par la géothermie.

Pour l'électricité spécifique, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est pas encore confirmée. Les choix d'alimentation énergétique seront précisés lors des phases avancées de conception du projet, notamment au moment de l'élaboration des fiches de lots.

Conformément au Plan Climat Air Énergie Territorial, le projet intégrera des énergies renouvelables, en favorisant le développement des filières locales (solaire photovoltaïque et thermique, géothermie, etc.) et en réduisant l'usage de l'énergie fossile grâce à la réhabilitation énergétique des bâtiments, et au raccordement au réseau de chaleur urbain de la SEMGEP.

La Communauté d'agglomération s'engage par ailleurs à intégrer systématiquement ces principes dans ses futures opérations de construction

#### **Commentaire du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur n'a pas formulé de commentaires supplémentaires sur l'ensemble des réponses de la CAVYVS, nombre de ces sujets ayant déjà été traités dans les observations précédentes. Toutefois, les informations complémentaires fournies viennent conforter et enrichir les points abordés dans le dossier soumis à l'enquête, renforçant ainsi la clarté et la solidité de la démarche.

## Observation 41

Jean-Michel Mathy analyse le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS) à l'avis de l'Autorité environnementale, en soulignant les insuffisances, les incohérences et les points non traités :

### Points soulevés

- **Absence de garantie d'intégration des réponses** : les préconisations de la MRAe ne sont pas assurées d'être prises en compte dans le projet final.
- **Voie traversante Est-Ouest** : prévue en sens unique pour les services, sans stationnement ni bus, mais sans consultation des habitants.
- **Stationnement** : ratio d'une place par logement jugé insuffisant au regard du PLU (1,5 place/logement).
- **Commerces et Hexagone** : incertitude sur le maintien ou l'arasage du bâtiment, absence de mention des Restaurants du Cœur, et aucune solution pour leur approvisionnement par camion.
- **Nuisances liées aux travaux** :
  - Bruit des engins et camions de déblaiement.
  - Pollution de l'air (poussières, amiante).
  - Absence d'information sur les itinéraires des camions et les mesures de réduction des nuisances.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Les réponses formulées dans le mémoire seront-elles intégrées au projet final ? Quelles garanties sont données ?
2. Un sondage auprès des habitants est-il prévu pour évaluer l'opportunité de la voie traversante Est-Ouest ?
3. Pourquoi le ratio de stationnement ne respecte-t-il pas le PLU ? Quelles mesures sont prévues pour éviter un déficit ?
4. Quelle est la position finale sur le bâtiment Hexagone : arasage ou rénovation ? Quels commerces seront maintenus ?
5. Quelle solution est prévue pour l'approvisionnement des Restaurants du Cœur par camion ?
6. Quels moyens seront mis en place pour limiter les nuisances sonores des engins et camions de chantier ?
7. Quels itinéraires sont prévus pour les camions de déblaiement, et comment seront-ils communiqués aux habitants ?
8. Quelles mesures seront prises pour limiter la pollution de l'air pendant les travaux, notamment en lien avec l'amiante ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Les réponses formulées dans le mémoire seront intégrées dans le projet final. Toutes les mesures prises dans le cadre de l'évaluation environnementale devront être respectées, sans quoi le projet ne pourra pas être validé ni mis en œuvre. En cas de non-respect des prescriptions, des sanctions peuvent être appliquées, et l'autorisation de construire pourrait être révoquée ou suspendue par les autorités compétentes.
2. Pour l'instant, aucun sondage auprès des habitants n'est prévu pour évaluer l'opportunité de la voie traversante Est-Ouest. Toutefois, les porteurs de projet sont ouverts à la discussion autour de celle-ci, et des réunions de concertation sont prévues où tout le monde pourra exprimer son opinion sur le sujet.

3. Le projet dans sa dernière écriture retient la jauge d'une place de stationnement par appartement. Le ratio prévu dans le PLU ne concerne que les nouvelles constructions. Ce ratio sera respecté dans les futurs projets de construction sur le quartier.

4. L'Hexagone sera maintenu et l'esplanade du Pôle sera agrandie pour recouvrir une partie de la place basse. Les accès aux réserves sous la dalle seront maintenus.

5. Le projet est encore en phase Plan Guide, les détails de ce genre ne sont pas encore abordés. Toutefois, ces questions seront directement discutées avec les acteurs en question lors de la conception de l'aménagement du parvis central.

6. Plusieurs mesures seront mises en œuvre afin de réduire l'exposition des habitants au bruit durant la phase de travaux du renouvellement urbain des Hautes Mardelles. Ces mesures figurent dans la **charte chantier à faibles nuisances**, imposée aux entreprises, et comprennent notamment :

- **Limitation des horaires de fonctionnement** des engins et camions, afin de préserver les périodes sensibles (soirée, nuit, week-end) et de réduire les nuisances à proximité des équipements scolaires.
- **Arrêt systématique des moteurs à l'arrêt**, pour éviter les émissions sonores inutiles et réduire les vibrations.
- **Utilisation d'engins conformes aux dernières normes acoustiques**, incluant des matériels récents, moins bruyants et mieux isolés.
- **Organisation logistique du chantier**, permettant de limiter les rotations de camions, d'optimiser les trajets et d'éviter les files d'attente motorisées.
- **Mise en place d'écrans acoustiques temporaires**, si nécessaire à proximité des zones les plus sensibles (habitat, écoles, équipements publics).
- **Communication régulière avec les habitants**, afin d'annoncer les phases les plus bruyantes et d'adapter les interventions lorsque cela est possible.

7. En ce qui concerne les itinéraires de circulation en phase chantier, il est prévu de mettre en place un **plan de circulation d'un chantier de Travaux Publics (Cf. Mesure d'accompagnement n°4 : Etablissement de document de préparation de chantier)**. Ce plan permet de Délimiter les zones d'accès et de circulation dans l'emprise du chantier afin de réduire les nuisances et le risque d'accidents. Il indique comment est organisée la circulation des engins, des véhicules et des piétons, dans le respect des principes de prévention et de sécurité.

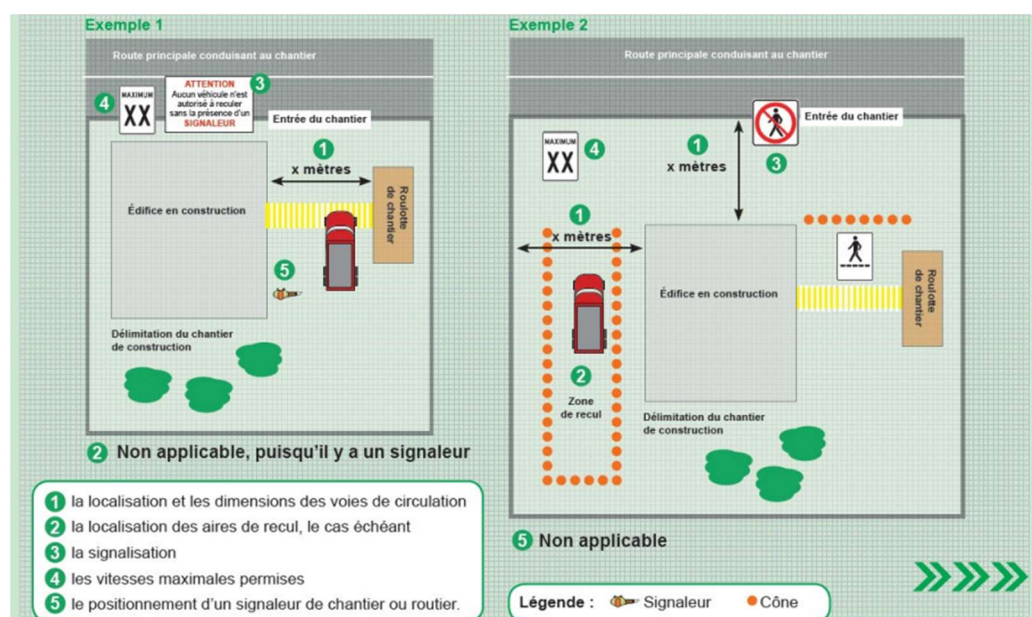


Figure 13 Exemples de plans de circulation de chantier (Bélon LA POINTE, 2019)

Le plan peut également comporter des prescriptions sur les limitations de vitesse et les passages alternatifs.

La figure suivante présente des exemples de prescriptions à adopter pour organiser la circulation au sein du chantier

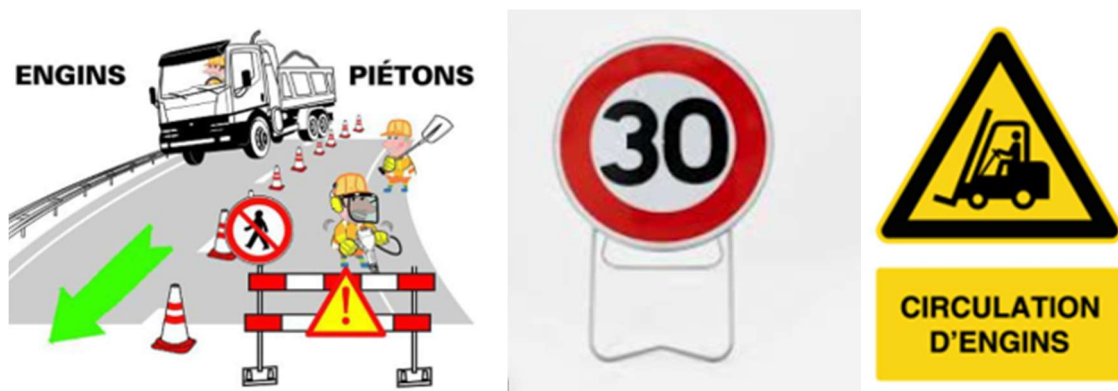


Figure 14 : Prescriptions pour organiser la circulation au sein du chantier (BatiActu, 2020)

Ce plan sera établi au démarrage des travaux.

Il convient de signaler que les habitants seront informés tout au long du chantier, aussi bien sur l'avancement des travaux que sur les éventuelles nuisances, ainsi que sur toute modification des plans ou du calendrier. Cette démarche est encadrée par la Mesure d'accompagnement n°5 : Action de gestion de la connaissance, qui définit les modalités de communication à mettre en place :

- Réalisation de **panneaux de chantiers informatifs** permettant une meilleure appropriation et acceptation du projet par les riverains et personnels de chantier. Les informations suivantes doivent y figurer :
  - La nature et la finalité des travaux
  - La date de début et la date prévisionnelle de fin
  - Les horaires de travail sur le chantier
  - Un plan de circulation
  - Les coordonnées de la personne responsable de la conduite des travaux
  - Un numéro de téléphone, une adresse mail, une procédure ou tout autre moyen permettant aux occupants de donner leur avis durant l'exécution des travaux
- Réalisation de **communications** sur divers supports : site internet de la ville, lettres du maire etc. Des visites de chantiers peuvent être organisées ou des balades urbaines afin de sensibiliser sur le devenir du quartier.

Enfin, il convient de préciser que **les travaux seront échelonnés dans le temps et répartis par secteurs**.

Cette organisation progressive permet de **limiter l'exposition des riverains aux nuisances** générées par le chantier (bruit, circulation de camions, poussières, restrictions de circulation, etc.).

**8. un diagnostic des produits, équipements, matériaux et déchets** (Cf. Annexe XX) a été réalisé sur les bâtiments destinés à la démolition. Ce type d'étude permet d'identifier la présence éventuelle de **substances ou matériaux dangereux**, comme l'amiante, le plomb, les hydrocarbures dans les revêtements ou certains polluants dans les équipements.

Si le diagnostic confirme la présence de ces substances, leur retrait sera réalisé :

- **avant toute démolition,**

- par des entreprises spécialisées et certifiées,
- avec des procédures strictes de confinement, d'aspiration, de stockage et d'évacuation vers des filières agréées.

Dans ce sens, l'étude d'impact prévoit des mesures particulières pour protéger la santé des travailleurs et des riverains pendant les travaux :

#### **Vis-à-vis du risque amiante en phase de démolition**

Les travaux de confinements et de désamiantage seront réalisés par l'intérieur et par tranches de 3-4 niveaux-maitrises des flux par lift.

L'opération de désamiantage est réalisée sous confinement, avec mise en œuvre de bâches thermosoudées en extérieur autour des zones où des enduits extérieurs, ou produits amiantés, ont été mis en évidence, afin de garantir la salubrité amiante et permettre la mise en place d'un écran visuel entre les opérateurs de désamiantage et le public.

- Réduction des risques de dispersion de fibres d'amiante et nuisances visuelles,
- Mise en œuvre d'extracteurs d'air avec pièges à son pour la réduction des nuisances sonores-réduction des nuisances visuelles et sonores liées aux extracteurs,
- Contrôle du parfait désamiantage et la mise à nue complète des structures par contrôle visuel.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage devra contacter la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) d'Île-de-France afin de mettre en place les modalités techniques et réglementaires d'intervention et d'élimination des matériaux contenant de l'amiante (réalisation d'un plan de retrait, intervention d'une entreprise certifiée, etc.) (Article R.1334-29 du Code de la santé publique).

D'autres aspects seront également pris en compte dans le cadre de la communication au tour du risque amiante à savoir la fourniture d'un livret d'accueil à destination des ouvriers/sous-traitants, la mise en place de mesures sociales et organisationnelles de chantier (dispositions de confort, accès et sécurité, management environnemental), la sécurité (établissement et contrôle par le CSPS d'une procédure d'évacuation de chantier pour tous les risques de sécurité pouvant survenir sur le chantier) et des outils de suivi (membre d'équipe travaux dédié aux relations avec les riverains et traçabilité des plaintes, remarques et actions menées).

#### **Vis-à-vis du risque plomb en phase de démolition**

Les mesures visant à réduire les risques sur la santé humaine (des travailleurs et du voisinage) résultent des mesures prises pour la gestion de la présence de plomb en phase travaux (§1.12.7) et consistent en :

##### **Informers, former**

- Informer de la nature des travaux le Médecin du Travail et le CHSCT (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail) ou à défaut les délégués du personnel.
- Informer par écrit les salariés sur le risque plomb par la rédaction et la diffusion d'une notice de poste.
- Former les salariés (technique employée, équipements de protection, nettoyage du chantier, évacuation des déchets, entrées et sorties de la zone de travail, règles d'hygiène à respecter).

##### **Préparer le chantier**

- Examiner le diagnostic de recherche de plomb et recouper la localisation des revêtements concernés avec le lieu et la nature des travaux prévus.
- Choisir les techniques d'intervention les moins polluantes possibles en y associant une technique de réduction de l'empoussièrement à la source adaptée.

- Choisir les protections collectives et individuelles adaptées à la technique.

#### **Avant de démarrer les travaux**

- Rendre le chantier inaccessible au public
- Délimiter et signaler les zones à risque.
- En fonction de la technique employée, prévoir éventuellement un isolement de la zone, un sas d'accès, la mise en place d'extracteurs d'air à filtration Très Haute Efficacité.
- Aménager un local inaccessible au public pour y stocker les déchets.
- Mettre à disposition des opérateurs sur le chantier :
  - Un point d'eau équipé de savon et de brosses à ongles,
  - Une douche chauffée avec un espace de déshabillage,
  - Un local avec des armoires vestiaires à deux compartiments séparés (vêtements de travail, vêtements de ville),
  - Un local à usage de réfectoire

Ces mesures empêchent toute dispersion dans l'air ou dans l'environnement, et protègent :

- les ouvriers présents sur le chantier,
- les habitants et usagers à proximité,
- l'environnement (sol, air, eaux).

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Dans ses réponses aux différentes questions, la CAVYVS rappelle les textes réglementaires ainsi que les fiches du dossier précisant les règles et directives à respecter pour assurer la gestion d'un chantier sans nuisances. Ces références, déjà citées dans les observations, n'appellent pas de commentaires particuliers supplémentaires de la part du commissaire enquêteur. En revanche, l'élément nouveau de cette réponse réside dans l'indication que l'ensemble des dispositions présentées dans le mémoire seront intégrées à la mise en œuvre du projet, ce qui confirme la volonté de garantir leur application effective.

Les réponses formulées dans le mémoire seront intégrées au projet final. Toutes les mesures issues de l'évaluation environnementale devront impérativement être respectées, à défaut, le projet ne pourra ni être validé ni mis en œuvre. En cas de non-respect des prescriptions, des sanctions pourront être appliquées et l'autorisation de construire pourra être suspendue ou révoquée par les autorités compétentes.

#### **Observation 42**

Marie exprime une vive opposition au projet de renouvellement urbain des Hautes Mardelles, en particulier :

##### **Points soulevés**

- À la suppression de l'école maternelle existante, jugée parfaitement adaptée aux jeunes enfants par sa taille humaine.
- À la densification immobilière, perçue comme une dégradation du cadre de vie.
- Au discours sur le "désenclavement", qu'elle considère comme un prétexte fallacieux pour justifier des transformations contraires aux intérêts des habitants.

#### **Question implicite adressée aux élus et porteurs du projet**

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78



- Pourquoi supprimer une école de proximité bien adaptée aux enfants au profit d'un projet de densification qui ne répond pas aux besoins réels des familles du quartier ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

Le projet actuel prévoit la démolition de l'école de la Sablière et sa reconstruction à l'arrière de l'école Jean Merlette, sur une parcelle foncière distincte de l'école élémentaire et située sur la Route de Brie.

Toutefois, pour les raisons déjà indiquées, la ville ne souhaite pas aujourd'hui procéder à court terme à cette démolition dans la mesure où les opérations de diversification de l'offre de logements permises par cette démolition n'apparaissent pas opportunes à court ou moyen terme.

En conséquence, d'autres alternatives pourront être examinées.

Le projet de la future école, s'il venait à être réalisé, entend répondre à l'ensemble des exigences requises en matière environnementale, qu'il s'agisse des matériaux engagés dans sa construction ou de la performance thermique et énergétique du bâtiment, conformément à la RE 2020. Le maintien de vastes espaces enherbés et plantés est fortement privilégié de façon à favoriser à proximité de l'école la biodiversité et l'installation d'un éco-pâturage.

### **Observation 43**

Qu'en est-il des pylônes électriques existants ? Le projet prévoit-il d'enterrer le réseau électrique ?

Le projet des Hautes Mardelles ne prévoit pas explicitement l'enfouissement du réseau électrique existant. Les pylônes ne sont pas mentionnés comme devant être supprimés ou enterrés.

### **Question formelle aux élus et porteurs du projet :**

- Pourquoi le projet ne prévoit-il pas l'enfouissement du réseau électrique existant, alors que cela pourrait améliorer le cadre de vie et réduire les nuisances visuelles ou électromagnétiques ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

L'enfouissement du réseau électrique existant n'a pas été intégré au projet car il s'agit d'une infrastructure de très haute tension, dont la transformation nécessite des opérations particulièrement lourdes et complexes. Ce type de réseau joue un rôle structurant dans l'alimentation du territoire et répond à des contraintes techniques strictes : continuité du service, respect des distances réglementaires, accessibilité en cas d'intervention, sécurisation des postes sources, etc.

La mise en souterrain de tels ouvrages implique non seulement des travaux d'une ampleur considérable (creusement de tranchées profondes, création de galeries ou de fourreaux spécifiques, reconfiguration complète des postes de raccordement) mais aussi des procédures réglementaires très encadrées. Ces interventions dépassent largement le périmètre d'un projet de renouvellement urbain et relèvent de décisions stratégiques du gestionnaire du réseau à l'échelle régionale ou nationale.

### **Observation 44 et 45 avec un mémoire étayant le dossier.**

Parents d'élèves de l'école maternelle La Sablière (Brunoy)

**Objet :** Contribution collective sur l'avenir de l'école La Sablière et les enjeux environnementaux du projet

Les parents d'élèves saluent l'ambition du programme de réhabilitation urbaine, notamment ses objectifs en matière de développement durable. Toutefois, ils expriment une forte inquiétude quant à la suppression

de l'école maternelle La Sablière, qu'ils considèrent comme un pilier éducatif, social et écologique du quartier. Ils soulignent :

- Le rôle central de l'école dans la mixité sociale locale et son engagement environnemental (labellisation E3D, prairie arborée, biodiversité).
- Les risques de perte d'équilibre social et de destruction d'habitats d'espèces protégées.
- Des lacunes méthodologiques dans les inventaires écologiques (conditions météorologiques défavorables, calendrier trop précoce).
- L'absence d'informations claires sur la reconstruction de l'école dans le futur groupe scolaire Jean-Merlette.
- Le manque de concertation avec les acteurs éducatifs et les familles.

Ils formulent plusieurs questions précises et propositions alternatives.

#### **Propositions et questions posées aux élus et porteurs du projet :**

1. Étudier sérieusement la préservation de l'école La Sablière et son environnement.
2. Réorienter les constructions vers des espaces déjà artificialisés ou à réhabiliter.
3. Envisager le déplacement de l'école Champ-Fleuri plutôt que celui de La Sablière.
4. Concevoir une école durable, propice à l'épanouissement des enfants et à la biodiversité.

#### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le projet actuel prévoit la démolition de l'école de la Sablière et sa reconstruction à l'arrière de l'école Jean Merlette, sur une parcelle foncière distincte de l'école élémentaire et située sur la Route de Brie.

Toutefois, pour les raisons déjà indiquées, la ville ne souhaite pas aujourd'hui procéder à court terme à cette démolition dans la mesure où les opérations de diversification de l'offre de logements permises par cette démolition n'apparaissent pas opportunes à court ou moyen terme.

En conséquence, d'autres alternatives pourront être examinées.

2. Dans le cadre des études menées, plusieurs implantations alternatives ont été analysées afin de réorienter l'implantation des nouveaux logements ailleurs que dans la partie Ouest de la rue de Cerçay. Les conclusions de ces études montrent qu'aucun espace déjà artificialisé sur le quartier ne pourrait accueillir de nouvelles constructions. Afin de limiter au maximum les démolitions en cœur de quartier, où 64 logements doivent déjà être déconstruits. Le cœur du quartier étant la zone la plus dense, il est apparu nécessaire d'éviter d'y concentrer davantage d'interventions lourdes.

Le foncier situé en bordure de la rue de Cerçay a ainsi été identifié comme l'emplacement le plus adapté pour accueillir les nouveaux logements : il permet de répondre aux objectifs du projet sans engendrer de démolitions supplémentaires dans les secteurs les plus habités, et contribue à préserver la tranquillité du cœur de quartier.

3. Dans sa version initiale, le projet intégrait dans le périmètre de la convention ANRU la réhabilitation et l'extension de l'école Champ-Fleuri. Pour des raisons de lissage dans le temps des opérations touchant aux équipements du quartier, l'opération Champ-Fleuri a été reportée sur un second temps du projet.

4. Le projet de la future école entend répondre à l'ensemble des exigences requises en matière environnementale, qu'il s'agisse des matériaux engagés dans sa construction ou de la performance thermique et énergétique du bâtiment, conformément à la RE 2020. Le maintien de vastes espaces

enherbés et plantés est fortement privilégié de façon à favoriser à proximité de l'école la biodiversité et l'installation d'un éco-pâturage.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Voir les réponses de l'observation 31 où il y a une présentation du projet lauréat du concours de maître d'œuvre.

## Observation 46

### Résumé de la contribution :

La contributrice aborde plusieurs volets du projet de renouvellement urbain des Hautes-Mardelles, en formulant des remarques critiques et des propositions d'amélioration :

#### 1. Biodiversité

- Les enjeux naturels sont jugés globalement faibles, sauf pour l'avifaune en période de nidification (enjeux « modérés à forts »).
- Le projet prévoit la destruction d'arbres matures au profit de jeunes plantations, dont la fonctionnalité écologique est différée.
- L'absence de suivi post-travaux sur la faune, notamment l'avifaune, est pointée comme un manque méthodologique.
- Elle recommande un suivi écologique pour adapter les mesures de compensation et vérifier leur efficacité.

#### 2. Offre de services de proximité

- Le projet prévoit 150 logements supplémentaires et l'arrivée de 405 habitants.
- Les équipements publics sont reconfigurés mais non renforcés : écoles, centre social, aires de jeux, PMI et crèche.
- Le pôle médical initialement prévu semble abandonné au profit d'un autre en centre-ville.
- Elle souligne la nécessité d'accompagner la densification par un renforcement réel des services publics, des commerces et des transports.

#### 3. Effets cumulés

- La contributrice critique l'analyse des effets cumulés (Pièce C5), qui omet certains « petits » projets à proximité.
- Ces projets, bien que réalisés sur des espaces anthropisés, contribuent à une densification progressive et à des impacts environnementaux (pollution, artificialisation).
- Elle cite notamment des constructions prévues près du gymnase Gounod et de la route de Brie.

#### 4. Concertation

- Le bilan de concertation (Pièce E) liste les avis mais ne montre pas comment ils ont été pris en compte.
- Elle estime que la concertation s'apparente à une simple consultation, sans réelle prise en compte des parties prenantes.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Pourquoi le projet prévoit-il la destruction d'arbres matures sans garantie sur la fonctionnalité écologique des jeunes plantations ?

2. Un suivi écologique post-travaux est-il prévu pour évaluer l'impact sur la faune, notamment l'avifaune ?
3. Comment les mesures de compensation écologique seront-elles ajustées et vérifiées dans le temps ?
4. Quels équipements publics supplémentaires sont envisagés pour accompagner l'arrivée de 405 nouveaux habitants ?
5. Pourquoi le pôle médical initialement prévu dans le quartier semble-t-il abandonné au profit d'un autre en centre-ville ?
6. Quelles mesures concrètes sont prévues pour renforcer les services de proximité (écoles, crèche, centre social, transports) ?
7. Pourquoi l'analyse des effets cumulés ne prend-elle pas en compte les projets proches du gymnase Gounod et de la route de Brie ?
8. Comment les avis exprimés lors de la concertation ont-ils été intégrés dans le projet final ?
9. Quelle est la différence entre la concertation menée et une véritable co-construction avec les habitants ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

**1.** Il convient de souligner que la conservation du patrimoine arboré est pleinement intégrée dans le projet. Le projet ne prévoit **l'abattage que de 12 arbres**, nécessaires pour libérer l'emprise foncière destinée aux nouvelles constructions et répondre aux besoins en logements de la commune. En contrepartie, le projet inclut la **plantation de 120 arbres** ainsi que la création et la requalification d'espaces verts, contribuant à la fois à l'amélioration de la qualité paysagère et à la stabilité des sols dans les zones en pleine terre.

L'abandon de l'opération de construction du fond du réveillon participe à préserver les arbres existants sur cette zone.

Par ailleurs, le plan-guide est en cours d'actualisation afin d'intégrer des **ajustements visant à mieux préserver le patrimoine arboré**. Ainsi, **le tracé de la rue de Cerçay sera légèrement décalé** par rapport à sa position initiale afin de préserver les alignements d'arbres existants. Sur le **lot Cerçay Est, l'emprise au sol des constructions sera réduite** afin de conserver **trois arbres d'un fort intérêt écologique**.

**2. Pour suivre et assurer la bonne réussite des mesures, les suivis suivants seront réalisés :**

- **un suivi des mesures pendant leur mise en application par un ingénieur écologue** : il s'agit d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, destinée à accompagner le projet dans ses différentes étapes. L'ingénieur écologue jouit d'une mission de contrôle de l'application des recommandations émises préalablement. Il suit, conseille, assiste les entreprises dans la réalisation technique des mesures. Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel adressé à la DRIEE-IF.
- **un suivi de la biodiversité**: inventaires annuels de la faune et de la flore (tous les ans pendant **les 5 premières années après exploitation** pour évaluer l'efficacité des mesures mises en oeuvre sur la biodiversité). Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel adressé à la DRIEE. Ce suivi peut être engagé dans le cadre du plan de gestion

**3.** Aucune mesure de compensation n'est prévue, **car le projet intègre dès la conception des mesures d'évitement et de réduction des impacts en plus de mesure d'accompagnement et de suivi**, permettant de limiter significativement les effets sur l'environnement et les populations. Cette approche proactive, qui agit directement sur les causes des nuisances ou des perturbations, **réduit la nécessité de recourir à des compensations et garantit un impact globalement maîtrisé et positif**.

4. Aucun équipement supplémentaire n'est pour le moment envisagé dans un quartier qui est aujourd'hui bien doté en équipements publics. Pour autant, la taille de certains des équipements déjà construits ou reconstruits sera adaptée pour tenir compte de nouveaux apports de population (extension des surfaces pour le centre social reconstruit, reconstruction d'une école maternelle de 4 classes, création de classes supplémentaires sur les emprises actuelles de l'école Jean Merlette...).

5. Depuis deux ans, malgré les conditions d'installation attractives proposées par la ville et l'engagement de la CPTS Val d'Yerres sur le sujet, aucun médecin n'a souhaité s'installer sur le quartier.

6. Cf. Réponse précédente.

Concernant les transports, la prise en compte de l'arrivée de nouveaux habitants justifiera un aménagement et une adaptation du plan de transport.

7. L'analyse des effets cumulés réalisée pour le projet des Hautes Mardelles **ne prend en compte que les grands projets d'aménagement** soumis à un **avis de l'autorité environnementale** ou à un **examen au cas par cas**. Les projets à proximité du gymnase Gounod et de la route de Brie **ne répondant pas à ces critères**, ils n'ont pas été intégrés dans cette analyse. Cette approche est conforme aux méthodes réglementaires en vigueur et permet de concentrer l'évaluation sur les opérations ayant un impact significatif à l'échelle du territoire.

8. les avis exprimés lors de la concertation ont été intégrés dans le projet final, notamment pour les sujets suivants :

- Voie nouvelle :

Le passage d'une voie traversante Est/Ouest à une voie en sens unique, permettant l'accès au cœur du quartier uniquement aux services (collecte des déchets, secours, police). Sans stationnement ni de circulation de bus.

- Stationnements disponibles :

Un important travail sur le stationnement est engagé dans le quartier en coordination avec les bailleurs sociaux. Un ratio d'une place par logement a été défini. Les places perdues seront remplacées en amont par de nouveaux parkings, afin d'assurer la continuité de service.

- Relogement / Démolition :

Une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) est mise en place dans les quartiers faisant l'objet d'un PRU sur le territoire de l'agglomération, afin d'accompagner les habitants tout au long du processus de relogement.

- Aires de jeux :

Trois nouvelles aires de jeux seront programmées dans le quartier, avec notamment la transformation de la plaine des sports, initialement prévue, en plaine ludique, destinée à un public plus jeune, et en complémentarité avec les espaces sportifs situés de l'autre côté de la rue de Cerçay.

- Commerces et services de proximité :

Le maintien de l'Hexagone et des commerces de proximité qu'il accueille est prévu. Ce bâtiment fera en outre l'objet de travaux de restructuration, avec une réhabilitation de sa façade afin de mieux le mettre en valeur.

- Aménagement d'une entrée de quartier :

Le parvis à l'entrée du quartier sera également réaménagé et paysagé.

9. Il n'y a pas de différence entre les deux : la concertation permet justement une co-construction avec les habitants. L'objectif est que les habitants ne soient pas seulement informés, mais qu'ils puissent exprimer leurs attentes, réagir aux propositions, et contribuer aux choix retenus. Dans les Hautes-Mardelles, les conclusions des différentes réunions avec les habitants ont permis de réorienter le projet sur plusieurs sujets : voie nouvelle, parvis central, aires de jeux, etc.

## Commentaire du commissaire enquêteur

La nouvelle proposition issue de la réponse au point n°9 constitue un apport significatif qui n'avait pas été mentionné auparavant. Elle rappelle qu'il n'existe pas de distinction entre information et concertation : cette dernière vise précisément à construire le projet avec les habitants. L'objectif est qu'ils ne soient pas seulement destinataires d'informations, mais qu'ils puissent exprimer leurs attentes, réagir aux propositions et contribuer aux choix retenus. Dans le quartier des Hautes-Mardelles, les conclusions des différentes réunions ont déjà permis de réorienter le projet sur plusieurs points essentiels, tels que la voie nouvelle, le parvis central ou encore les aires de jeux.

### Observation 47

#### Résumé de la contribution

La contributrice soulève deux questions fondamentales liées aux objectifs du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

#### Points soulevés

1. **Mixité scolaire**

- Elle rappelle que la mixité scolaire est un levier essentiel de la mixité sociale.
- Elle cite les indices de position sociale (IPS) des collèges du secteur :
  - o Collège Camus (IPS : 93)
  - o Collège Pasteur (IPS : 118)
  - o Collège St Pierre (IPS : 145)
- Elle interroge les actions mises en place pour limiter les stratégies d'évitement des familles (demandes de dérogation ou inscriptions hors secteur), et garantir des conditions équitables de réussite éducative pour les jeunes du quartier.

2. **Diversification résidentielle**

- Elle demande en quoi les programmes de logements prévus dans le projet répondent à l'objectif de diversification résidentielle.
- Cette question renvoie à la capacité du projet à favoriser une mixité d'occupants (statuts, profils socio-économiques) et à éviter une concentration de publics en difficulté.

#### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelles mesures concrètes sont prévues pour favoriser la mixité scolaire dans les établissements du secteur ?
2. Comment le projet entend-il limiter les stratégies d'évitement scolaire et garantir l'égalité des chances pour les enfants du quartier ?
3. En quoi les programmes de logements prévus répondent-ils à l'objectif de diversification résidentielle ?
4. Quelles garanties sont apportées pour éviter une concentration de publics en difficulté dans les nouveaux logements ?

#### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. A l'exception de l'école maternelle du Champfleuri, la carte scolaire mise en œuvre par la ville assure une fréquentation permettant la mixité dans les écoles. Dans les faits, l'aggravation des fragilités sociales dénoncée par la ville au regard notamment de la politique d'attribution de logements sociaux mise en œuvre depuis de trop longues années, a conduit à des phénomènes d'évitement de la carte scolaire notamment sur l'élémentaire.



La correction de cette situation doit être aujourd'hui priorisée en lien avec l'Education Nationale et la Préfecture et nécessite la mobilisation de l'ensemble des acteurs. De premières réflexions sont aujourd'hui engagées au travers notamment, du lancement du dispositif Territoire d'Innovation Pédagogique porté par l'Education Nationale, l'Etat et la ville.

## 2. Cf. Réponse précédente

3. Les nouveaux logements construits ne relèveront pas du logement social. Toutefois, le programme de ces logements inclut plusieurs formules : logements en accession libre, en accession sociale, en BRS (Bail Réel Solidaire)

4. Les nouveaux logements construits ne relèveront pas du logement social. Le quartier étant composé à 100% de logements sociaux, et dans un objectif de diversification, il faut proposer un programme de logements neufs pour offrir un parcours résidentiel au plus grand nombre.

## Observation 48

Laura Bogani défend une vision écologique et sensible du quartier des Hautes-Mardelles, qu'elle décrit comme un écosystème riche et interconnecté, abritant de nombreuses espèces animales. Elle insiste sur l'importance de préserver les équilibres naturels qui soutiennent la vie humaine, et critique les effets destructeurs du projet :

### Points soulevés

#### 1. Biodiversité et continuité écologique

- Le quartier abrite une faune variée : écureuils, renards, oiseaux, reptiles, insectes...
- Ces espèces participent aux cycles écologiques essentiels (pollinisation, régulation, fertilité des sols).
- La coupe massive des arbres (réduction à 63 individus) menace cet équilibre.
- Elle appelle à une architecture responsable, qui relie l'humain au vivant.

#### 2. Risques sanitaires liés aux travaux

- Les cinq années de chantier risquent de générer des nuisances : poussières, amiante, plomb.
- Elle demande des mesures concrètes et vérifiables pour protéger la santé des habitants, notamment les plus vulnérables.

#### 3. Transparence et participation citoyenne

- Elle questionne la justification de l'abattage des arbres et les études qui l'ont motivé.
- Elle demande un plan de replantation détaillé (essences, biodiversité, calendrier).
- Elle critique le manque de participation réelle des habitants et l'accès limité aux études d'impact.

#### 4. Vision urbaine et anthropologique

- Elle propose une réflexion sur l'habitat comme écosystème partagé.
- Elle interroge la vision du "vivre ensemble" portée par le projet pour les générations futures.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelles études précises justifient l'abattage massif des arbres dans le quartier ?
2. Un plan de replantation détaillé est-il prévu, incluant les essences choisies, leur calendrier et leur rôle écologique ?

3. Quelles mesures sanitaires concrètes seront mises en œuvre pour limiter les risques liés aux poussières, à l’amiante et au plomb pendant les cinq années de chantier ?
4. Comment les habitants seront-ils associés de manière active et transparente aux décisions environnementales du projet ?
5. Quelle vision du “vivre ensemble” guide le projet pour les générations futures, et comment est-elle traduite dans l’aménagement urbain ?
6. L’architecture prévue prend-elle en compte les continuités écologiques et les interactions entre l’humain et le vivant ?

Réponses de l’Autorité organisatrice à ces questions :

**1.** Il convient de souligner que la conservation du patrimoine arboré est pleinement intégrée dans le projet. Le projet ne prévoit **l’abattage que de 12 arbres**, nécessaires pour libérer l’emprise foncière destinée aux nouvelles constructions et répondre aux besoins en logements de la commune. En contrepartie, le projet inclut la **plantation de 120 arbres** ainsi que la création et la requalification d’espaces verts, contribuant à la fois à l’amélioration de la qualité paysagère et à la stabilité des sols dans les zones en pleine terre.

L’abandon de l’opération de construction du fond du réveillon participe à préserver les arbres existants sur cette zone.

Par ailleurs, le plan-guide est en cours d’actualisation afin d’intégrer des **ajustements visant à mieux préserver le patrimoine arboré**. Ainsi, **le tracé de la rue de Cerçay sera légèrement décalé** par rapport à sa position initiale afin de préserver les alignements d’arbres existants. Sur le **lot Cerçay Est**, **l’emprise au sol des constructions sera réduite** afin de conserver **trois arbres d’un fort intérêt écologique**.

**2.** Le projet prévoit un **renforcement significatif de la strate arborée**, avec la **plantation de 120 nouveaux arbres**, ainsi que l’installation de **massifs arbustifs diversifiés**, contribuant à l’amélioration paysagère, écologique et climatique du site.

Plusieurs essences d’arbres et d’arbustes adaptées au contexte local seront ainsi introduites, afin de favoriser la biodiversité, créer des zones d’ombrage et renforcer la qualité paysagère du quartier. Les plantations d’arbres et d’arbustes seront composées d’essences locales variées, adaptées aux changements climatiques et non allergènes.

- *Achillea millefolium*
- *Centaurea thuillieri*
- *Cichorium intybus*
- *Clinopodium vulgare*
- *Daucus carota*
- *Geranium pyrenaicum*
- *Leucanthemum vulgare*
- *Malva moschata*
- *Origanum vulgare*
- *Plantago lanceolata*
- *Silene latifolia alba*
- *Salvia pratensis*

La mise en oeuvre des plantations d’arbres et d’arbustes nécessite, à minima :

- un apport de terre végétale ou substrat fertile (à base de compost),
- la mise en place des plants,
- la mise en place de protection des plants et d’un tuteurage (biodégradables),
- la mise en place d’un paillage naturel

- un arrosage les premières semaines pour favoriser la reprise (en particulier le premier été suivant la plantation)

**Que ce soit pour les semis ou les plantations, les espèces retenues seront labélisées « végétal local ® » et issue des listes figurant dans le guide « Pour favoriser la biodiversité, l'ARB « Pour favoriser la biodiversité, plantons local en Ile-de-France »**

Par ailleurs, afin de réduire les risques de destructions des arbres conservés dans l'emprise des travaux une mesure de balisage et de mise en défens des arbres préservés sera mis en place (Mesure N°R.1.1c dans le volet naturel de l'étude d'impact : Annexe 6 de l'étude d'impact). Cette mesure consiste à **mettre en place des protections autour des arbres préservés à l'aide des techniques de protection suivantes :**

- maintenir et préserver une emprise égale, au double de la projection au sol du houppier ;
- procédure de non fouille autour des arbres ou pose d'un géotextile pour protéger les racines et mise en scène d'arbre conservé ;
- Mise en place d'un balisage autour des arbres isolés pour éviter le piétinement des racines par les engins et les dégâts indirects. Pose de barrières de protection à proximité de l'arbre.
- Préservation du tronc par des protections physiques (matelas, boudins en plastique...).

Par ailleurs, un contrôle écologique préalable sera réalisé avant tout abattage d'arbres et avant la démolition ou la réhabilitation des bâtiments. Cette intervention, menée par un écologue, aura pour objectif de vérifier l'absence de cavités susceptibles d'abriter des chiroptères (chauves-souris) ou des nids d'oiseaux.



*Figure 15 Balisage et mise en défens des arbres conservés*

Il convient de signaler aussi que les travaux d'abattage seront réalisés en dehors des périodes de sensibilité de la faune.

3. L'étude d'impact propose plusieurs mesures pour limiter les nuisances sonores et atmosphériques en phase chantier :

Il est notamment prévu de mettre en place une charte faible nuisances (Mesure d'accompagnement n°2) qui traduit les exigences du maître d'ouvrage en matière de impacts négatifs sur l'environnement et sur la qualité de vie des personnes affectées par un projet ou une activité particulière. Pour garantir le respect de ces exigences, la charte est un document intégré au DCE, contractuel, annexé aux contrats de marchés de travaux. Il permet de rassembler l'ensemble des exigences dans un seul document, de rappeler également les exigences réglementaires, et d'informer les entreprises sur les principales actions à mettre en œuvre pour réduire les impacts environnementaux occasionnés par le chantier. La figure suivante présente un exemple de règles et d'actions à mettre en évidence dans la charte de chantier à faible nuisance :



En plus de la charte faibles nuisances d'autres mesures seront établies (Cf. mesure de réduction n°4 : Limitations des nuisances et des pollutions envers les populations en phase chantier).

En effet pour limiter **les nuisances atmosphériques** il est prévu de mettre en place des mesures limitant l'envol de poussières :

- Arrosage du sol du chantier, humidification du stockage ou pulvérisation d'additifs pour limiter les envols par temps sec.
- Nettoyage des véhicules et des zones de travail : des installations de lavage des camions sont prévus jusqu'à la fin du gros œuvre. La propreté des véhicules sera contrôlée avant leur départ du chantier. Des dispositifs de nettoyage seront prévus sur le site
- Mise en place de bâches sur des résidus à l'air libre ou sur les engins pouvant émettre des poussières.
- Confinement des stockages de produits pulvérulents, dispositif de capotage et d'aspiration de produits pulvérulents, installations de dépoussiérage.
- Limitations de vitesse imposées par le titulaire sur les voies alentours au chantier afin de limiter les soulèvements de poussières.
- Matériel de ponçage et de découpe munis d'un aspirateur.

- Bennes de déchets « légers » à couvercle pour éviter les envols de déchets.
- Une piste de schistes ou équivalent sera construite si nécessaire pour les accès des véhicules, afin de limiter les salissures de boue à l'extérieur du chantier.
- Le matériel de ponçage utilisé sera muni d'un aspirateur.
- Le nettoyage de chantier se fera à l'aide d'un aspirateur.
- Des protections seront prévues contre les clôtures de chantier en treillis soudé pour éviter toutes projections sur les voiries avoisinantes.
- Extinction des moteurs dès que possible.
- S'assurer de la présence et du bon fonctionnement du filtre à particules pour les engins de chantier, faire des contrôles de maintenance.
- Privilégier l'utilisation d'engin de nouvelle génération, moins consommateurs.

Concernant les opérations de déconstruction, les dispositions suivantes, permettant notamment de limiter les nuisances dont les émissions de poussières, seront prises :

- Les niveaux supérieurs (R+14 à R+9) seront écrêtés à l'aide de robots et petits engins.
- En complément la zone de tripode côté rue Legrand et celle située rue de la République qui sont à proximité immédiate du domaine public seront écrêtées en complément sur les niveaux R+8 à R+5.
- Ces travaux se feront niveau par niveau avec descente des gravats de béton démolis via une trémie d'ascenseur sécurisée.

#### **Nuisances acoustiques :**

- Pour limiter les émissions sonores et les nuisances des travaux, différents types de solutions sont envisageables :
- Réduction du bruit à la source : Utilisation d'équipements moins bruyants ou équipés de systèmes limitant leurs émissions sonores,
- Emplacement des sources fixes: Installer ces sources à des endroits stratégiques pour diminuer leur nuisance (derrières des écrans ou derrière les bâtiments de base vie),
- Implantation d'écrans anti-bruit temporaires ou équivalent.
- Réduire, si possible, le nombre d'équipements bruyants utilisés simultanément au même endroit,
- Vérifier le bon état du matériel ainsi que son fonctionnement. Si nécessaire agir sur les sources elles-mêmes (encoffrement, silencieux, etc.),
- Réduire le bruit des équipements fixes : Les compresseurs, génératrices ou pompes nécessaires pour l'exécution des travaux seront munis d'un caisson insonorisé ou entourés d'un écran antibruit temporaire.
- Mettre en place un écran anti-bruit.
- Ajuster l'alarme de recul, elle doit être à intensité variable et à bruit blanc : L'alarme sera ajustée à un maximum de 10 dB(A) au-dessus du bruit environnant (c'est-à-dire le bruit ambiant sur le chantier et non le bruit ambiant existant avant le début des travaux). Typiquement, ce type d'alarme génère un niveau variant de 87 à 107 dB(A) à 1,2 m de distance. Des alarmes à bruit blanc ou au moins multifréquences doivent être utilisées.
- Utiliser des marteaux hydrauliques permettant de réduire de 5 à 10 dB(A) le niveau de bruit produit normalement par cet équipement. Si le marteau proposé est un modèle fermé produisant moins de bruit (enveloppe fermée) qu'un marteau traditionnel, l'entrepreneur a la charge de démontrer que la réduction du niveau de bruit ci-dessus spécifiée est respectée.
- Appliquer des restrictions lors des livraisons des matériaux et équipement : Lorsqu'il y a livraison de matériaux ou d'équipements (panneaux de signalisation, coffrages, etc.), ces matériaux doivent être déposés au sol et non jetés afin de diminuer les bruits d'impact.



#### Pollutions visuelle et olfactive :

- Clôture de chantier ;
- Mise en place de grillages autour des zones de stockage ;
- Pose de filet sur les bennes de déchets ;
- Interdiction de brûlage des déchets sur le chantier.

#### Pollutions des eaux superficielles et souterraines :

- Mise en place d'aires de stationnement adaptées aux engins et véhicules de chantier ;
- Aménagement de zones étanches pour le stockage et la manutention de matériel de chantier, etc. ;
- Phaser la réalisation des réseaux en fonction de l'avancement de la réalisation de la zone.

De plus, **un diagnostic des produits, équipements, matériaux et déchets** (Cf. Annexe XX) a été réalisé sur les bâtiments destinés à la démolition. Ce type d'étude permet d'identifier la présence éventuelle de **substances ou matériaux dangereux**, comme l'amiante, le plomb, les hydrocarbures dans les revêtements ou certains polluants dans les équipements.

Si le diagnostic confirme la présence de ces substances, leur retrait sera réalisé :

- **avant toute démolition,**
- **par des entreprises spécialisées et certifiées,**
- **avec des procédures strictes de confinement, d'aspiration, de stockage et d'évacuation vers des filières agréées.**

Dans ce sens, l'étude d'impact prévoit des mesures particulières pour protéger la santé des travailleurs et des riverains pendant les travaux :

#### Vis-à-vis du risque amiante en phase de démolition

Les travaux de confinements et de désamiantage seront réalisés par l'intérieur et par tranches de 3-4 niveaux-maîtrises des flux par lift.

L'opération de désamiantage est réalisée sous confinement, avec mise en œuvre de bâches thermosoudées en extérieur autour des zones où des enduits extérieurs, ou produits amiantés, ont été mis en évidence, afin de garantir la salubrité amiante et permettre la mise en place d'un écran visuel entre les opérateurs de désamiantage et le public.

- Réduction des risques de dispersion de fibres d'amiante et nuisances visuelles,
- Mise en œuvre d'extracteurs d'air avec pièges à son pour la réduction des nuisances sonores-réduction des nuisances visuelles et sonores liées aux extracteurs,
- Contrôle du parfait désamiantage et la mise à nue complète des structures par contrôle visuel.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage devra contacter la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) d'Île-de-France afin de mettre en place les modalités techniques et réglementaires d'intervention et d'élimination des matériaux contenant de l'amiante (réalisation d'un plan de retrait, intervention d'une entreprise certifiée, etc.) (Article R.1334-29 du Code de la santé publique).

D'autres aspects seront également pris en compte dans le cadre de la communication au tour du risque amiante à savoir la fourniture d'un livret d'accueil à destination des ouvriers/sous-traitants, la mise en place de mesures sociales et organisationnelles de chantier (dispositions de confort, accès et sécurité, management environnemental), la sécurité (établissement et contrôle par le CSPS d'une procédure d'évacuation de chantier pour tous les risques de sécurité pouvant survenir sur le chantier) et des outils de



suivi ( membre d'équipe travaux dédié aux relations avec les riverains et traçabilité des plaintes, remarques et actions menées).

### **Vis-à-vis du risque plomb en phase de démolition**

Les mesures visant à réduire les risques sur la santé humaine (des travailleurs et du voisinage) résultent des mesures prises pour la gestion de la présence de plomb en phase travaux (§1.12.7) et consistent en :

#### **Informier, former**

- Informer de la nature des travaux le Médecin du Travail et le CHSCT (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail) ou à défaut les délégués du personnel
- Informer par écrit les salariés sur le risque plomb par la rédaction et la diffusion d'une notice de poste.
- Former les salariés (technique employée, équipements de protection, nettoyage du chantier, évacuation des déchets, entrées et sorties de la zone de travail, règles d'hygiène à respecter).

#### **Préparer le chantier**

- Examiner le diagnostic de recherche de plomb et recouper la localisation des revêtements concernés avec le lieu et la nature des travaux prévus.
- Choisir les techniques d'intervention les moins polluantes possibles en y associant une technique de réduction de l'empoussièrement à la source adaptée.
- Choisir les protections collectives et individuelles adaptées à la technique.

#### **Avant de démarrer les travaux**

- Rendre le chantier inaccessible au public
- Délimiter et signaler les zones à risque.
- En fonction de la technique employée, prévoir éventuellement un isolement de la zone, un sas d'accès, la mise en place d'extracteurs d'air à filtration Très Haute Efficacité.
- Aménager un local inaccessible au public pour y stocker les déchets.
- Mettre à disposition des opérateurs sur le chantier :
  - Un point d'eau équipé de savon et de brosses à ongles,
  - Une douche chauffée avec un espace de déshabillage,
  - Un local avec des armoires vestiaires à deux compartiments séparés (vêtements de travail, vêtements de ville),
  - Un local à usage de réfectoire

Ces mesures empêchent toute dispersion dans l'air ou dans l'environnement, et protègent :

- les ouvriers présents sur le chantier,
- les habitants et usagers à proximité,
- l'environnement (sol, air, eaux).

4. Le NPRU des Hautes-Mardelles suit son chemin depuis quelques années déjà. Lors des phases précédentes du projet, des réunions de concertations ont été organisées afin de présenter le projet, recueillir l'avis des habitants pour enrichir le projet de leur vécu, expériences et connaissance du quartier, et construire avec leur concours un programme urbain cohérent.

Les procédures réglementaires nécessitant la soumission du projet à une évaluation environnementale, celle-ci s'est faite sur un état du projet tel qu'il était en 2023. Il fallait donc arrêter le dessin du projet pour pouvoir étudier son impact sur l'environnement. Cependant, le déroulement des études n'a pas empêché l'évolution du projet, celui-ci a continué à avancer en fonction des conclusions faites lors des réunions de

concertation, des études faites dans le cadre de l'évaluation environnementale, et des différents échanges avec l'ensemble des porteurs du projet (Ville, Bailleur, CAVVVS, etc.)

Le nouveau dessin du projet (ayant intégré depuis les revendications des habitants), est en attente de validation par les instances de l'ANRU. Une fois cette étape passée, le projet dans sa nouvelle version sera une nouvelle fois présenté aux habitants.

Une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine sera désignée début 2026, elle aura pour mission d'avancer sur les détails du projet. Des réunions d'informations et de concertations seront alors prévus avec l'ensemble des usagers des Hautes-Mardelles pour les différents sujets du projet urbain : présentation du projet, voie nouvelle, aménagement paysager, mobilier urbain, etc.

De son côté, le bailleur CDC Habitat, et dans le cadre de son projet de résidentialisation, est actuellement en phase de concertation des habitants : un premier atelier a eu lieu le 15 octobre 2025, un deuxième atelier aura lieu fin novembre 2025.

5. La notion de « vivre ensemble » est difficile à traduire et à garantir dans un projet de renouvellement urbain. Il serait prétentieux de prétendre que l'aménagement urbain, à lui seul, peut en assurer sa pleine réalisation. Toutefois, le projet cherche à créer les conditions d'un cadre de vie amélioré pour les habitants au travers d'un quartier plus ouvert, accessible et agréable pour tous, où les usages du quotidien encouragent les rencontres et la convivialité.

Cette ambition se traduit dans l'aménagement d'espaces publics plus lisibles, sécurisés et mieux articulés entre eux (par exemple avec une offre d'aires de jeux pensée pour favoriser à la fois les interactions entre enfants et les échanges entre adultes) ainsi que par un renforcement des cheminements piétons et des lieux de sociabilité.

Le projet prévoit également une diversité de logements afin d'offrir un parcours résidentiel au plus grand nombre et permettant d'accueillir différents profils de ménages, ainsi qu'une réorganisation des équipements publics pour faciliter l'accès aux services à toutes les générations. L'objectif est d'offrir un cadre de vie qui soutienne durablement la mixité sociale, les échanges et l'usage partagé des espaces communs.

6. Dans le cadre du projet des Hautes-Mardelles, une **étude faune-flore-habitats (Cf. Annexe 6 de l'étude d'impact)** a été réalisée pour évaluer les impacts des aménagements sur le milieu naturel. Cette étude identifie les zones sensibles et propose **des mesures concrètes pour limiter les impacts sur la biodiversité**, protéger les habitats et maintenir les continuités écologiques.

Ces recommandations ont été **intégralement prises en compte par la communauté d'agglomération** dans le cadre de la mise à jour du plan-guide, actuellement en cours, afin de garantir que le projet favorise à la fois la qualité de vie des habitants et la préservation du vivant.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Ces réponses ont déjà été commentées.

### Observation 49

Muriel Pouzet (Brunoy) dénonce un manque d'information et de concertation autour du projet de renouvellement urbain des Hautes-Mardelles. Elle souligne plusieurs points d'alerte :

### Points soulevés

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier des Hautes- Mardelles sur la commune de **BRUNOY**  
E25000042/78

### 1. Déficit d'information

- De nombreux habitants ignorent les détails du projet, notamment les 64 familles concernées par la perte de leur logement sans garantie de réintégration.
- Le projet est jugé opaque et insuffisamment communiqué.

### 2. Densification et atteinte au cadre de vie

- La cité des Hautes-Mardelles avait été conçue comme une cité jardin, sans voiture, dans un environnement verdoyant.
- La densification prévue va altérer ce cadre, notamment par l'introduction d'une nouvelle voie jugée inutile.
- Les riverains des rues de Cerçay et de Brie ne semblent pas informés de l'impact sur le trafic et la pollution.

### 3. Défiance envers les autorités

- L'absence de concertation renforce la défiance dans un contexte politique sensible (élections municipales de mars 2026).
- Le projet ne répond ni aux attentes ni aux besoins des habitants, faute de co-construction.
- Elle déplore un manque de transparence et de démocratie locale, préjudiciable à une population déjà fragilisée.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelles garanties sont apportées aux 64 familles concernées par la perte de leur logement ?
2. Pourquoi le projet n'a-t-il pas fait l'objet d'une communication claire et accessible auprès des habitants ?
3. Quelle est la justification de la nouvelle voie prévue, et comment ses impacts ont-ils été évalués ?
4. Les riverains des rues de Cerçay et de Brie ont-ils été informés des conséquences sur le trafic et la pollution ?
5. Quelles mesures sont envisagées pour restaurer la confiance des habitants et renforcer la démocratie locale dans le cadre du projet ?
6. Comment les principes de co-construction seront-ils intégrés dans les prochaines étapes du projet ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le relogement constitue une obligation réglementaire encadrée par des règles très strictes, préservant les droits des locataires concernés. A ce titre, une maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS) a été désignée pour accompagner chaque situation et proposer un relogement le plus en conformité avec les attentes des locataires.

Les ménages touchés par les démolitions ont été invités à présenter leur choix de relogement. Celles qui ont choisi de rester dans le quartier des Hautes-Mardelles ou sur la commune de Brunoy seront, dans la mesure du possible et en fonction des disponibilités de logements, relogées sur le quartier ou la commune.

À ce jour, entre les départs spontanés et les ménages déjà relogés (dont la proposition de relogement coïncidait avec leur volonté de changement ou qui ont accepté un logement ailleurs), il ne reste que 22 ménages à reloger sur un total de 64 au départ.

2. Le NPRU des Hautes-Mardelles suit son chemin depuis quelques années déjà. Lors des phases précédentes du projet, des réunions de concertations ont été organisées afin de présenter le projet,

recueillir l'avis des habitants pour enrichir le projet de leur vécu, expériences et connaissance du quartier, et construire avec leur concours un programme urbain cohérent.

- Les actions de concertation avec les habitants du quartier et d'information avec le reste de la ville ont été constantes.
- Ce processus de concertation a pris la forme d'une balade urbaine, d'ateliers, de réunions publiques avec les habitants de Brunoy. Depuis la mise en œuvre du protocole de préfiguration, les phases de concertation publique se sont déclinées ainsi : (voir dossier enquête publique : E2\_Bilan de la concertation préalable).

3. La voie nouvelle dans son dessin actualisé s'appuie sur les voies pompiers existantes — la rue d'Alsace d'un côté et, de l'autre, la rue de Picardie. Son tracé passe également sur les zones des démolitions, donc sur des espaces déjà imperméables. En raison de ces éléments, on peut considérer qu'à l'échelle du quartier, cette nouvelle voie n'aggrave pas les « effets climatiques ». De plus, après la mise en œuvre de la mesure d'évitement, à savoir l'abandon de l'opération Fond du Réveillon, combinée à la création et à la requalification des espaces verts et arborés, le projet participe à la réduction du taux d'artificialisation et du coefficient de ruissellement de 1 %.

4. L'information des riverains des rues de Cerçay, de Brie et du Boulevard Ile de France s'est faite selon deux axes de communication, le premier reposant sur les invitations aux réunions publiques spécifiques au projet, le second, via une communication généraliste à l'ensemble des habitants de la Ville, via notamment les publications faites dans le magazine de la Ville et les « lettres du Maire » consacrées à ce dossier.

Les habitants ont été informés principalement via les articles, nombreux, publiés dans le magazine municipal sur les avancées du projet, mais également au moment des grandes étapes qui ont données lieu à une présentation publique et à des délibérations suivies d'un vote en conseil municipal (délibérations n°17.079, 17.092, 19.065, 19.066, 24.067, 25 041).

5. Il n'y a jamais eu l'intention de faire le projet sans les habitants. Les actions de concertation avec les habitants du quartier et d'information avec le reste de la ville ont été constantes.

Le nouveau dessin du projet validé par la ville intègre depuis les revendications des habitants. L'ANRU doit officiellement faire connaître son avis sur ces évolutions du projet. Une fois cette étape passée, le projet dans sa nouvelle version sera une nouvelle fois présenté aux habitants.

- Une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine sera désignée début 2026, elle aura pour mission d'avancer sur les détails du projet. Des réunions d'informations et de concertations seront alors prévus avec l'ensemble des usagers des Hautes-Mardelles pour les différents sujets du projet urbain : présentation du projet, voie nouvelle, aménagement paysager, mobilier urbain, etc.
- De son côté, le bailleur CDC Habitat, et dans le cadre de son projet de résidentialisation, est actuellement en phase de concertation des habitants : un premier atelier a eu lieu le 15 octobre 2025, un deuxième atelier aura lieu fin novembre 2025.

6. Cf. réponse précédente.

### Commentaire du commissaire enquêteur

La nouvelle proposition issue d'une réponse précédente constitue un apport significatif qui répond à ces interrogations. Elle rappelle qu'il n'existe pas de distinction entre information et concertation, cette dernière vise précisément à construire le projet avec les habitants.

Même s'il y a eu des périodes de latence, l'objectif est que les habitants ne soient pas seulement destinataires d'informations, mais qu'ils puissent exprimer leurs attentes, réagir aux propositions et contribuer aux choix retenus. Dans le quartier des Hautes-Mardelles, les conclusions des différentes

réunions ont déjà permis de réorienter le projet sur plusieurs points essentiels, tels que la voie nouvelle, le parvis central ou encore les aires de jeux.

## Observation 50

Laura Bogani (Brunoy) remet en question la légitimité de l'Association de Représentation des Propriétaires et Quartiers des Hautes-Mardelles (ARPQHM) à parler au nom des habitants. Elle souligne que la faible participation aux réunions organisées par cette association ne permet pas de considérer ses membres comme représentatifs de l'ensemble des résidents du quartier.

### Question posée aux élus et porteurs du projet

- Sur quels critères les pouvoirs publics s'appuient-ils pour reconnaître la représentativité de l'ARPQHM dans le cadre du projet de renouvellement urbain ?

### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

L'ARPQHM est l'association historique du quartier des Hautes Mardelles. Présente et active sur le quartier depuis plus de 30 ans, elle dispose d'une connaissance fine du quartier, de ses habitants et de leurs problématiques.

## Observation 51

Muriel (Brunoy) exprime une forte inquiétude quant à la disparition ou l'absence de services publics essentiels dans le projet de renouvellement urbain des Hautes-Mardelles. Elle souligne plusieurs points critiques :

### Points soulevés

#### 1. Disparition des services publics

- Elle mentionne la fermeture récente de structures telles que la Sécurité sociale et les allocations familiales à Brunoy.
- Elle s'interroge sur le devenir de l'épicerie sociale et de la mosquée, dont le rôle social et communautaire est jugé important.

#### 2. Suppression d'un équipement scolaire végétalisé

- Elle déplore la destruction programmée de l'école existante, l'une des rares à offrir des espaces végétalisés.
- Ces espaces contribuent au confort thermique et à l'accès à la nature pour les enfants.

#### 3. Manque de cohérence avec les objectifs du projet

- Elle estime que le projet ne prend pas en compte les besoins fondamentaux des habitants en matière de services publics.
- Elle critique l'absence de prise en compte de la nature en ville, en contradiction avec les objectifs affichés de mixité sociale, de bien-être et de respect du vivant.

### Questions posées aux élus et porteurs du projet

1. Quelles garanties sont apportées quant au maintien ou au remplacement des services publics supprimés à Brunoy ?
2. Quel avenir est prévu pour l'épicerie sociale et la mosquée dans le cadre du projet ?
3. Pourquoi l'école végétalisée existante est-elle supprimée alors qu'elle contribue au confort thermique et au lien avec la nature ?

4. Comment le projet intègre-t-il concrètement les objectifs de bien-être, de mixité sociale et de respect du vivant ?
5. Quelles mesures sont envisagées pour renforcer la présence de la nature en ville et préserver les équipements publics de proximité ?

Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Le projet est sans impact sur les services publics installés.

2. Ces deux équipements ne sont pas impactés compte tenu du maintien de l'hexagone.

3. Le projet actuel prévoit la démolition de l'école de la Sablière et sa reconstruction à l'arrière de l'école Jean Merlette, sur une parcelle foncière distincte de l'école élémentaire et située sur la Route de Brie. Cette partie du quartier est prévue pour la construction de nouveaux logements diversifiés. Afin de limiter au maximum les démolitions en cœur de quartier, où 64 logements doivent déjà être déconstruits. Le cœur du quartier étant la zone la plus dense, il est apparu nécessaire d'éviter d'y concentrer davantage d'interventions lourdes. Le foncier situé en bordure de la rue de Cerçay a ainsi été identifié comme l'emplacement le plus adapté pour accueillir les nouveaux logements : il permet de répondre aux objectifs du projet sans engendrer de démolitions supplémentaires dans les secteurs les plus habités, et contribue à préserver la tranquillité du cœur de quartier.

Toutefois, pour les raisons déjà indiquées, la ville ne souhaite pas aujourd'hui procéder à court terme à cette démolition dans la mesure où les opérations de diversification de l'offre de logements permises par cette démolition n'apparaissent pas opportunes à court ou moyen terme.

Le projet de la future école entend répondre à l'ensemble des exigences requises en matière environnementale, qu'il s'agisse des matériaux engagés dans sa construction ou de la performance thermique et énergétique du bâtiment, conformément à la RE 2020. Le maintien de vastes espaces enherbés et plantés est fortement privilégié de façon à favoriser à proximité de l'école la biodiversité et l'installation d'un éco-pâturage.

4. Le projet intègre concrètement les objectifs de bien-être, et de respect du vivant à travers la préservation et la requalification de la plupart des espaces naturels dans le quartier, et la création de nouveaux espaces verts et arborés. Il est notamment prévu de :

- Créer un mail central végétalisé et piétonnier reliant la rue de Cerçay à la voie traversante ;
- Requalifier les espaces verts existants dans le cadre des travaux de résidentialisation ;
- Requalifier la plaine des sports, en plaine ludique intégrant une nouvelle aire de jeu.

Par ailleurs, la mise à jour du plan guide prévoit la création de nouveaux aménagements au niveau du parvis central et aux abords de la rue de Cerçay.

Le volet naturel de l'étude d'impact permet de quantifier les impacts sur les habitats et les espèces (cf. Annexe 5 de l'étude d'impact).

De plus, le volet naturel de l'étude d'impact présente plusieurs mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de suivis qui permettent de protéger la faune, la flore et les habitats.

La mixité sociale est visée à travers la construction de nouveaux logements. Le quartier étant composé à 100% de logements sociaux, et dans un objectif de diversification, un programme de logements neufs est proposé pour offrir un parcours résidentiel au plus grand nombre.



5. Afin de renforcer la présence de la nature en ville, le projet intègre la désimperméabilisation des surfaces en conformité avec les documents cadre de gestion de l'eau (SAGE de L'Yerres et SDAGE de Seine Normandie) et avec l'objectif de zéro artificialisation nette de la loi climat et résilience.

En renonçant à urbaniser le secteur fond du réveillon, on **évite d'artificialiser** davantage ce milieu naturel et on **préserve un sol perméable**, qui continue à jouer pleinement ses rôles écologiques (infiltration de l'eau, maintien de la biodiversité, trame verte, etc.).

Cette décision permet également de **réduire le taux d'artificialisation**. Pour rappel, ce coefficient mesure la part du terrain qui est transformée par l'activité humaine (bâtiments, routes, parkings...), ce qui diminue sa qualité écologique et sa capacité à fonctionner comme un milieu naturel. Grâce à l'évitement du "Fond du Réveillon", ce taux **diminue de 51,7 % à 50.8 %** entre l'état actuel et l'état futur du site. À l'inverse, dans l'ancienne version du projet—qui incluait la construction de ces 16 maisons—le taux d'artificialisation **augmentait légèrement**, passant de 51,7 % à 52,2 %, soit **+0,5 %**.

Le coefficient de ruissellement — qui représente la part des eaux de pluie ne pouvant s'infiltrer et devant être gérées sur la parcelle — diminue de 1 % grâce à la mise à jour du projet. En effet, à l'état initial, ce coefficient est de 58 %. Dans la version projet avec l'abandon de l'opération du Fond du Réveillon, il descend à 57 %.

À l'inverse, dans la version projet sans cet abandon, le coefficient serait resté à 58 %. En intégrant cette mesure d'évitement, le projet **s'inscrit dans la logique du "zéro artificialisation nette"**, un principe national qui vise à limiter au maximum la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers, et à compenser toute artificialisation par des actions de renaturation ailleurs.

De plus le projet prévoit de :

- créer un **mail central végétalisé et piétonnier** Nord-Sud ;
- requalifier les espaces verts existants dans le cadre des travaux de résidentialisation ;
- requalifier la **plaine ludique (aire de jeux)**.

Par ailleurs, la mise à jour du plan guide prévoit la création de **nouveaux aménagements** au niveau du parvis central et aux abords de la rue de Cerçay et de la nouvelle voie traversante Est Ouest.

Le projet prévoit aussi la mise en place de noues et de toitures végétalisées contribuant à une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il convient de signaler que le plan guide est encore en cours de modification pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et pour intégrer les recommandations de l'étude d'impact.

Les figures suivantes présentent les aménagements prévus au niveau du parvis central et de la rue de Cerçay.

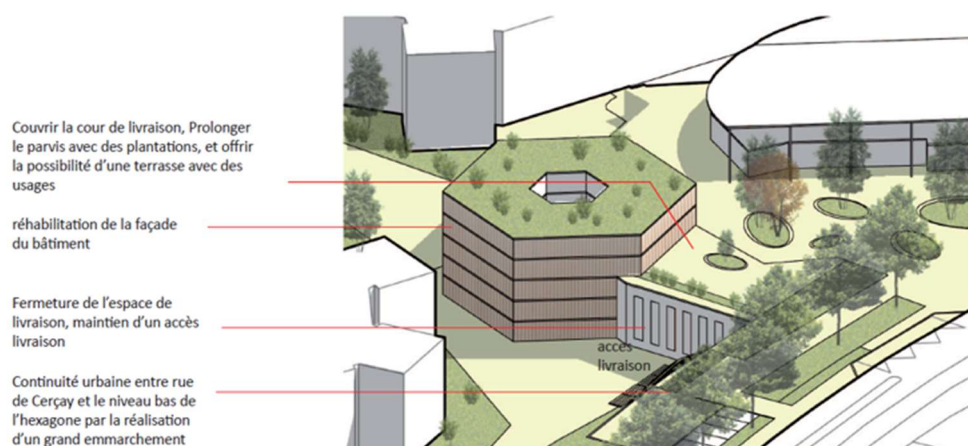
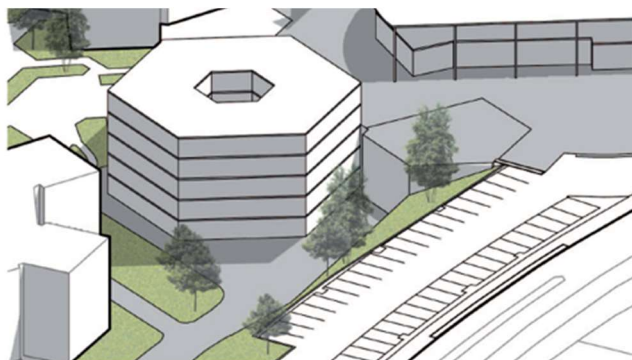


Figure 16 Aménagement de toitures végétalisées sur l'Hexagone



Figure 17 Aménagement du parvis central



Figure 18 : Aménagements prévus au niveau de la rue de Cerçay

Au niveau du secteur Cerçay Est des ajustements sont prévus dans ce sens, il est notamment proposé :

- Préservation des arbres existants présentant un fort intérêt paysager
- Réduction de l'emprise bâtie au sol sans diminution de la SDP
- Stationnement en sous-sol prévu pour chaque lot
- Mise en retrait du bâti le long de la rue de Cerçay

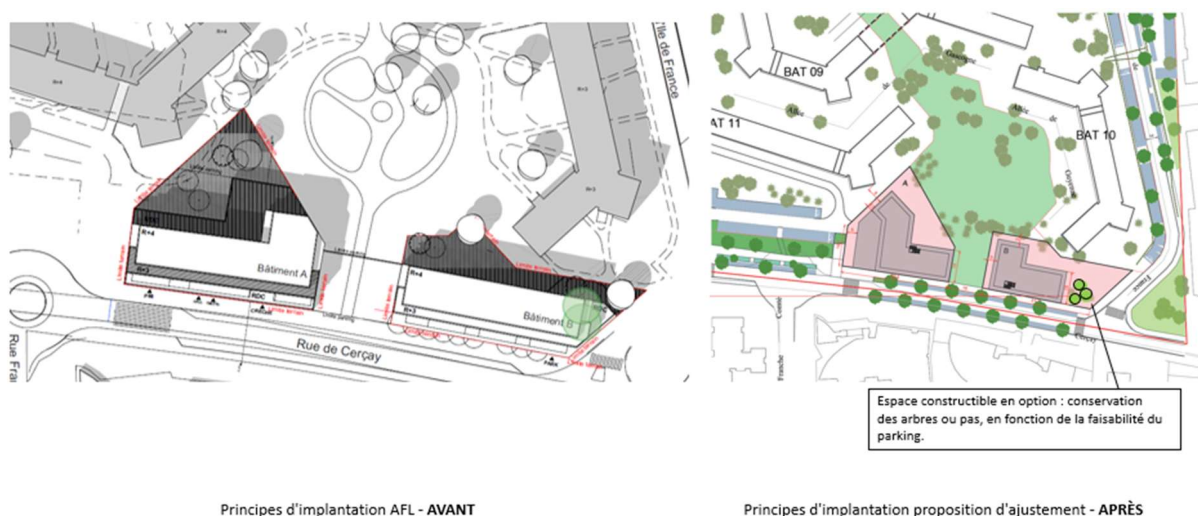


Figure 19 : Ajustement en cours d'étude pour améliorer la gestion des eaux pluviales

Dans le cadre des résidentialisations, il est aussi prévu de :

- Désimperméabiliser les surfaces (voies pompiers, chemins, stationnements, ...)
- Gérer les eaux dans les espaces extérieurs : suppression des bordures et suppression d'avaloirs au profit de circulations d'eau gravitaires à ciel ouvert jusqu'à des espaces verts creux jouant le rôle de stockage et d'infiltration
- Déconnecter les eaux de toitures du réseau existant
- Jouer dans la pente



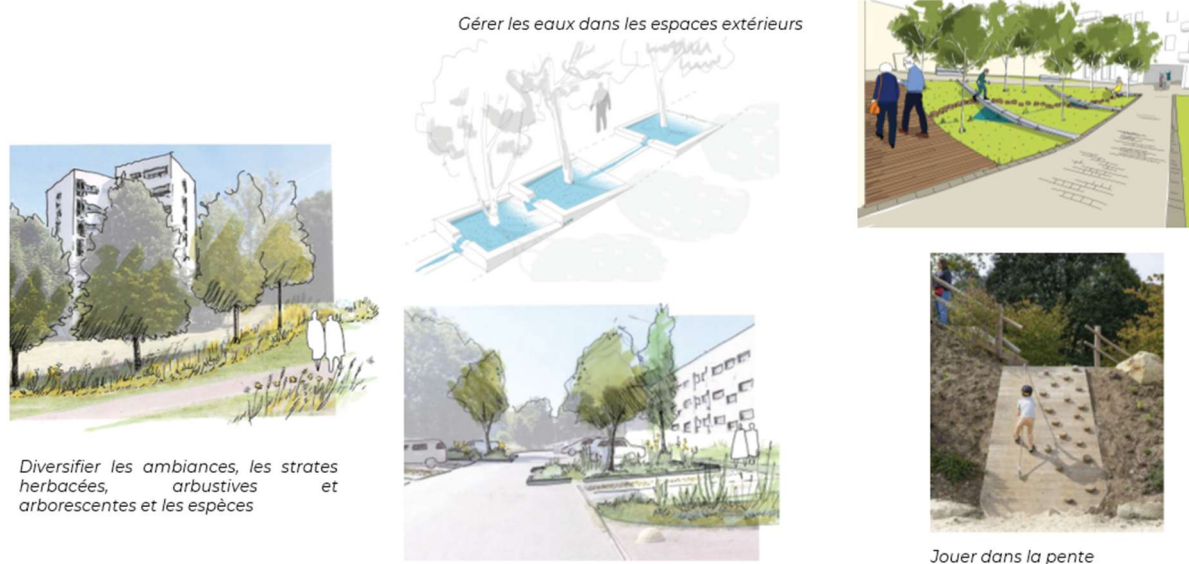


Figure 20 Travaux prévus dans le cadre de résidentialisation portée par CDC Habitat pour optimiser la gestion des eaux pluviales © CDC Habitat

## Observation 52 Arrivée hors délai

### 6.Registre « papier »

#### 1 observation anonyme. 52

##### Synthèse du message

L'auteur exprime plusieurs préoccupations et propositions concernant le projet d'aménagement du quartier:

- **Sécurité du quartier** : Il est demandé que la rue traversante prévue ne soit pas réalisée pour éviter les nuisances liées à la circulation (motos, voitures).
- **École maternelle** : L'auteur s'oppose à l'agrandissement de l'école maternelle Champfleuri. Il préconise la reconstruction de celle de la Sablière.
- **Mixité sociale** : Il semble y avoir une volonté de préserver ou encourager une certaine mixité dans le secteur.
- **Espaces pour enfants** : Il est proposé de créer des aires de jeux réparties dans le quartier, notamment au niveau du centre, pour offrir un cadre convivial aux familles et aux enfants.

##### Questions posées ou implicites

1. L'agrandissement de l'école maternelle est-il vraiment nécessaire et adapté aux besoins locaux
2. Comment le projet garantit-il la mixité sociale dans le quartier ?
3. Est-il prévu d'aménager des aires de jeux pour enfants dans différents secteurs du quartier, notamment au centre de celui-ci ?
4. Les besoins des familles avec enfants sont-ils suffisamment pris en compte dans le projet d'aménagement ?

##### Réponses de l'Autorité organisatrice à ces questions :

1. Dans sa version initiale, le projet intégrait dans le périmètre de la convention ANRU la réhabilitation et l'extension de l'école Champ-Fleuri. Pour des raisons de lissage dans le temps des opérations touchant aux équipements du quartier, l'opération Champ-Fleuri a été reportée sur un second temps du projet.

2. La mixité sociale est visée à travers la construction de nouveaux logements. Le quartier étant composé à 100% de logements sociaux, et dans un objectif de diversification, un programme de logements neufs est proposé pour offrir un parcours résidentiel au plus grand nombre.

3. Au moins trois nouvelles aires de jeux seront programmées dans le quartier, à la fois dans les espaces privés chez les bailleurs et dans les espaces publics. Les aires de jeux dans le quartier sont pensées en cohérence les unes avec les autres afin de proposer des jeux différents, et toucher des tranches d'âge différentes. On peut citer notamment la transformation de la plaine des sports en plaine ludique, destinée à un public plus jeune, et en complémentarité avec les espaces sportifs situés de l'autre côté de la rue de Cerçay.

4. La question des aménagements destinés à couvrir les besoins des familles sera traitée dans le cadre des concertations qui seront menées par les bailleurs pour la résidentialisation et dans le cadre des aménagements à mettre en œuvre sur les espaces publics.

#### **7. Rôle du commissaire enquêteur dans une déclaration de projet**

Le rôle du commissaire enquêteur, défini par les textes administratifs, consiste principalement à apprécier l'acceptabilité du projet soumis à l'enquête publique. Il s'appuie sur une analyse objective du dossier, tout en restant à l'écoute du public. Sans être tenu de retranscrire l'intégralité des observations, il est chargé de peser les arguments favorables et défavorables au projet, afin de formuler **un avis motivé, personnel et donc subjectif**.

Dans une enquête publique liée à une déclaration de projet de renouvellement urbain, le commissaire enquêteur se prononce principalement sur l'intérêt général de l'opération. Cela signifie qu'il examine si les objectifs du projet (amélioration du cadre de vie, développement urbain, mixité sociale, etc.) sont justifiés et bénéfiques pour la collectivité.

Il est désigné par le président du tribunal administratif et agit en toute indépendance. Il ne valide pas le projet, mais rend un **avis motivé** à l'issue de l'enquête, fondé sur les observations du public et les éléments du dossier.

Il ne se prononce pas sur les aspects techniques ou financiers du projet, ni sur les choix politiques ou stratégiques. Son rôle est de vérifier que le public a été correctement informé, que la procédure a été respectée, et que les remarques ont été prises en compte.

Dans le cadre d'une **déclaration de projet**, son avis porte sur la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et sur son caractère d'intérêt général. Il peut formuler des recommandations ou des réserves, mais ne décide pas de la suite donnée au projet.

À l'issue de la seconde partie du rapport, consacrée aux conclusions motivées, une annexe sera jointe regroupant l'ensemble des contributions reçues, classées par ordre d'arrivée et accompagnées, le cas échéant, de leurs pièces jointes. Chaque citoyen ayant déposé une observation pourra ainsi retrouver le numéro attribué à sa contribution, ainsi que les éléments de réponse apportés dans le présent procès-verbal de synthèse. En effet, les nombreuses questions citoyennes méritent des réponses pour éclairer l'intérêt général et renforcer la transparence du processus.

Cette démarche vise à assurer la traçabilité des échanges et à témoigner de la prise en compte des expressions citoyennes dans le cadre de l'enquête publique.

## **9 APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS.**

L'enquête publique sur la déclaration de projet du plan de renouvellement urbain du quartier des Hautes Mardelles de Brunoy s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La participation du public, avec 52 observations consignées dans le registre, peut être jugée limitée au regard de la population totale. Toutefois, ces contributions soulevaient de nombreuses interrogations et reflétaient l'engagement de citoyens fortement impliqués dans la vie de leur commune, soucieux de l'évolution de leur quartier.

## **10 CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.**

### **10.1 Sur la forme et la procédure de l'enquête.**

Je considère que le déroulement de l'enquête s'est conformé à la réglementation en vigueur, tant en ce qui concerne les textes de loi relatifs à cette déclaration de projet que les modalités de publicité dans la presse, l'affichage et les autres supports de communication. Cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête.

Je considère que le dossier soumis à l'enquête publique a été sensiblement amélioré, tant dans son sommaire que dans sa présentation. Les documents, globalement de bonne qualité, étaient accessibles dans des conditions satisfaisantes, même si leur existence restait peu connue du public.

### **10.2 Validité de l'enquête**

Concernant la validité de l'enquête, toutes les observations du public, qu'elles soient écrites ou orales, ont été prises en considération. Les réponses du commissaire enquêteur se sont appuyées :

- sur le dossier d'enquête,
- sur les informations complémentaires fournies par le pétitionnaire,
- ainsi que sur les réponses apportées par celui-ci après la clôture de l'enquête.

Je tiens à exprimer ma gratitude à M. Rafik KHENDEK, Chef de projet en renouvellement urbain, qui a pris soin de répondre parfois avec un certain retard, à l'ensemble des questions soulevées au cours de l'enquête.

Par ailleurs, lors de chaque permanence, un bureau m'a été mis à disposition, ce qui m'a permis de recevoir le public en toute confidentialité.

### **10.3 Sur le fond de l'enquête.**

Il convient de rappeler que la mission du commissaire enquêteur consiste à fournir à l'autorité décisionnaire l'ensemble des éléments nécessaires à son information préalable. Ces éléments devraient, je l'espère, permettre d'aboutir à un projet de qualité, respectueux de l'environnement. Conformément aux dispositions légales, je précise qu'à aucun moment cette enquête n'a été entravée.

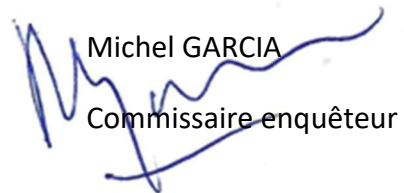
La Commune a engagé une stratégie urbaine conforme à la réglementation, visant à maîtriser son développement avec ce projet de rénovation importante et à promouvoir un urbanisme limitant l'étalement. Ces projets futurs sont ainsi orientés vers des sites clairement identifiés, soit au sein des zones urbaines existantes, soit à proximité des équipements.



La clarté et la solidité du dossier avec les réponses apportées en mémoire vont dans ce sens, même si certaines divergences apparaissent dans les options retenues. Les conclusions motivées sont par ailleurs présentées dans le fascicule 2 distinct.

Le 10 décembre 2025

À Longpont sur Orge

 Michel GARCIA  
Commissaire enquêteur