

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

## DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Figure 2: vue aérienne sur le quartier La Plaine/Les Cinéastes à Épinay-sous-Sénart (source: Google Earth)

## ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

### Déclaration de projet pour le renouvellement urbain du quartier de la Plaine sur la commune d'Épinay-Sous-Sénart

Sur le territoire de la commune d'Épinay-Sous-Sénart (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 de la Plaine sur la commune d'Épinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

## Table des matières

<b>FASCICULE 1 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>4</b>
<b>1. PREAMBULE. ....</b>	<b>4</b>
1.1 L'ENQUETE PUBLIQUE. ....	4
1.2 LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. ....	4
1.3 LA DECLARATION DE PROJET AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....	4
1.3.1 La procédure de déclaration de projet.....	5
1.3.2 Textes législatifs et réglementaires de la procédure de Déclaration de Projet.....	5
1.3.3 Déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme.....	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. ....	9
2.5 UN PROJET SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET .....	15
2.6 PRESENTATION DU SITE SUR LA COMMUNE ACCUEILLANT LE PROJET.....	16
<b>3 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE. ....</b>	<b>16</b>
3.1 MODALITES D'ASSOCIATION DU PUBLIC EN AMONT DU PROJET. CONSTAT ET LIMITES .....	16
3.2 PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTAL .....	17
3.3 QUALITE DU DOSSIER ET DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	17
3.4 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION EXISTANTS.....	18
3.5 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DES SOLUTIONS ALTERNATIVES.....	18
3.6 ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT. ....	19
3.6.1 LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION (ENR&R).....	19
3.6.2 LES ILOTS DE CHALEUR URBAINS .....	19
3.6.3 LES MOBILITES ET LE STATIONNEMENT.....	20
3.6.4 LA POLLUTION DE L'AIR.....	21
3.6.5 L'ENVIRONNEMENT SONORE .....	21
3.6.6 LISTE DES RECOMMANDATIONS PAR ORDRE D'APPARITION DANS LE TEXTE.....	21
<b>4 COMPATIBILITE DU PROJET AUX PLANS SCHEMAS ET PROGRAMMES.....</b>	<b>23</b>
4.1 COMPATIBILITES AVEC LE SDRIF-E .....	23
4.2 AUTRES COMPATIBILITES.....	24
4.3 COMPATIBLES SOUS RESERVES D'ADAPTATIONS .....	24
4.4 AUTRES DOMAINES.....	25
4.5 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	25
<b>5 ANALYSE DES EFFETS, PRESENTATION DES MESURES ET DES MODALITE ASSOCIEES ..</b>	<b>26</b>
5.1 DANS LA PHASE TRAVAUX :.....	28
5.2 DANS LA PHASE OPERATIONNELLE .....	30
5.3 COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	32
<b>6 COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER PRESENTE.....</b>	<b>33</b>
<b>7 CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.....</b>	<b>34</b>
7.1 LES PIECES ADMINISTRATIVES. ....	34
7.2 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	34
7.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	35
7.4 LES REGISTRES D'ENQUETE.....	38
7.5 ARRETE DU MAIRE.....	39
7.6 DATES ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE. ....	39
7.7 VISITE DES LIEUX. ....	39

7.8	CONTACT AVEC D'AUTRES AUTORITES. ....	40
7.9	INFORMATIONS DU PUBLIC. ....	40
7.10	CONSULTATION OBLIGATOIRE EXTERIEURE : L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	42
7.11	FIN DE L'ENQUETE.....	43
7.12	REUNION DE FIN D'ENQUETE. ....	43
7.13	PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	44
8	APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONSTAT DE VALIDITE.....	59
8.1	SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE. ....	59
8.2	VALIDITE DE L'ENQUETE.....	60
8.3	COMPTE RENDU DES PERMANENCES. ....	60
8.4	SUR LE FOND DE L'ENQUETE.....	62

# 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 de la Plaine sur la commune d'Epinay-sous-Sénart.

#### 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 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.

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Épinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

Pour le projet en question, l'enquête s'est déroulée sur le seul territoire de la Commune d'Epinay-Sous-Sénart.

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**

Située dans le département de l'Essonne, à une vingtaine de kilomètres au sud-est de Paris, la commune d'Epinay-sous-Sénart s'insère dans un méandre de l'Yerres au nord, et est bordée au sud par la forêt de Sénart. D'une superficie de 3,59 km<sup>2</sup>, la commune accueille 11 869 habitants (Insee 2021). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS). Localisé au nord du territoire communal, le quartier Plaine-Cinéastes est traversé par la route départementale RD 94. Il s'étend sur environ 19 hectares et concentre plus de la moitié de la population communale, environ 7 500 habitants.

---

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

Il est composé essentiellement de grands ensembles résidentiels (barres et tours) construits dans les années 1960. La partie nord du quartier, dite des Cinéastes, a fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain entre 2008 et 2016 dans le cadre du premier plan de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).

Le quartier La Plaine est composé de 1511 logements dont :

- 345 en copropriétés dont une partie résulte de la vente de logements sociaux,
- 1 166 logements sociaux détenus par 3 bailleurs sociaux : CDC Habitat, ICF Habitat et Vilogia.

Les immeubles d'habitations du secteur La Plaine ont été construits à partir de la fin des années 1960 (Zone à Urbaniser en Priorité) et appartenaient initialement au groupe ICADE. Le patrimoine a ensuite été cédé d'une part à des bailleurs sociaux et d'autre part à des particuliers dans le cadre de mises en copropriété des logements. Le projet est passé successivement en comité d'engagement de l'Anru les 10 décembre 2020, 21 juin 2021 et 8 juillet 2024 afin de valider la programmation urbaine et les différents financements.

## **2.2 Les acteurs du projet**

La Ville d'Epinay-sous-Sénart et la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine interviennent au titre de leurs compétences respectives.

La réalisation du projet de renouvellement urbain a été concédée à CITALLIOS. Cet aménageur aura principalement en charge les travaux d'aménagement des espaces publics. Les bailleurs sociaux CDC Habitat, ICF Habitat la Sablière et Vilogia auront en charge les travaux de démolitions, réhabilitations et de résidentialisation de leur patrimoine immobilier respectif. L'Etat, via l'ANRU, le Conseil Départemental de l'Essonne, la Région Île-de-France, Action Logement et la Banque des Territoires sont financeurs avec la Ville d'Epinay-sous-Sénart et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

## **2.3 Enjeux et objectifs du Projet.**

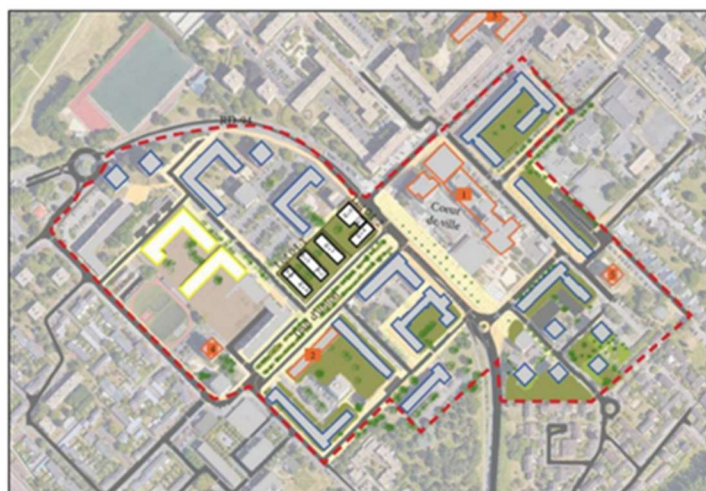
La présente opération, portant sur le quartier de La Plaine, s'inscrit dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). À ce titre, il est intégré à la convention des projets de renouvellement urbain de la CAVYVS. Le projet a été validé par l'Anru.

Dans la continuité du quartier des Cinéastes, le projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine s'appuie sur un ensemble d'atouts à valoriser ou à développer en vue de le rendre plus qualitatif et attractif pour ses habitants. Le projet retenu a pour finalité principale de requalifier le quartier au vu des enjeux de transition écologique afin d'en faire un quartier sobre et qualitatif, dans la continuité des actions engagées précédemment.

Le projet prévoit la réhabilitation et la résidentialisation de 938 logements locatifs sociaux. L'opération de réhabilitation vise à améliorer l'aspect architectural du site et à améliorer le cadre de vie des habitants. Elle comprend une rénovation thermique et énergétique des façades, la mise à niveau des parties communes et des logements, ainsi que l'adaptation des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Les objectifs poursuivis au titre du NPNRU sont rappelés dans le dossier de déclaration de projet, joint au dossier transmis à l'Autorité environnementale :

- Rénover le patrimoine immobilier du quartier dans le respect des impératifs de transition écologique ;
- Diversifier l'offre de logements sur le quartier, afin de fluidifier les parcours résidentiels et de favoriser la mixité sociale dans le quartier ;



<b>216 logements à démolir</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 133 logements CDC HABITAT</li> <li>• 43 logements VILLODIA</li> <li>• 40 logements ICF HABITAT</li> </ul>	<b>100 logements neufs en accession sociale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 logements CDC HABITAT</li> <li>• 60 logements SEQENS ACCESSION (contreparties foncières Action Logement)</li> </ul>
<b>938 logements à réhabiliter et à résidentialiser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 237 logements CDC HABITAT</li> <li>• 422 logements VILLODIA</li> <li>• 279 logements ICF HABITAT</li> </ul>	<b>Equipements publics à réaliser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pôle éducatif</li> <li>• Pôle de services publics (centre commercial)</li> </ul>
<b>Aménagements des espaces publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur La Plaine (création/requalification de voies, aménagement de places, parvis, cheminements et stationnements)</li> <li>• Secteur Cœur de ville</li> </ul>	<b>Copropriétés en Plan de Sauvegarde</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 : Centre Commercial Principal</li> <li>• 2 : La Colombe</li> <li>• 3 : Guyenne</li> <li>• 4 : Les Harmonies</li> <li>• 5 : Les Muses</li> </ul>

Figure 3: plan guide validé en comité d'engagement de l'Anru le 8 juillet 2024 (source: étude d'impact, pièce 2, p. 45)

- Valoriser les liens entre la ville historique et la ville nouvelle via un travail sur l'espace public et en favorisant les mobilités douces ;
- Structurer un cœur de quartier autour d'un pôle de services publics, de commerces et d'une esplanade ;
- Améliorer le cadre de vie du quartier ;
- Doter le quartier d'équipements de proximité.

Cette opération ANRU vise donc à accompagner le renouvellement, la transition écologique et l'amélioration du quartier de la Plaine.

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.

## 2.4 Le programme prévisionnel de l'opération.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine, dont les travaux sont prévus entre 2025 et 2031, consiste en la réhabilitation et la résidentialisation de 938 logements locatifs sociaux (LLS), la démolition de 216 LLS et la construction de 100 logements diversifiés soit un total de 1254 logements.

Le projet comprend la création d'un pôle éducatif autour de la restructuration du groupe scolaire Alphonse Daudet, et la construction d'un centre de loisirs. Le périmètre du projet inclut l'opération « Cœur de ville », qui consiste notamment à requalifier la dalle du centre commercial et à créer un pôle de services publics. Il convient de noter que cet aménagement était intégré à l'étude d'impact environnemental du quartier des Cinéastes réalisée en 2012, et que les travaux ont déjà débuté.

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

- Rénover le patrimoine immobilier du quartier dans le respect des impératifs de transition écologique ;
- Diversifier l'offre de logements sur le quartier, afin de fluidifier les parcours résidentiels et de favoriser la mixité sociale dans le quartier ;
- Valoriser les liens entre la ville historique et la ville nouvelle via un travail sur l'espace public et en favorisant les mobilités douces ;
- Structurer un cœur de quartier autour d'un pôle de services publics, de commerces et d'une esplanade ;
- Améliorer le cadre de vie du quartier ;
- Doter le quartier d'équipements de proximité.

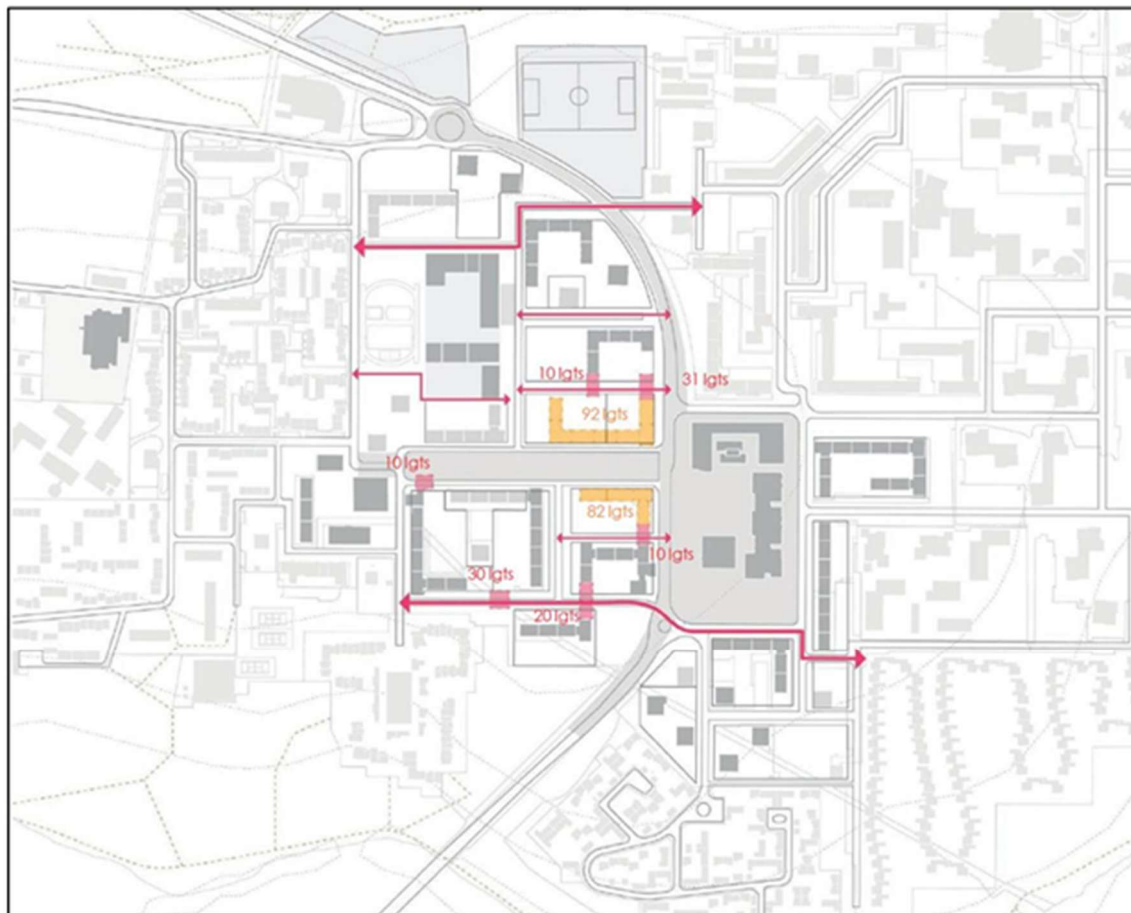
**Le programme prévisionnel de construction visait initialement à :**

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

- Démolir 285 logements concentrés majoritairement le long de l'avenue Gounod, en cœurs de quartier, sur le patrimoine des bailleurs CDC Habitat (133), Vilogia (112) et ICF Habitat La Sablière (40). Ces démolitions visent à libérer les emprises dédiées au désenclavement et à la diversification du quartier central.
- Réhabiliter / résidentialiser 871 logements répartis dans 13 immeubles ayant pour objectif d'améliorer leurs performances thermiques.
- Créer 160 nouveaux logements davantage diversifiés en cœur de quartier (typologie, destination). Ces opérations seront menées par les filiales de CDC Habitat et Vilogia, ainsi que par Seqens, opérateur au titre des contreparties Action Logement, pour développer de l'accession sociale.

Afin de désenclaver le quartier, il est prévu de créer deux nouvelles voies à sens unique vers la RD 94 au nord et au sud du quartier, d'aménager deux cheminements piétons et de requalifier l'avenue Gounod comme « Trait d'union » entre les diverses polarités du quartier.

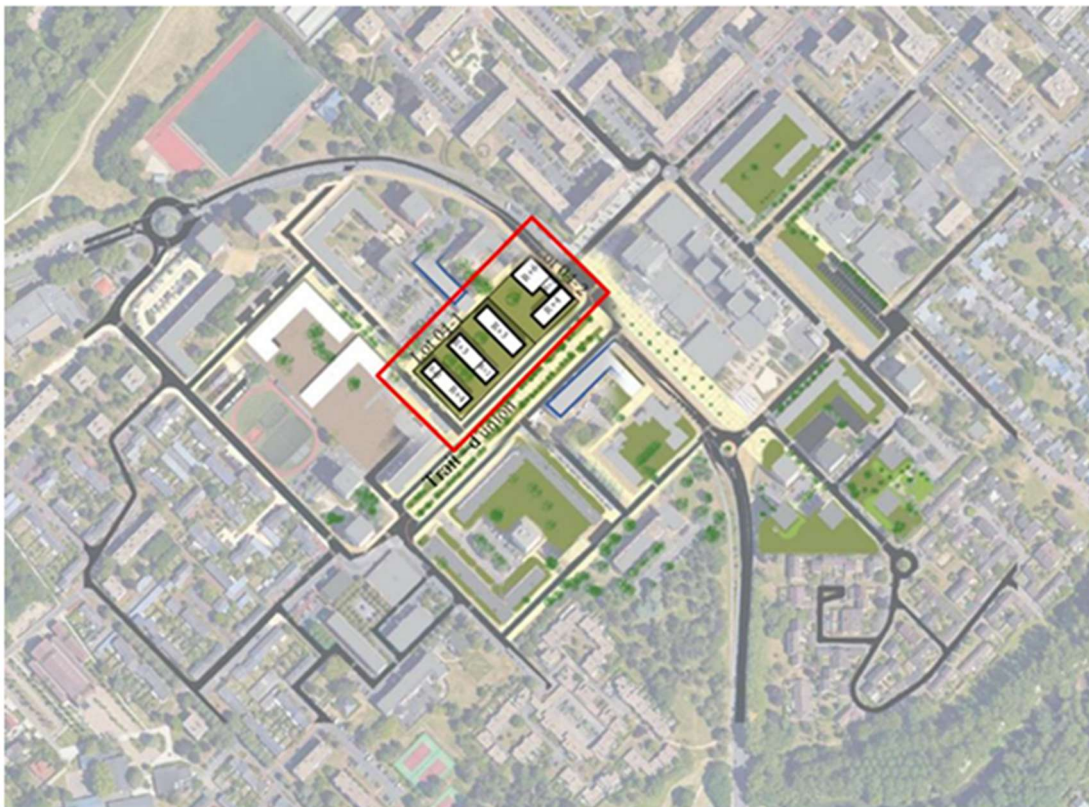


**Plan des démolitions**

**Comme localisé sur le Plan démolition**, le projet prévoit la démolition de 216 logements en vue de :

- La création des nouvelles voies de désenclavement (présentées en rouge)
- La création de nouveaux logements diversifiés (présentées en orange)
- Changement de l'image du quartier (par écrêtage présentées en jaune)

Le projet de renouvellement urbain prévoit la construction de 100 logements neufs diversifiés sur l'emprise des logements démolis.

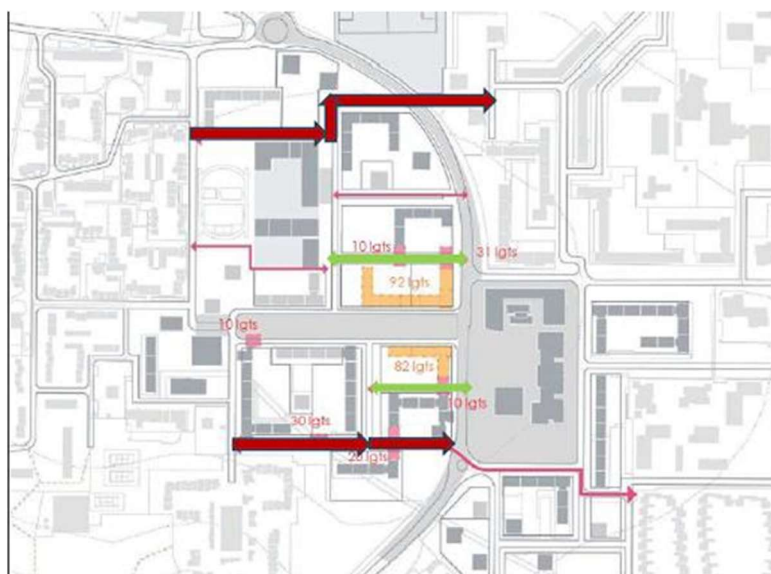


**Figure 5 : Localisation des nouvelles constructions prévues dans le cadre du projet (CAVYVS, 2023)**

Le projet intègre dans sa programmation l'aménagement de 4 nouveaux axes de désenclavement qui permettent d'ouvrir davantage le quartier :

- ≈ Voie nord circulée à sens unique vers la RD94 (en rouge sur le plan)
- ≈ Cheminement piéton nord suite à la démolition d'une partie du patrimoine de CDC Habitat (en vert sur le plan)
- ≈ Cheminement piéton sud suite à la démolition d'une partie du patrimoine de Vilogia (en vert sur le plan)
- ≈ Voie sud circulée à sens unique vers la RD94 (en rouge sur le plan)

L'aménagement de ces axes constitue une réponse au manque de porosité entre les deux parties du quartier séparée par la RD94. De plus, le projet intègre l'aménagement de l'Avenue Gounod comme « Trait d'union » entre les diverses polarités du quartier, entre ville et paysage et espace public apaisé support d'usage de loisir et de détente



**Figure 6 Restructuration viaire du quartier de La Plaine (Source : CAVYVS, 2024)**

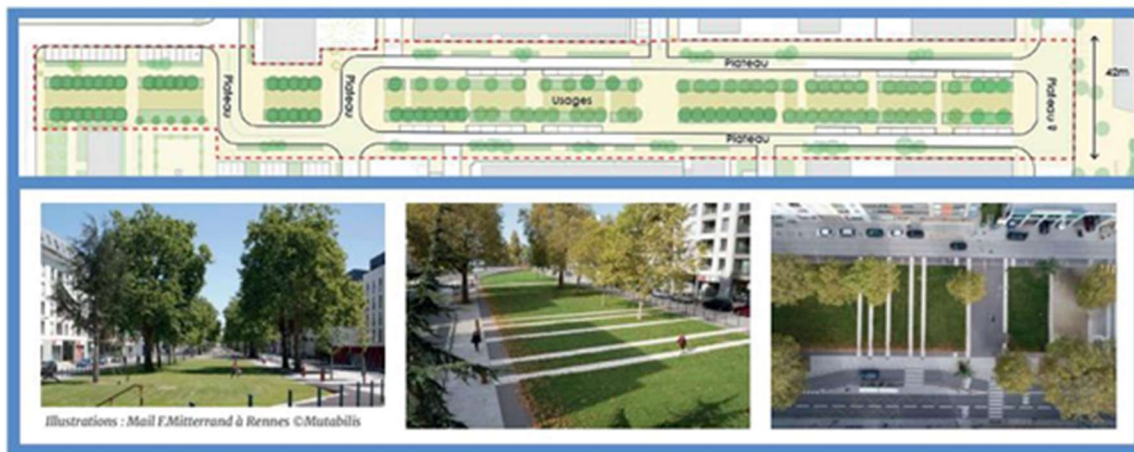
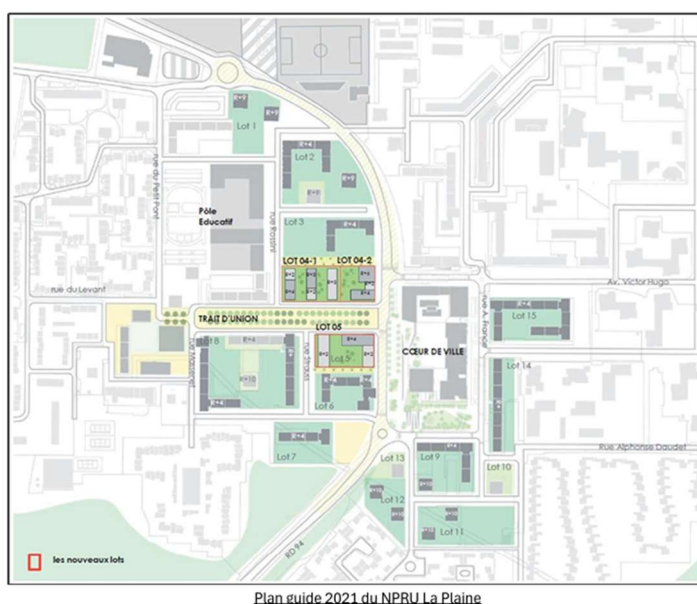


Figure 7 Plan de masse du "Trait d'union" (Source : Ville-epinay-senart.fr)

Par ailleurs, la mise en œuvre de dispositifs de redressement de l'habitat privé dégradé financés par l'ANAH est à l'étude pour les copropriétés les plus en difficulté du quartier : Centre Commercial Principal, Guyenne, Colombes, Les Harmonies et les Muses.



En termes d'aménagement, le projet vise à améliorer les espaces publics et les liaisons entre les différentes composantes du quartier. Il s'agit plus particulièrement à :

- Requalifier l'avenue Gounod, qui a vocation à devenir le « trait d'union » du secteur de la Plaine, reliant la polarité du cœur de ville avec les équipements situés au sud (cité éducative et maison de santé).
- Requalifier les voiries secondaires du quartier (liaisons piétonnes entre le quartier et ses espaces naturels), ainsi que sur les cœurs d'îlots résidentiels, y compris les stationnements qui resteront publics.

S'agissant du stationnement automobile, le projet prévoit de créer des parkings souterrains pour les nouveaux bâtiments et de

préserver la majorité des places de stationnement existantes. À terme, il est prévu 1 019 places de stationnement automobile pour 1 186 logements, avec une répartition adaptée selon les secteurs. **A noter un décalage sur le nombre de logements dont le total précédent est de 1254.**

#### Le programme prévisionnel d'équipements publics de l'opération.

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

- La création d'un pôle Santé/Bien être sur le Relais Ouest composé notamment d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire de 850m<sup>2</sup>, qui a été livrée en 2020. Elle regroupe une vingtaine de praticiens, avec une Maison de santé pluriprofessionnelle (MSP), de l'implantation du service de la Protection maternelle et infantile (PMI), de la pharmacie et du transfert du laboratoire ;
- La restructuration du groupe scolaire Daudet existant pour créer un pôle éducatif ;
- La construction d'un centre de loisirs (ALSH) intégré à termes au pôle éducatif ;

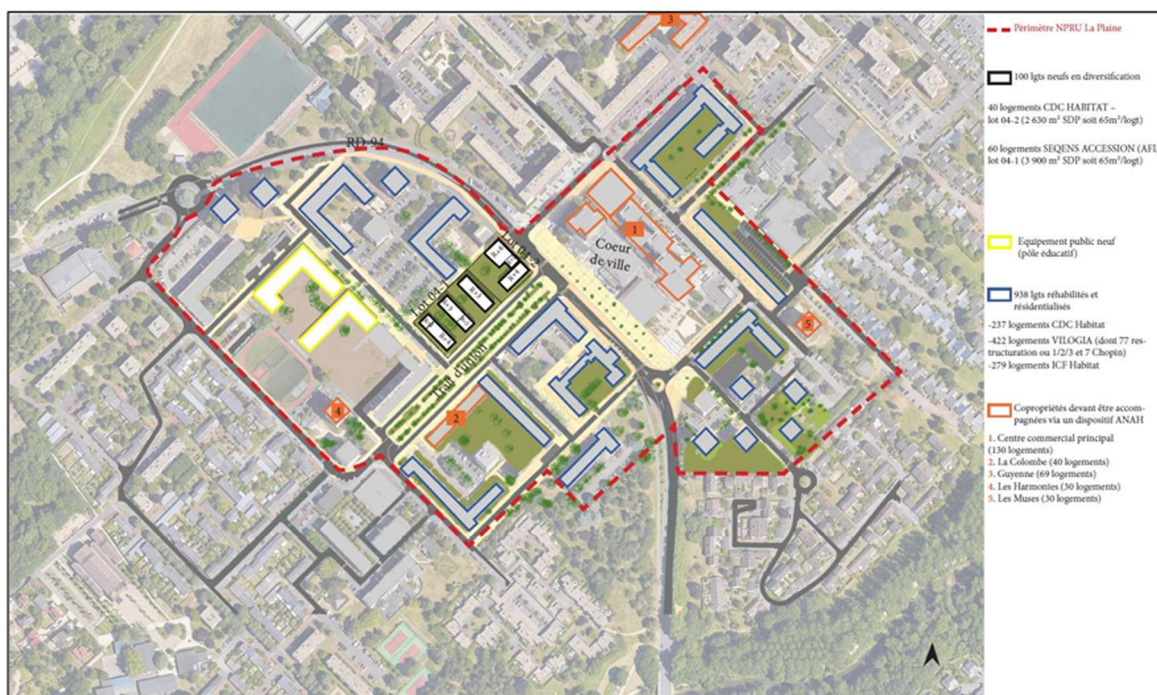
Un plan de repérage des opérations prévues dans le cadre du NPNRU est présenté (cf. figure 4 ci-dessous).



Figure 4: plan de repérage des opérations prévues dans le cadre du NPNRU de La Plaine (source : étude d'impact, pièce 2, p.38)

Le projet de renouvellement urbain d'intérêt national du quartier de La Plaine a été validé par l'ANRU et les différents financeurs.

Le plan guide de 2021 a été mis à jour par l'agence DMP en 2024 afin notamment de répondre au besoin des bailleurs sociaux qui, accompagnés par leur maître d'œuvre dans le cadre de leurs opérations de résidentialisation, avaient besoin de faire évoluer les limites espaces publics/privés du plan guide pour réaliser leurs projets. Les candidats doivent donc prendre en compte cette mise à jour. Dans le cadre de cette actualisation, le bureau d'études BATT a également élaboré des plans de dévoiement des réseaux d'assainissement et d'eau potable, qui sont de la compétence de la CAVYVS, afin de les mettre sous emprise publique.



Plan guide 2024

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinaï-Sous-Sénart  
E25000041/78

Au cours de cette mise à jour, Vilogia a sollicité les partenaires afin de modifier une partie de la programmation dont elle est maître d'ouvrage. Cette nouvelle programmation se situe sur le lot 05 (secteur Chopin). Vilogia a considéré que les conditions n'étaient plus réunies pour que cette programmation validée en CE de l'ANRU puisse se développer.

Plusieurs échanges techniques et stratégiques se sont tenus entre janvier et mai 2024 afin d'aboutir à un accord partenarial. Les partenaires ont conditionné la proposition d'un scénario alternatif par Vilogia à un niveau d'ambition élevé et similaire au scénario de base en termes de désenclavement, de changement d'image, et de diversification des statuts d'occupation dans le quartier.

Un accord partenarial a finalement été trouvé autour de la programmation qui suit. Sur les 112 démolitions prévues initialement :

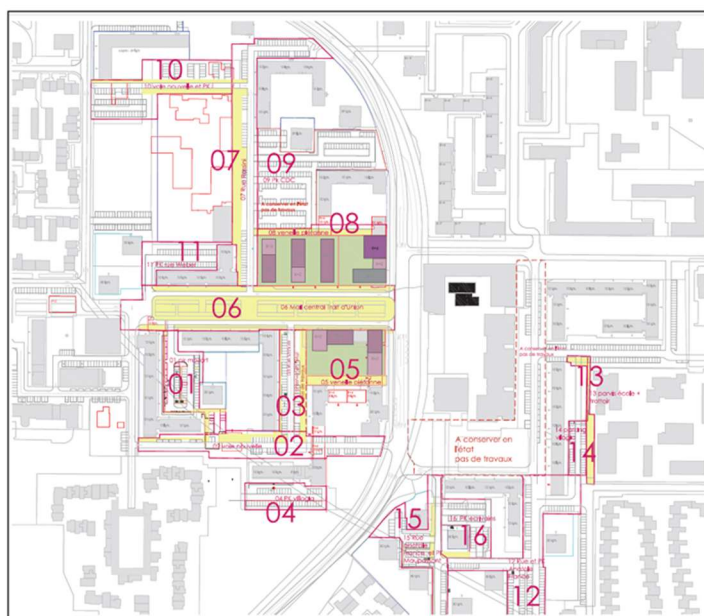
- 43 démolitions maintenues : 30 nettes (halls 5 Chopin et 3/5 Stauss) et 13 par écrêtage (halls 1/2/3 Chopin)
- 2 démolitions pour créer une cellule commerciale : hall 3 Chopin
- 57 restructurations avec résidentialisation : halls 1/2/3 Chopin
- 10 réhabilitations avec résidentialisation : hall 4 Chopin

Finalement, la programmation globale du NPRU La Plaine évolue en ce sens :

- 216 logements à démolir (contre 285 initialement)
- 938 logements à réhabiliter et à résidentialiser (contre 871 initialement)
- 100 logements neufs en accession sociale (contre 160 initialement)

Soit un total de 1254 logements. Le reste de la programmation est inchangé.

L'actualisation du plan guide a abouti à la réduction du nombre de démolition pour éviter notamment les impacts sur l'environnement et la santé humaine des démolitions. En parallèle le nombre des réhabilitations a augmenté. L'évolution du plan guide inclut également la réduction du nombre de construction en vue de dé-densifier davantage le quartier et limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et de qualités d'air.



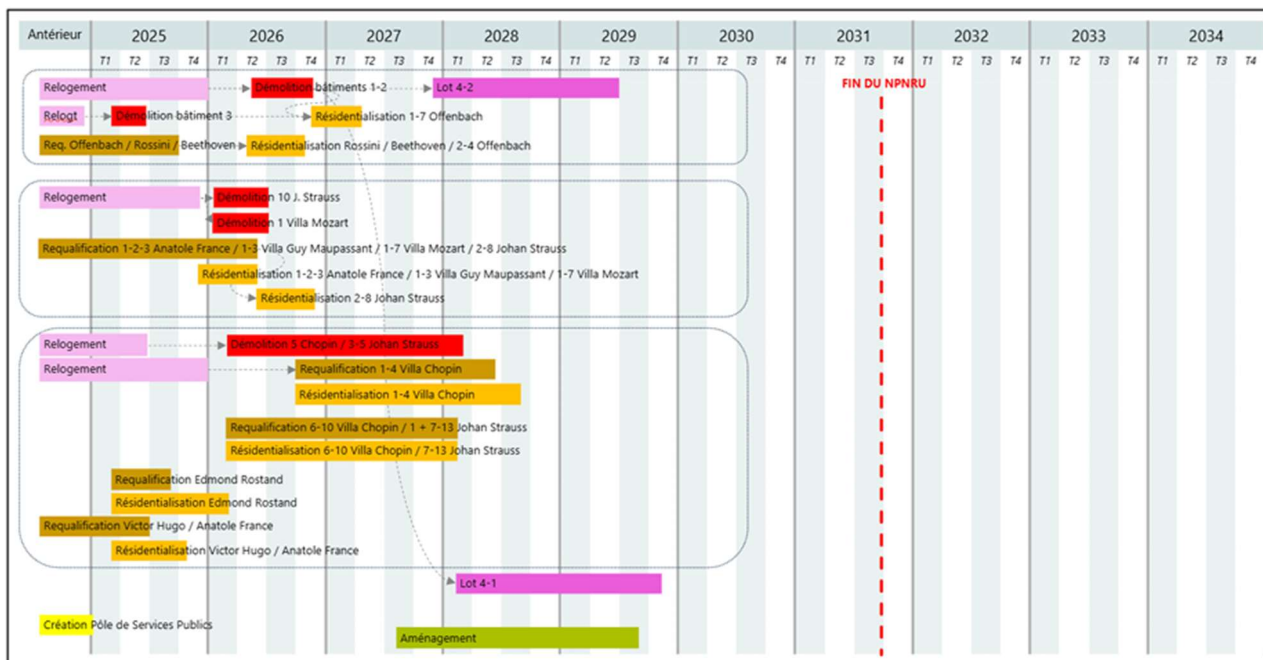
Secteurs d'aménagement des espaces publics 2024

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine à Épinay-sous-Sénart vise à réduire la densité en diminuant le nombre de logements sociaux de 1 166 à 950 (-216 logements) tout en diversifiant l'offre avec 100 nouveaux logements en accession sociale.

Cette transformation, en conformité avec le PLU et les recommandations de l'Autorité environnementale, permet d'améliorer le cadre de vie en favorisant la végétalisation, la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la réduction des îlots de chaleur. Elle contribue également à une meilleure répartition des équipements et infrastructures, à l'essor des mobilités douces et à un équilibre social renforcé, garantissant un environnement plus agréable et durable pour les habitants.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine se fera en plusieurs grandes étapes, entre 2025 et 2030. Ce projet de renouvellement urbain se fera en plusieurs grandes étapes, avec un déroulement des opérations organisé comme suit :

## Calendrier du projet



## 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 de La Plaine 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 finalisé en mars 2025.

La Communauté d'Agglomération a fait aussi le choix, par la délibération n°2024-085 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 La Plaine 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 présente déclaration de projet.**

## 2.6 Présentation du site sur la commune accueillant le projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine se situe sur la commune d'Epinau-Sous-Sénart, dans le département de l'Essonne. Epinau-Sous-Sénart 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 d'Epinau-Sous-Sénart couvre une superficie de 3.59 km<sup>2</sup> et accueille 11 869 habitants (Insee 2021). La carte suivante présente leur localisation à l'échelle communale.

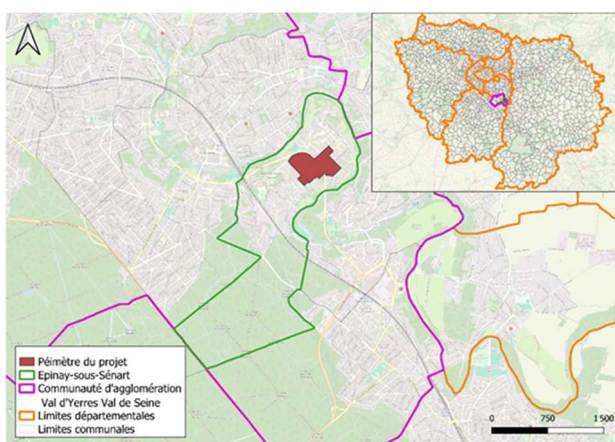


Figure 1 : Localisation du quartier à l'échelle communale, intercommunale et régionale (Source : Suez Consulting 2023)



Figure 2 Périmètre de l'étude d'impact du projet NPRU de La Plaine (Source : GoogleEarth, 2023)

Le quartier de La Plaine est situé à Epinau-sous-Sénart, dans le département de l'Essonne. Il se trouve à l'est de la commune, à la limite du département, de la commune et du territoire de la CAVYVS, bordé à l'est par la commune du Villecresnes. Il est encadré au sud par la rivière de l'Yerres et au nord par le Réveillon, un affluent de l'Yerres. Cette position géographique en fait un secteur stratégique à l'articulation entre plusieurs entités territoriales.

## 3 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

**Ci-dessous des extraits de l'avis de l'A.E. (l'Autorité 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 17 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 :

- Présence en réunion publique ;
- Registres mis à disposition des habitants
- Exposition
- Echanges lors des ateliers dans l'espace public ou par publics cibles (jeunes, équipe éducative etc.) ;
- Courriers / mails / téléphone ; Lors des concertations, les habitants ont notamment exprimé :
- Un intérêt important des habitants pour le devenir de leur quartier.
- Des sujets d'inquiétudes soulevés par les habitants :
  - ✓ Les usages de la future voie ;
  - ✓ Le nombre de places de stationnement disponibles ;
  - ✓ L'accompagnement des démolitions et le retournement des halls.
- Des demandes et besoins spécifiques d'aménagements :
  - ✓ Aires de jeux pour tous les âges ;
  - ✓ Espaces de rencontres et de repos ;
  - ✓ Commerces et services de proximité ;
  - ✓ L'aménagement d'une entrée de quartier plus conviviale et agréable.

**En conclusion, le bilan de la concertation confirme l'intérêt du projet et justifie sa poursuite.**

**Le bilan de cette concertation, présenté dans l'étude d'impact, est trop succinct. Il liste uniquement les points d'attention soulevés au cours des échanges. Sans compte-rendu détaillé des échanges avec la population, 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. (NDLR)**

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

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

- l'énergie et le climat ;
- les mobilités et le stationnement ;
- les pollutions atmosphériques et sonores.

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

La démarche d'évaluation environnementale se présente sous une architecture complète et conforme aux prescriptions réglementaires, articulée autour de sept pièces principales : le résumé non technique, la description du projet, l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'étude des effets et des mesures associées, l'examen des effets cumulés, l'analyse de la compatibilité avec les documents de planification, ainsi que la présentation des méthodes employées.

À ces éléments s'ajoutent des études spécifiques, annexées au dossier, portant sur les thématiques les plus sensibles, telles que le trafic, la qualité de l'air, le bruit ou encore la pollution des sols.

L'analyse de l'état initial embrasse l'ensemble des dimensions environnementales pertinentes et s'accompagne, pour chaque thématique, d'un scénario de référence dit « au fil de l'eau », décrivant l'évolution probable de la situation en l'absence de projet. Une synthèse permet d'en dégager les principaux enjeux.

L'étude des incidences distingue les phases de chantier et d'exploitation, tout en intégrant les effets cumulés avec d'autres opérations. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) sont recensées et synthétisées dans des tableaux récapitulatifs.

Toutefois, si la structure documentaire apparaît exhaustive, l'Autorité environnementale relève que les mesures proposées demeurent formulées de manière trop générale. Leur caractère opérationnel n'est pas suffisamment explicité, ce qui ne permet ni d'anticiper avec précision les modalités de leur mise en œuvre, ni d'en apprécier l'efficacité réelle.

### **3.4 Articulation avec les documents de planification existants.**

L'étude d'impact conclut à la compatibilité du projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine avec le schéma directeur régional d'Île-de-France environnemental (Sdrif-e) ainsi qu'avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Épinay-sous-Sénart.

Toutefois, l'Autorité environnementale relève que les extraits du plan de zonage et du règlement écrit reproduits dans le dossier ne prennent pas en considération la révision générale du PLU, approuvée le 13 décembre 2023. Cette révision a intégré les objectifs des principaux projets communaux (NPNRU, opération « Cœur de ville », etc.), notamment par la création d'un secteur **UCd** correspondant à l'avenue Charles Gounod et par l'introduction de prescriptions graphiques nouvelles, telles que le linéaire de diversité commerciale. Il apparaît dès lors nécessaire de reprendre l'étude de l'articulation du projet avec les dispositions actualisées du PLU en vigueur.

Par ailleurs, l'étude d'impact présente les principaux documents de planification thématiques applicables et précise la manière dont le projet s'inscrit dans leurs orientations, qu'il s'agisse du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie 2022-2027, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'Yerres, ou encore du plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

**Il en ressort qu'il y a une conformité apparente du Projet aux documents de planification.**

### **3.5 Justification des choix retenus et des solutions alternatives**

Le document consacré à la description du projet comporte une section relative aux solutions de substitution examinées ainsi qu'à la justification des choix retenus. Les évolutions du plan guide y sont exposées de manière succincte, indiquant une réduction du nombre de démolitions et de constructions nouvelles au profit d'opérations de réhabilitation. Toutefois, les éléments présentés ne permettent pas de conclure que l'option retenue constitue celle ayant le moindre impact sur l'environnement et la santé humaine.

Les démolitions sont justifiées par la volonté de désenclaver le quartier et de créer de nouveaux espaces publics, notamment par l'aménagement de l'avenue principale dite « Trait d'union », ainsi que par des considérations technico-économiques, telles que la difficulté de reconstituer l'offre sociale démolie et le coût élevé des opérations de démolition. Néanmoins, le dossier ne comporte pas d'étude approfondie de l'état des bâtiments existants et de leurs caractéristiques, permettant d'apprécier la qualité intrinsèque des logements (surface des pièces, hauteur sous plafond, multi-orientation, etc.).

En outre, aucune évaluation comparative des solutions alternatives envisagées, ni de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, n'est fournie. Cette carence ne répond pas à l'exigence de justification des choix retenus, inhérente à la démarche d'évaluation environnementale.

**L'étude d'impact présente des solutions de substitution et justifie les choix retenus, mais de manière trop sommaire. Si le plan guide réduit les démolitions au profit de réhabilitations, rien ne démontre que l'option choisie soit la moins impactante pour l'environnement et la santé. Les démolitions sont justifiées par le désenclavement du quartier et des considérations technico-économiques, sans analyse**

approfondie de l'état et des qualités des bâtiments existants. En outre, aucune comparaison structurée des alternatives et de leurs incidences n'est fournie, ce qui ne répond pas pleinement aux exigences de la démarche d'évaluation environnementale.

### **3.6 Analyse de la prise en compte de l'environnement.**

L'étude d'impact évalue les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet, depuis la production des matériaux jusqu'à la phase d'exploitation. Le bilan carbone, fondé sur des hypothèses désormais obsolètes, chiffre les émissions à 14 100 tCO<sub>2</sub>eq pour la phase chantier et 3 080 tCO<sub>2</sub>eq/an en exploitation, concluant à une réduction relative par rapport à la situation initiale.

Toutefois, le dossier ne prend pas en compte l'ensemble des composantes du projet, ne dresse pas d'inventaire des ressources présentes sur site et ne précise ni les filières d'approvisionnement ni les scénarios de réemploi ou de recyclage des matériaux. La mesure de réduction « réduire les déchets à la source, et optimiser le réemploi des matériaux et la valorisation des déchets en énergies ou en matières » prévoit la réalisation d'un diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux, déchets) pour identifier ce qui est ré-employable sur le chantier et évaluer le potentiel de récupération et de réemploi des matériaux. Sur les trois bailleurs sociaux, seul ICF Habitat a réalisé un diagnostic PEMD.

L'Autorité environnementale souligne que les choix de conception, notamment le recours à la démolition, doivent être justifiés au regard des émissions de GES, sur la base d'analyses comparatives entre variantes de conception.

#### **3.6.1 Le recours aux énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)**

Les besoins énergétiques du projet en phase d'exploitation sont évalués à 7 960 MWh/an, dont près de la moitié pour le chauffage et 30 % pour l'eau chaude sanitaire. Le quartier dispose déjà d'un réseau de chaleur urbain alimenté par une centrale de géothermie et des chaufferies d'appoint au gaz.

Une étude sur le potentiel des énergies renouvelables et de récupération identifie le raccordement à ce réseau et l'installation de panneaux photovoltaïques comme solutions privilégiées. Toutefois, le raccordement demeure incertain, la production photovoltaïque envisagée reste limitée (140 MWh/an pour 620 m<sup>2</sup> de toitures mobilisables) et les arbitrages relatifs aux bâtiments réhabilités ne sont pas précisés.

**Dans l'ensemble, les orientations proposées ne s'accompagnent pas d'engagements fermes de la part du maître d'ouvrage.**

#### **3.6.2 Les îlots de chaleur urbains**

Le dossier met en évidence la vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains (ICU), conséquence de sa forte artificialisation. L'étude conclut à un effet de rafraîchissement très limité (-0,3 °C) et à une légère amélioration de l'infiltration des eaux pluviales.

L'Autorité environnementale recommande toutefois de compléter l'analyse par des modélisations tenant compte d'une élévation des températures de +2 °C à l'horizon 2030 et de +4 °C en 2100, ainsi que par un bilan précis des surfaces imperméabilisées et désimperméabilisées. **Les mesures proposées reposent essentiellement sur la plantation de 632 arbres supplémentaires, mais sans démonstration de leur efficacité réelle ni optimisation des essences et densités.**

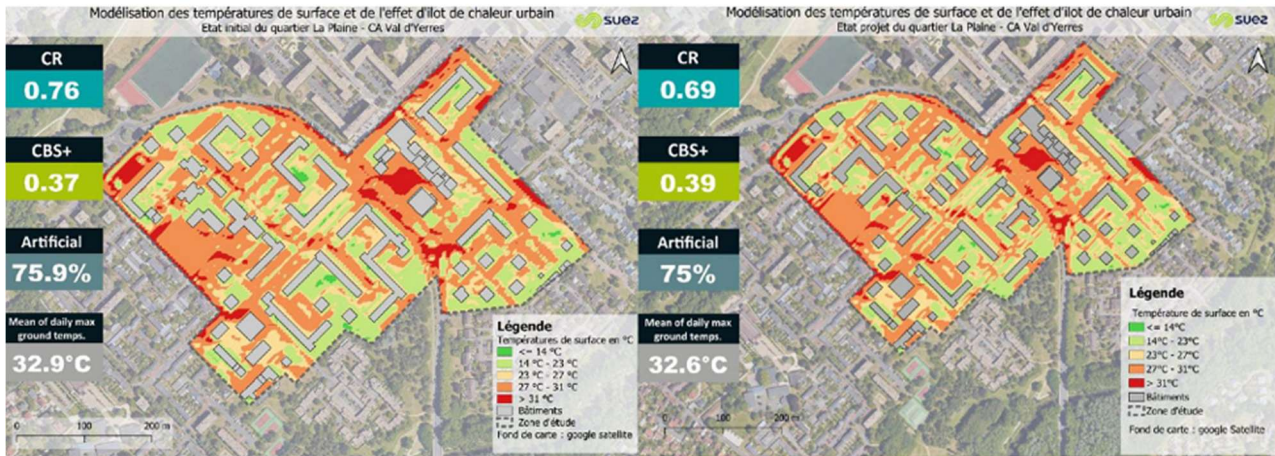
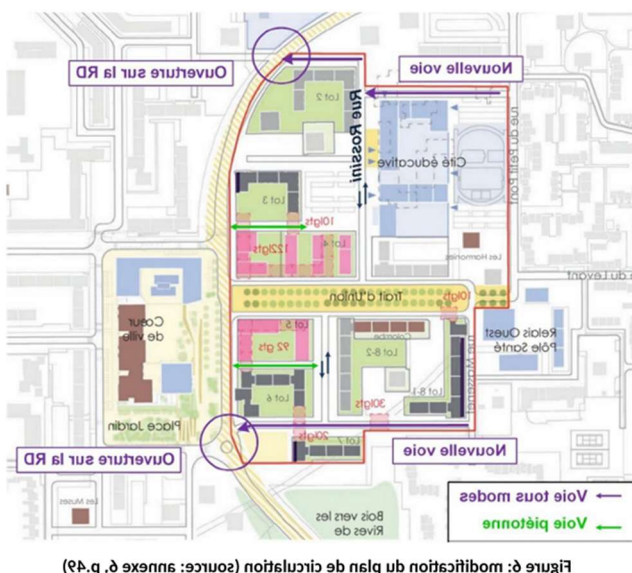


Figure 5: modélisations des températures de surface sur le quartier La Plaine, à l'état initial (à gauche) et à l'état projet (à droite) (source: étude d'impact, pièce 4, p.317)

### 3.6.3 Les mobilités et le stationnement

Le quartier, traversé par la RD94 et desservi par plusieurs lignes de bus, souffre d'une faible qualité des cheminements pour les modes actifs, notamment en raison d'une accessibilité insuffisante pour les personnes à mobilité réduite et de l'absence de pistes cyclables.



Le projet prévoit la création de deux nouvelles voies à sens unique et de cheminements piétons, mais l'Autorité environnementale souligne que la justification de ces nouvelles voiries, en particulier au sud, demeure insuffisante et qu'elles risquent d'accroître les nuisances pour les riverains.

De plus, la transformation de l'avenue Charles Gounod en « mail trait d'union » pourrait renforcer les pollutions sonores et atmosphériques, déjà élevées (60 à 75 dB(A) en journée), en rapprochant les flux de circulation motorisée des habitations.

L'étude d'impact conclut à une amélioration des conditions de circulation et à un développement des déplacements actifs, mais ne précise pas suffisamment l'usage des différentes voiries, leurs modalités de partage ni les continuités de parcours par rapport à la situation existante. Cette lacune empêche d'identifier clairement les principales destinations du quotidien (gares, commerces, équipements) et de justifier les choix en faveur d'un report modal.

Par ailleurs, les parts modales ne sont pas restituées, hormis pour les trajets domicile-travail. L'Autorité environnementale recommande donc de définir une véritable stratégie de report modal, intégrant l'ensemble de la chaîne de déplacements et tenant compte des transports collectifs et des usages.

L'offre actuelle de stationnement automobile apparaît légèrement déficitaire, notamment dans les quartiers des Écrivains et des Musiciens. La réorganisation prévue entraînera une réduction de 89 places dans le secteur des Musiciens, sans compensation étudiée par mutualisation (« foisonnement »).

Par ailleurs, aucun diagnostic relatif au stationnement des vélos n'a été réalisé, alors même que la définition du volume, de la localisation et des conditions d'accès constitue un levier essentiel pour favoriser le report vers les modes actifs.

**L'Autorité environnementale recommande ainsi de mieux justifier le nombre de places automobiles au regard des besoins et de la transition vers des mobilités moins émettrices de CO<sub>2</sub>, d'explorer des solutions d'optimisation des espaces de stationnement, et de préciser les dispositions prévues pour le stationnement vélo.**

#### **3.6.4 La pollution de l'air**

Les mesures in-situ réalisées sur le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) révèlent des concentrations faibles à modérées (9 à 15 µg/m<sup>3</sup>), inférieures à la limite réglementaire de 40 µg/m<sup>3</sup>, avec un maximum relevé en bordure de la RD94. Toutefois, par référence aux seuils plus contraignants définis par l'OMS, ces valeurs demeurent préoccupantes et devraient prochainement être intégrées dans la réglementation européenne.

L'étude « air et santé » conduite en 2024 conclut à une baisse moyenne de 21 % des émissions d'ici 2030, mais indique un dépassement des seuils OMS pour le NO<sub>2</sub> et les particules fines PM<sub>2,5</sub> dans tous les scénarios.

Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées (promotion des mobilités actives, zones tampon végétalisées, dispositions architecturales), mais faute d'évaluations chiffrées, leur efficacité réelle n'est pas démontrée.

#### **3.6.5 L'environnement sonore**

L'état initial acoustique situe le quartier en zone d'ambiance sonore modérée, mais avec des dépassements aux abords de la RD94. Les seuils de l'OMS, plus contraignants que la réglementation actuelle (53 dB(A) sur 24 h et 45 dB(A) la nuit), mettent en évidence un risque sanitaire.

L'étude considère que les nouvelles infrastructures auront peu d'impact, mais les modélisations post-projet montrent des niveaux pouvant atteindre 67,5 dB(A) le jour et 60,5 dB(A) la nuit, exposant une part significative des façades à des nuisances.

En phase chantier, les démolitions et travaux généreront une forte augmentation du bruit, malgré la mise en place d'une charte de chantier à faibles nuisances.

En phase d'exploitation, les mesures proposées (limitation de vitesse, enrobé acoustique, isolements de façade) restent générales et sans engagement formel.

L'Autorité environnementale recommande de détailler et renforcer les dispositions destinées à réduire l'exposition au bruit, en référence aux seuils OMS, y compris dans les logements et espaces extérieurs.

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de :
  - décrire précisément l'ensemble des opérations faisant partie de l'aménagement du quartier qui ont déjà été réalisées ;
  - reconsidérer le périmètre du projet retenu pour l'évaluation environnementale, au regard des différentes composantes du projet d'ensemble

- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser le dispositif de suivi permettant de garantir l'efficacité et la pérennité des mesures, en définissant notamment des indicateurs de suivi, des valeurs cibles et des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant
- (3) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'étude de l'articulation du projet de renouvellement urbain avec le PLU, en présentant la manière dont il tient compte des nouvelles dispositions introduites par la révision approuvée le 13 décembre 2023.
- (4) L'Autorité environnementale recommande de :
- produire une analyse approfondie des caractéristiques et de l'état des bâtiments voués à démolition, évaluant notamment leur valeur architecturale et leur qualité d'agrément (hauteur sous plafond, surface des pièces principales, multi-exposition, etc.) ainsi qu'une étude sur leur potentiel de réhabilitation et de transformation;
  - présenter des solutions alternatives en explorant d'autres possibilités pour désenclaver le quartier, et comparer ces différentes solutions au regard des enjeux sanitaires et environnementaux
- (5) L'Autorité environnementale recommande de :
- estimer l'empreinte carbone globale du projet dans l'ensemble de ses composantes et de leur cycle de vie, en fonction de ses caractéristiques définitives ;
  - mener une analyse comparative des différentes variantes de conception, en s'appuyant sur le bilan carbone, afin de justifier les choix retenus en termes de démolition et de rénovation thermique.
- (6) L'Autorité environnementale recommande de préciser les engagements du maître d'ouvrage concernant les sources d'énergies renouvelables qui seront développées dans le cadre du projet.
- (7) L'Autorité environnementale recommande de :
- réaliser une simulation des températures auxquelles le quartier sera exposé, en se basant sur une augmentation globale de la température moyenne de + 2 °C à l'horizon 2030 par rapport à la moyenne 1900-1930, et sur une situation plus dégradée avec + 4 °C à l'horizon 2100, avec un risque de canicules d'une durée d'un mois plein en 2050 et de deux mois consécutifs en 2100 ;
  - compléter l'étude d'impact par un bilan avant et après réalisation du projet des surfaces imperméabilisées/non imperméabilisées et désimperméabilisées et de surface de pleine terre ;
  - renforcer les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences du projet en termes d'aggravation du phénomène d'îlots de chaleur, et prévoir un dispositif de suivi permettant de garantir l'efficacité et la pérennité des mesures définies.
- (8) L'Autorité environnementale recommande de :
- Mieux justifier l'intérêt de créer deux nouvelles voies au sein du quartier au regard des nuisances qu'elles vont générer pour des habitants actuellement préservés du bruit ;
  - réexaminer l'intérêt du rapprochement des circulations routières des habitations avenue Charles Gounod.

- (9) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir une stratégie de report modal, en restituant l'ensemble de la chaîne de déplacements nécessaire au développement des modes actifs depuis les immeubles jusqu'aux principales destinations du quotidien, tenant compte des transports en commun et des usages ;
- analyser plus précisément les usages, les modalités de partage et les continuités de parcours associés aux différentes voiries du quartier, afin de mieux éclairer les choix du projet en faveur du report modal et de l'attractivité des mobilités actives.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- mieux justifier, au regard des besoins prévisibles et de la transition nécessaire vers des modes de déplacements moins émetteurs en CO2, le nombre de places de stationnement automobile prévu, ainsi que la recherche de solutions permettant d'optimiser les espaces de stationnement (par mutualisation ou foisonnement) ;
- réaliser un diagnostic du stationnement dédié au vélo et préciser les évolutions prévues par le projet en matière de localisation et de conditions d'accès.

(11) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures d'évitement et de réduction permettant de limiter l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions de l'air et en évaluer l'efficacité prévisible au regard des valeurs limites définies par l'OMS

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- détailler davantage les dispositions destinées à atténuer les impacts du bruit routier;
- renforcer les mesures permettant d'éviter ou de réduire significativement l'exposition au bruit des habitants et usagers actuels et futurs, par référence aux valeurs limites établies par l'OMS définissant les niveaux au-delà desquels une pollution a un effet néfaste sur la santé, y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

Le présent avis de l'autorité environnementale a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mise à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique. Ce mémoire en réponse doit 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 de la Plaine d'Epina-Sous-Senart a été confrontée à une large gamme de documents, répartis par domaine :

### 4.1 Compatibilités avec le SDRIF-E

#### **Armature verte et continuités écologiques**

- Le projet conserve le patrimoine arboré existant et évite l'abattage d'arbres.
- Création de nouveaux espaces verts (Trait d'union, jardin du cœur de ville) et dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, toitures végétalisées).
- Mise en place d'un éclairage respectueux de la faune nocturne (trame noire).
- Déploiement de continuités écologiques (trame brune) via alignements d'arbres, espaces verts, noues.

#### **Résilience face aux risques et au climat**

- Gestion alternative des eaux pluviales (noues, toitures végétalisées, espaces tampons).
- Études géotechniques intégrées pour limiter les risques liés aux sols argileux.

- Lutte contre les îlots de chaleur urbains par végétalisation, revêtements à albédo élevé et création de zones de fraîcheur.
- Dispositifs de limitation de la consommation d'eau potable.

#### **Sobriété et circularité des ressources**

- Usage de matériaux biosourcés et charte « chantier vert ».
- Gestion des déchets de chantier avec tri, recyclage et infrastructures de proximité.
- Développement des énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques en toiture, raccordement au réseau de chaleur urbain.

#### **Cadres de vie et renouvellement urbain**

- Construction de 100 logements neufs et réhabilitation de 938 logements existants.
- Renforcement de la mixité fonctionnelle (logements, commerces, équipements scolaires et publics).
- Amélioration des espaces publics et création d'espaces verts favorables à la biodiversité.
- Modernisation des équipements publics (cité éducative, maison de santé, médiathèque).

#### **Compatibles sous réserves d'adaptations**

- Risques naturels : le quartier est exposé à des aléas d'inondation et de retrait-gonflement des argiles, ce qui nécessite des mesures d'adaptation.
- Continuités écologiques : bien que renforcées, certaines trames pourraient rester fragmentées,

### **Synthèse**

Le projet est **globalement compatible avec le SDRIF-E**, puisqu'il répond aux grandes orientations :

- **Armature verte et trames écologiques**
- **Résilience climatique et gestion des risques**
- **Sobriété des ressources et économie circulaire**
- **Renouvellement urbain et amélioration des cadres de vie**

Les incompatibilités sont limitées à des **points de vigilance techniques** (risques naturels, continuités écologiques, gestion de l'eau), qui peuvent être corrigés par des mesures compensatoires ou d'adaptation.

#### **4.2 Autres compatibilités**

- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : le projet respecte les zonages et prescriptions d'urbanisme (affectation des sols, gabarits, densité).
- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** : cohérence avec les orientations de développement durable, équilibre habitat/emploi, et préservation des espaces naturels.
- **Programme Local de l'Habitat (PLH)** : contribution à l'offre de logements, notamment en termes de mixité sociale et de diversification des typologies.
- **Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)** : intégration de mesures favorisant la performance énergétique et la réduction des émissions.
- **Schéma Directeur d'Assainissement et d'Eau Potable** : raccordement prévu aux réseaux existants, sans surcharge notable.
- **Plans de mobilité urbaine** : prise en compte des circulations douces et des transports collectifs.

#### **4.3 Compatibles sous réserves d'adaptations**

- **Plan de Prévention des Risques (PPR)** : certaines emprises du projet se situent en zone à aléa modéré ou fort (inondation, mouvements de terrain), nécessitant des adaptations ou restrictions.
- **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** : atteinte possible à des continuités écologiques (corridors ou zones humides), ce qui impose des mesures compensatoires.

- **Programme de protection du patrimoine** : une partie du périmètre peut entrer en conflit avec la préservation d'éléments bâtis ou paysagers identifiés.

#### 4.4 Autres domaines

##### **Plan de prévention du bruit (PPBE)**

Le projet prend en compte les prescriptions du **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Val d'Yerres Val de Seine**. Les aménagements prévus (noues, espaces verts, trame viaire repensée, désenclavement du quartier) contribuent à **réduire les nuisances sonores** liées aux infrastructures routières et ferroviaires. La conception urbaine intègre des mesures de **limitation des émissions sonores** (revêtements adaptés, végétalisation, organisation des circulations). Les espaces publics et verts créés (Trait d'union, jardin du cœur de ville, jardin du relais ouest) jouent un rôle d'**écrans naturels** contre le bruit.

- La proximité de certaines infrastructures routières (RD94 notamment) reste une source de nuisances sonores.
- Le projet doit veiller à **ne pas aggraver l'exposition des habitants** aux bruits existants, en particulier lors de la densification et de la création de nouvelles voies.
- Les mesures d'évitement et de réduction doivent être suivies dans le cadre du dispositif ERCAS (éviter, réduire, compenser, accompagner, suivre).

Le projet est **compatible avec le PPBE**, car il intègre des actions pour réduire l'exposition au bruit et améliorer le cadre de vie. Toutefois, la vigilance reste nécessaire sur les zones proches des axes routiers, afin de garantir que la densification et les nouvelles mobilités ne génèrent pas de nuisances supplémentaires.

##### **Plan de mobilité Île-de-France (PMIF 2030)**

- **Renforcement de la trame viaire** : création de nouvelles liaisons nord et sud, désenclavement du quartier et meilleure connexion interne entre les différentes polarités.
- **Mobilités douces** : intégration de pistes cyclables et cheminements piétons, favorisant les déplacements actifs et réduisant la dépendance à l'automobile.
- **Accessibilité aux transports collectifs** : proximité des lignes existantes facilitant les déplacements domicile-travail, notamment pour les salariés de l'UVE.
- **Réduction des nuisances** : aménagements visant à limiter les impacts des infrastructures de transport (stationnement rationalisé, circulation apaisée).
- **Insertion métropolitaine** : le projet contribue à l'optimisation du fonctionnement logistique métropolitain en s'appuyant sur le réseau viaire.
- **Absence de PDU local** : la commune n'est pas couverte par un Plan de Déplacements Urbains (PDU), ce qui limite la coordination fine avec les politiques locales de mobilité.
- **RD 94** : cet axe reste une coupure urbaine importante. Le projet prévoit de l'atténuer, mais la vigilance est nécessaire pour éviter de recréer des nuisances ou des ruptures de continuité.
- **Capacité des transports collectifs** : l'augmentation de la population et des activités pourrait nécessiter un renforcement de l'offre en transports collectifs à moyen terme.

##### **Synthèse**

Le projet est **compatible avec le Plan de Mobilité Île-de-France (PMIF 2030)**, car il favorise les mobilités actives, améliore la trame viaire et s'insère dans une logique métropolitaine de désenclavement et de réduction de la dépendance automobile. Les points de vigilance concernent surtout la **coordination avec les transports collectifs** et la **gestion des coupures urbaines** liées aux axes routiers.

#### 4.5 Commentaires 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 de la Plaine d'Epinay-Sous-Sénart Brunoy est **compatible** avec la plupart des 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. Le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine s'inscrit en cohérence avec les prescriptions du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Epinay-sous-Sénart (2023)**.

En matière de **zonage et d'affectation des sols**, le projet respecte les destinations prévues par le PLU, notamment pour l'habitat, les équipements publics et les espaces verts. Il contribue à la mise en œuvre des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, en particulier l'OAP thématique « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien », par la préservation du patrimoine arboré existant et la création de nouveaux espaces végétalisés (Trait d'union, jardin du cœur de ville).

La **trame viaire** est renforcée par la création de liaisons nord et sud, permettant le désenclavement du quartier et une meilleure connexion interne, conformément aux objectifs du PLU. Les **espaces publics** sont requalifiés et intégrés dans une logique de nature en ville, favorisant la biodiversité et la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Le projet prévoit également la **modernisation des équipements publics** (cité éducative, maison de santé, médiathèque) et la création de nouveaux services, répondant aux besoins identifiés par le PLU en matière de proximité et de qualité des équipements.

Toutefois, des **points de vigilance** doivent être relevés :

- La prise en compte des **risques naturels**, notamment liés aux inondations de l'Yerres, afin de ne pas accroître la vulnérabilité du site.
- La **gestion du stationnement et des mobilités**, qui doit rester conforme aux prescriptions du PLU en matière de rationalisation et de promotion des mobilités douces.
- L'**intégration architecturale et paysagère** des nouvelles constructions, qui devra être assurée pour garantir la cohérence esthétique du quartier.

Les points de vigilance identifiés relèvent de la mise en œuvre opérationnelle et devront être suivis dans le cadre des autorisations d'urbanisme et des mesures d'accompagnement.

Le projet est **globalement compatible** avec les documents de planification urbaine et énergétique (PLU, SCOT, PLH, PCAET), ce qui lui donne une assise réglementaire solide. En revanche, il présente des **points de tension** avec les documents liés aux risques naturels, à la biodiversité et au patrimoine. Ces incompatibilités ne rendent pas le projet impossible, mais nécessitent des ajustements techniques, des mesures de protection ou des compensations.

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

Pour rappel, le quartier de La Plaine est composé majoritairement de logements sociaux divisé en 8 lots à la propriété de 3 bailleurs sociaux : ICF Habitat, CDC Habitat, et Villogia. Il comporte également des bâtiments en copropriété et des équipements publics.

La figure suivante présente la localisation de ces différents lots au sein du périmètre du projet.

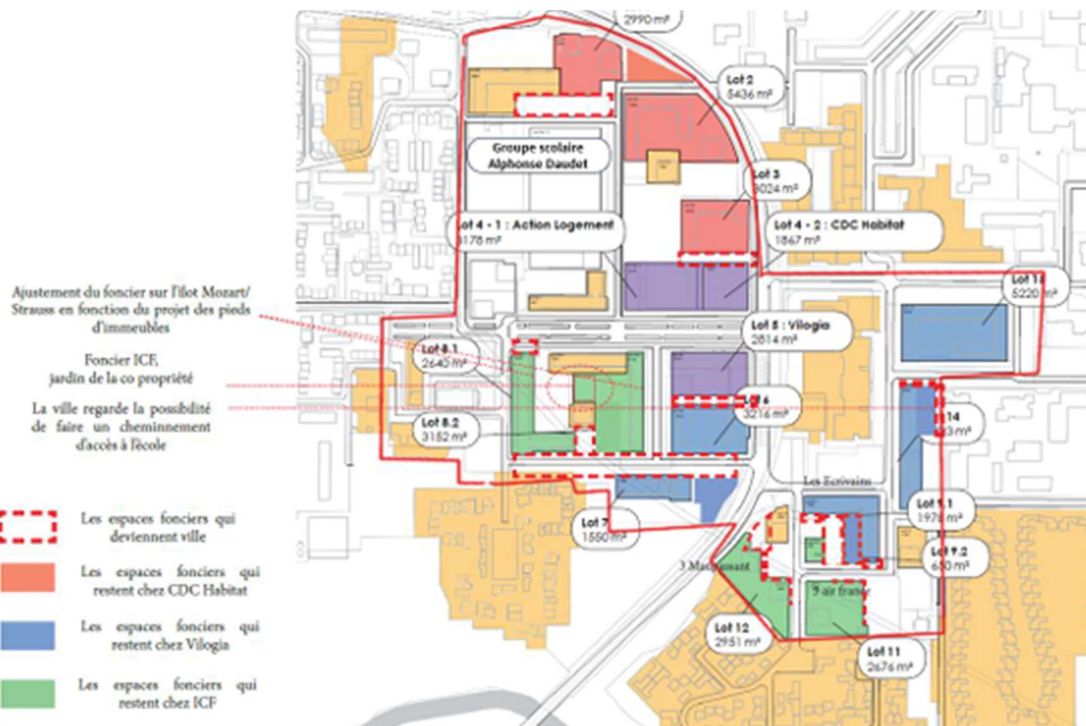


Figure 1 Localisation des différents lots au sein du quartier de la Plaine et leur répartition foncière (CAVYVS, 2024)

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.

Les thématiques étudiées, pour la phase travaux et la phase opérationnelle, sont abordées dans l'ordre où elles ont été présentées dans leur état actuel (Cf. §Etat initial) :

- Environnement physique ;
- Eau et milieux aquatiques ;
- Environnement naturel ;
- Environnement humain ;
- Paysage et patrimoine ;
- Environnement urbain, les nuisances et la santé publique ;
  - Risques naturels et technologiques ;
  - Environnement lumineux ;
  - Environnement sonore ;
  - Qualité de l'air ;
- Energies renouvelables

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.

**A noter que l'ensemble des mesures qui sont mentionnées sont très détaillées.**

## **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. Voici une synthèse structurée des mesures prévues en phase travaux pour le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine à Épinay-sous-Sénart, telle qu'elle ressort du dossier d'impact environnemental :

### **5.1.1 Organisation et pilotage du chantier**

- **Responsable environnement et sécurité** désigné pour coordonner la gestion environnementale et veiller au respect des prescriptions.
- **Charte de chantier à faibles nuisances** intégrée aux marchés de travaux pour encadrer les pratiques.
- **Plan d'Installation et de Circulation de Chantier (PICC)** pour organiser les accès, la circulation et la sécurité des usagers.
- **Vidéo-surveillance et coordination inter-chantiers** pour limiter les risques et nuisances.

### **5.1.2 Gestion des déchets**

- **Tri sélectif sur site** avec bennes dédiées selon typologie (inertes, dangereux, emballages, métaux, etc.).
- **Diagnostic PEMD** (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) pour favoriser le réemploi et la valorisation.
- **Schéma d'Organisation de la Gestion des Déchets (SOGED)** établi par les bailleurs sociaux.
- **Bordereaux de suivi de déchets** pour garantir la traçabilité et la conformité réglementaire.

### **5.1.3 Limitation des pollutions et nuisances**

- **Réduction des emprises de chantier** pour limiter l'impact sur les sols, sous-sols et écosystèmes.
- **Signalisation et clôtures adaptées** pour sécuriser les zones sensibles.
- **Mesures anti-poussières et bruit** (arroseuses de piste, bâches, dispositifs acoustiques).
- **Gestion des eaux de chantier** (sachets filtrants, bassins tampons) pour éviter la pollution des milieux aquatiques.

### **5.1.4 Protection du milieu naturel et du patrimoine**

- **Balisage et protection des arbres conservés.**
- **Préservation des zones sensibles** (nidification, zones archéologiques, périmètres de captage).
- **Mesures compensatoires** pour les habitats et espèces impactés.

### **5.1.5 Environnement humain et cadre de vie**

- **Cheminements piétons sécurisés** aux abords du chantier.

- **Information et concertation avec les riverains** pour limiter les nuisances sociales.
- **Accompagnement à l'appropriation du chantier par les habitants** afin de réduire les risques de dégradations.

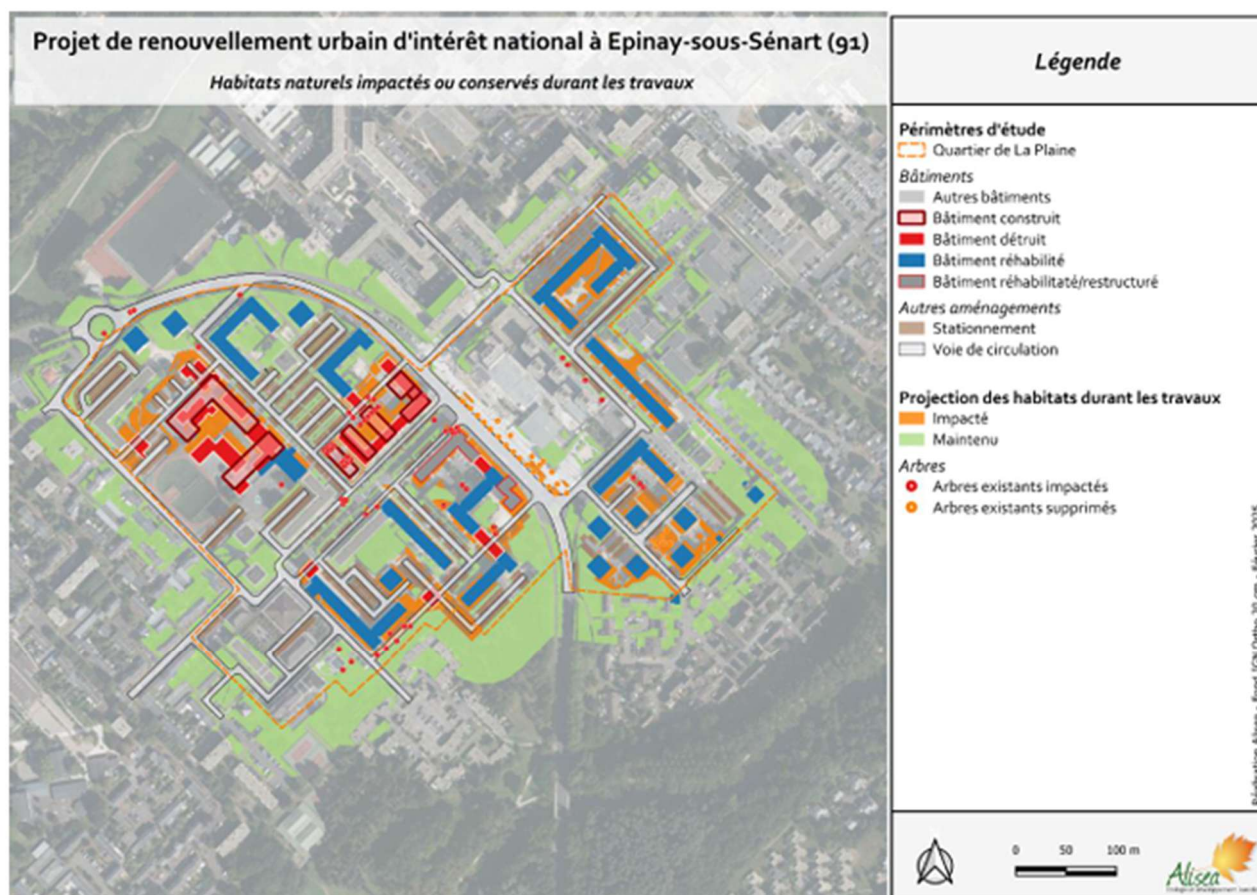


Figure 15 Impacts du projets sur les habitats (Alisea 2024)

### 5.1.6 Synthèse

La phase travaux est encadrée par un ensemble de mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement (ERCA) visant à :

- Limiter les nuisances (bruit, poussières, circulation).
- Assurer la sécurité des travailleurs et des riverains.
- Préserver les milieux naturels et le patrimoine arboré.
- Optimiser la gestion des déchets et des ressources.

Ces mesures sont jugées d'efficacité forte à modérée selon les thématiques, et leur suivi est assuré par des dispositifs contractuels et réglementaires.

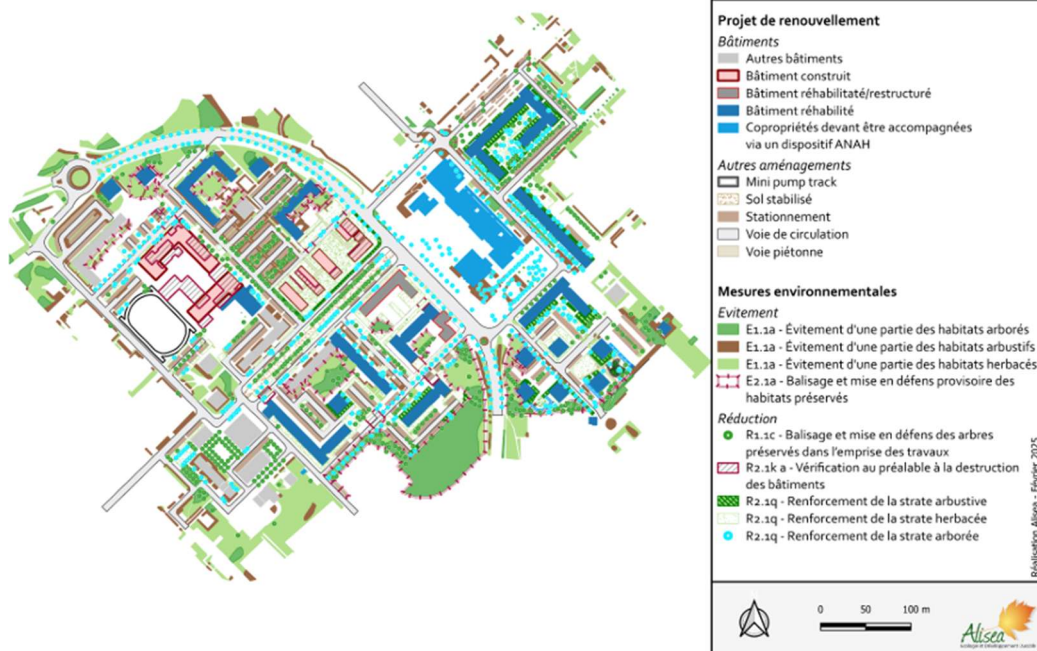


Figure 16 Cartographie des mesures liées au milieu naturel (Aliséa, 2024)

## 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. Voici une **synthèse des mesures prévues pendant la phase opérationnelle (phase d'exploitation)** du projet de renouvellement urbain de La Plaine à Épinay-sous-Sénart, telle qu'elle ressort du dossier d'impact environnemental :

### 5.2.1 Milieu physique

- **Gestion des sols et sous-sols** : stabilisation des terrains après travaux, limitation des risques liés aux argiles (retrait-gonflement).
- **Eaux pluviales** : dispositifs pérennes de gestion (noues, bassins de rétention, toitures végétalisées) pour éviter les ruissellements et inondations.

### 5.2.2 Eau et milieux aquatiques

- **Réseaux d'assainissement** : raccordement maîtrisé aux réseaux existants, sans surcharge.
- **Qualité des eaux** : dispositifs de filtration et de décantation pour limiter les pollutions chroniques liées à l'exploitation.

### 5.2.3 Milieu naturel

- **Patrimoine arboré** : conservation et entretien des arbres protégés, plantations nouvelles pour renforcer la trame verte.
- **Continuités écologiques** : maintien et valorisation des corridors écologiques (trame verte et bleue, trame noire).
- **Biodiversité urbaine** : création d'espaces verts multifonctionnels favorisant la faune et la flore locales.

### 5.2.4 Milieu humain

- **Cadre de vie** : amélioration durable des espaces publics, création de lieux de convivialité (Trait d'union, jardins).
- **Équipements publics** : fonctionnement optimisé des nouvelles infrastructures (cité éducative, maison de santé, médiathèque).

- **Mobilités** : trame viaire désenclavée, promotion des mobilités douces et rationalisation du stationnement.
- **5.2.5 Paysage et patrimoine**
- **Intégration urbaine** : cohérence architecturale et paysagère des nouvelles constructions.
- **Valorisation du patrimoine** : mise en valeur des éléments existants et intégration harmonieuse des nouveaux aménagements.
- **5.2.6 Environnement urbain et santé publique**
- **Qualité de l'air** : réduction des émissions grâce aux mobilités douces et aux énergies renouvelables.
- **Bruit** : revêtements adaptés, végétalisation et organisation des circulations pour limiter l'exposition sonore.
- **Énergies renouvelables** : panneaux photovoltaïques, raccordement au réseau de chaleur urbain, optimisation énergétique des bâtiments.

### 5.2.7 Synthèse

La phase opérationnelle est encadrée par des mesures pérennes visant à :

- **Assurer la résilience du quartier** face aux risques naturels et climatiques.
- **Préserver et renforcer la biodiversité** et les continuités écologiques.
- **Améliorer durablement le cadre de vie** des habitants par des espaces publics de qualité et des équipements adaptés.
- **Réduire les nuisances chroniques** (bruit, pollution de l'air, ruissellement).
- **Promouvoir la sobriété énergétique et les mobilités durables.**

Projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine à Epinay-sous-Sénart (91)  
Evaluation environnementale – Chapitre effets/mesures

VAL D'YE  
VAL DE !  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION

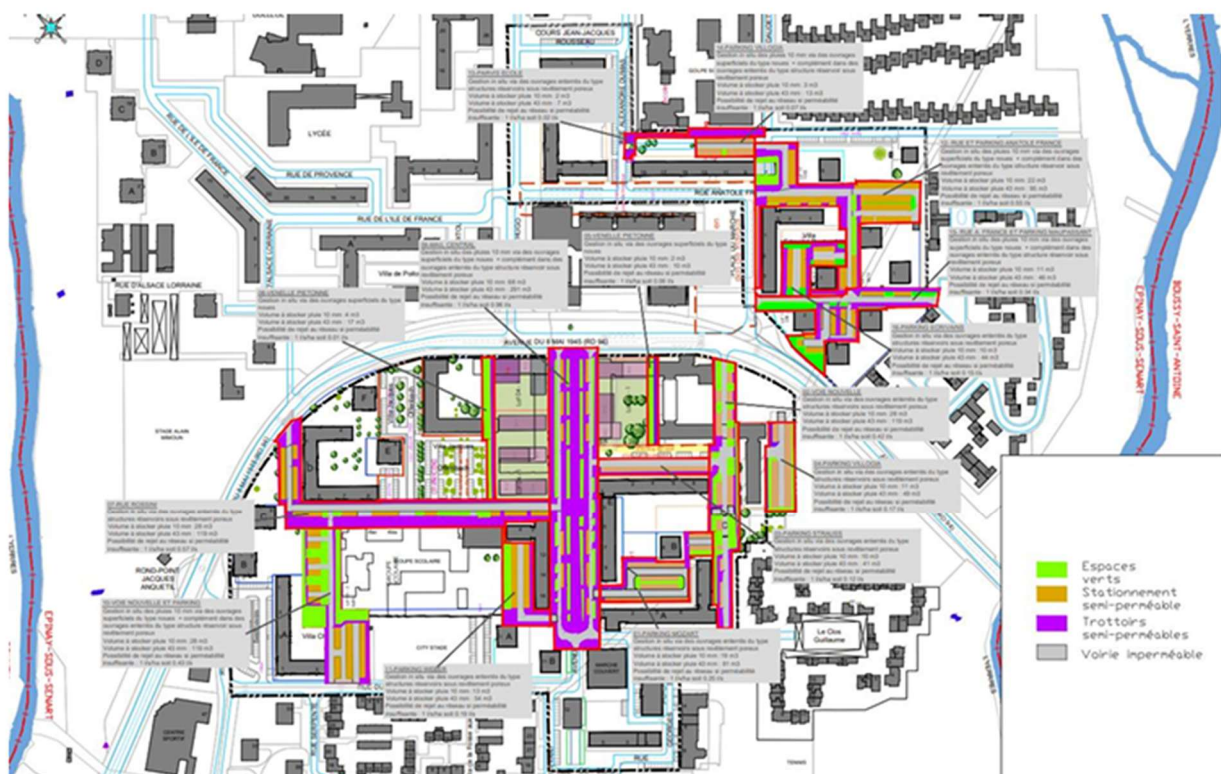


Figure 38 Plan de gestion des eaux pluviales des espaces publics (BATT, 2024)

En résumé, ces mesures visent à :

- Créer un quartier agréable à vivre et respectueux de l'environnement.

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

- Réduire les consommations d'énergie et les émissions polluantes.
- Préserver la biodiversité et la santé des habitants.
- Anticiper les effets du changement climatique.



Figure 109 : Vue satellite du quartier de La Plaine (Source : Google Earth)

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

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

L'étude d'impact du projet 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.

#### 5.3.2 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.

### 5.3.3 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 SUR LE DOSSIER PRESENTE.

Ce dossier s'inscrit dans le cadre d'une déclaration de projet de renouvellement urbain concernant le quartier de La Plaine. 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. 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'Île  
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 de la Plaine à Epinay-Sous-Sénart 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° N°A 2025/70 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°2022-022 du Conseil communautaire du 17 mars 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable du projet de renouvellement urbain du quartier de la Plaine à Epinay-sous-Sénart. (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.

#### 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

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

- 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 Annexes Etude historique de pollution des sols 10.50 Mo
  - C8 02 Annexes Etude géotechnique préalable 2.64 Mo
  - C8 03 Annexes Diagnostic de pollution des sols 3.27 Mo
  - C8 04 Annexes Etude hydraulique 5.01 Mo
  - C8 05 Annexes Volet biodiversité d'étude d'impact 30.02 Mo
  - C8 06 Annexes Etude de mobilité 8.82 Mo
  - C8 07 Annexes Etude acoustique 4.51 Mo
  - C8 08 Annexes Etude qualité de l'air (état initial)
  - C8 09 Annexes Campagne de mesure de la qualité de l'air 3.33 Mo
  - C8 10 Annexes Etude qualité de l'air (impact du projet)
  - C8 11 Annexes Etudes sur le potentiel de développement en énergies renouvelables
  - C8 12 Annexes Bilan carbone du projet
  - C8 13 Annexes Etude îlots de chaleur urbains
  - C8 14 Annexes Suivi piézométrique

#### **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 E2500041/78 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° E2500041/78 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 de La Plaine à Épinay-sous-Sénart.

**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 de La Plaine à Épinay-sous-Sénart, l'autre la commune voisine de Brunoy. 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.**

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Épinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

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,

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

- 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.

Ces permanences se sont déroulées aux dates suivantes.

**Lundi 29 Septembre 2025** de 14h00 à 17h00

Mairie - Épinay-sous-Sénart

8 Rue Sainte-Geneviève 91860 Épinay-sous-Sénart

**Mercredi 08 Octobre 2025** de 14h00 à 17h00

Mairie - Épinay-sous-Sénart

8 Rue Sainte-Geneviève 91860 Épinay-sous-Sénart

**Samedi 11 Octobre 2025** de 09h00 à 12h00

Centre socioculturel Joséphine Baker

Rue Jean Paul Sartre 91860 Épinay-sous-Sénart

**Mardi 28 Octobre 2025** de 14h00 à 17h00

Centre socioculturel Joséphine Baker

Rue Jean Paul Sartre 91860 Épinay-sous-Sénart

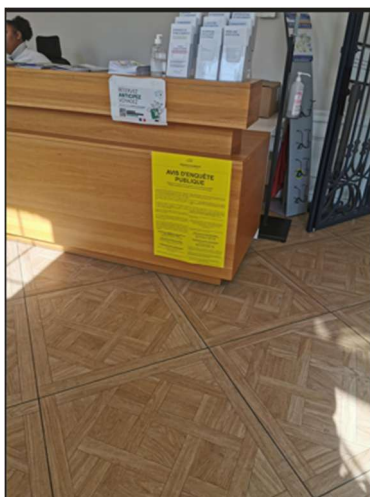
## 7.4 Les registres d'enquête.

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.

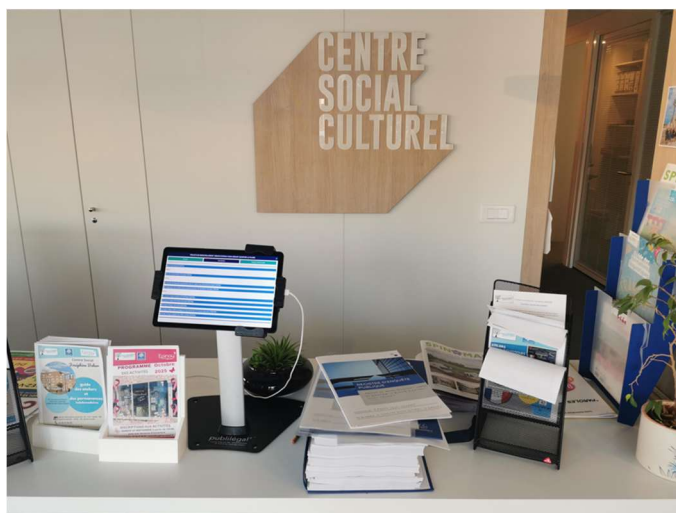
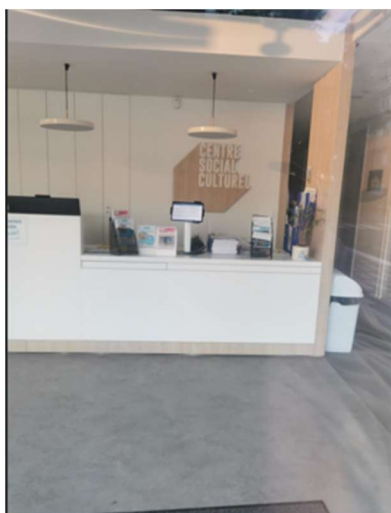
### Lieux d'enquête :

- **Antenne de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine** (siège de l'enquête)  
6 Bis Boulevard Henri Barbusse  
91210 Draveil
- **Centre socioculturel Joséphine Baker**  
Rue Jean Paul Sartre  
91860 Épinay-sous-Sénart
- **Mairie - Épinay-sous-Sénart**  
8 Rue Sainte-Geneviève  
91860 Épinay-sous-Sénart

### En mairie



### Au Centre social



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.

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Épinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

## 7.5 Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

L'arrêté N°A 2025/70 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 d'Épinay-sous-Sénart.

## 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 es établissements à savoir :

### **ANTENNE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONVAL D'YERRES VAL DE SEINE**

6 bis Boulevard Henri Barbusse – 91210 Draveil

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

### **HÔTEL DE VILLE D'ÉPINAY-SOUS-SÉNART**

8 Rue Sainte-Geneviève – 91860 Épinay-sous-Sénart

Lundi à vendredi : 8h30–11h45 & 13h30–17h30 ; Samedi : 8h30–11h45

### **CENTRE SOCIOCULTUREL JOSÉPHINE BAKER**

Rue Jean-Paul Sartre – Place des Cinéastes, 91860 Épinay-sous-Sénart

Mardi, mercredi, vendredi et samedi : 9h–12h & 13h30–18h ; Jeudi : 13h30–18h

## 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
- KHENDEK Rafik Chargé du dossier Brunoy
- NEVES GRACA Daniel Responsable du service à VYVS (Val d'Yerres Val de Seine)
- Moi-même, Michel GARCIA commissaire enquêteur

*Lors de cette étape, j'avais souhaité la présence d'un représentant de la mairie afin qu'il puisse partager les difficultés rencontrées dans le quartier. Aucun élu ne s'est déplacé.*

*En attendant, j'ai échangé avec un couple de personnes âgées, dont l'une à mobilité réduite. Ils m'ont expliqué leurs problèmes avec les transports en commun et ont exprimé le sentiment que les travaux de rénovation se font sans que leur voix soit entendue.*

*Un document m'a ensuite été remis, présentant les données principales du projet : son coût, son calendrier et une partie de l'évolution du plan d'aménagement. On m'a montré les immeubles destinés à être démolis pour créer une voie de désenclavement du quartier.*

*Au cours de mon déplacement, j'ai constaté la présence d'affiches réglementaires jaunes annonçant l'enquête publique, fixées sur de nombreux poteaux de signalisation. J'ai également remarqué des dessins d'oiseaux apposés sur les façades des immeubles voués à la démolition.*

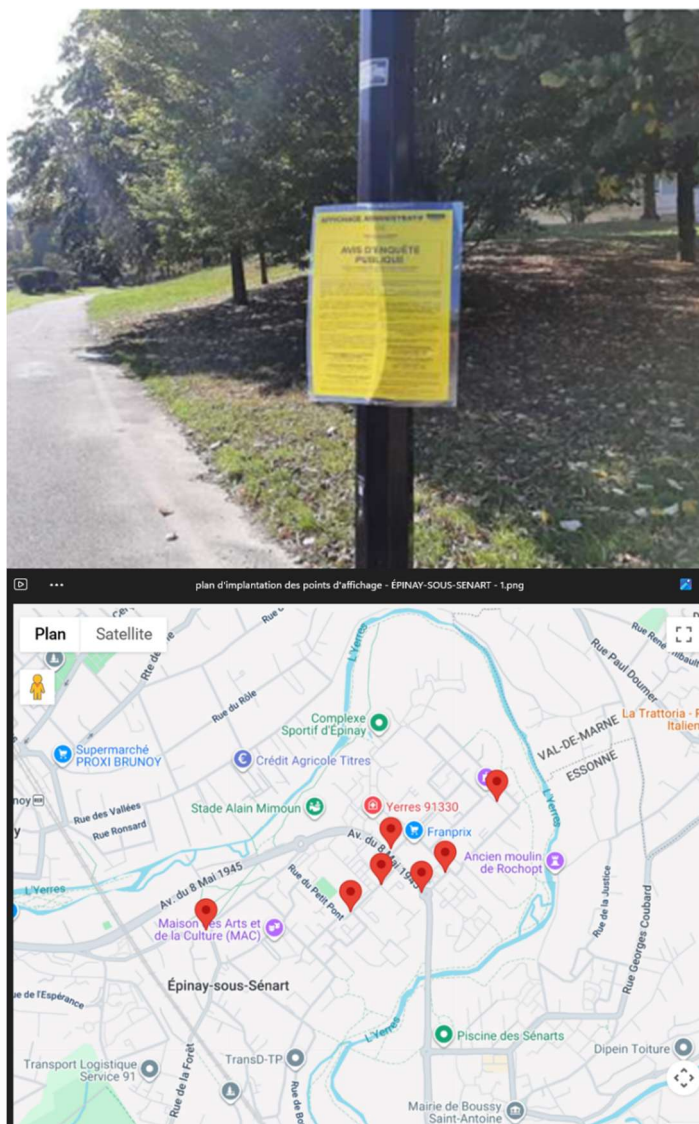
Enfin, j'ai observé que de nombreux logements étaient vides, avec des fenêtres murées. Cela montre que des opérations de relogement sont déjà en cours et continuent d'être proposées dans ces bâtiments.

## 7.8 Contact avec d'autres autorités.

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

## 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 ».

Plan fourni par PubliLégal.

Un constat établi par un commissaire de justice a été établi et joint en Annexe.

### Informations sur internet (Annexe 6)

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.

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Épinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

# OCTOBRE ROSE

**MOBILISONS - NOUS !**  
→ Le dépistage du cancer du sein peut vous sauver la vie !

Octobre Rose 2025



**TERRES : LE SYRAGE LANCE DES TRAVAUX DE RENATURATION AU BARRAGE DE ROCHOPT !**  
Au programme : Démantèlement des clapets et vérins • Arasement du seuil du barrage • Création d'une frayère • Dégagement des entrées du Ru de ...



**TRAVAUX**  
**CHANTIER DE BROYAGE DE VÉGÉTAUX SUR LES BORDS DE L'YERRES : DANGER / ACCÈS CHANTIERS INTERDITS**  
DU 6 AU 10 OCTOBRE Chantier de broyage de végétaux sur les bords de l'Yverres DANGER / accès chantiers interdits En 2022, la Municipalité a ...



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL D'YERRES VAL DE SEINE - VILLE**  
**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE – PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
Donnez votre avis pour vos quartiers de demain ! Dans le cadre des projets de renouvellement urbain des quartiers des Hautes Mardelles à Brunoy ...

## Grands projets



La Renaissance Urbaine de la Plaine (ANRU 2)



Les Bords de l'Yverres

## Avis d'enquête publique – Projet de renouvellement urbain

1 octobre 2025

Donnez votre avis pour vos quartiers de demain !

Dans le cadre des **projets de renouvellement urbain** des quartiers des Hautes Mardelles à Brunoy et de la Plaine à Epinay-sous-Sénart, deux enquêtes publiques sont désormais accessibles via le site internet de la Communauté d'Agglomération Val d'Yverres Val de Seine.

Vous avez jusqu'au 29 octobre pour donner votre avis : façonnons ensemble les quartiers de demain !

Les projets retenus ont pour finalité principale de **requalifier les quartiers au regard des enjeux de transition écologique** afin d'en faire des quartiers sobres et qualitatifs, dans la continuité des actions engagées précédemment. Ces enquêtes publiques regroupent un **dossier complet sur chaque projet** et un **registre afin de recueillir vos observations**.

Consultez les projets sur le site de la CAVYVS

*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



**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 d'ouverture) 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 Consultation 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 (CAVYVS) pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine, situé à Épinay-sous-Sénart (Essonne) et sur son étude d'impact.

**Avis n° APJIF-2025-068 du 14/07/2025**

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment d'améliorer la prise en compte des nuisances sur la santé humaine dans l'aménagement du futur quartier et de renforcer l'usage des mobilités

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Épinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

douces et actives au sein du quartier. Elle recommande également de réaliser une analyse comparative des différentes variantes de conception, en s'appuyant sur le bilan carbone, afin de justifier les choix retenus en termes de démolition et de rénovation thermique.

**L'ensemble des recommandations sont mentionnées ci-avant au chapitre 3.6.6.**

**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.

- **La qualité de l'air.** Aux inquiétudes exprimées sur l'impact des aménagements, la collectivité oppose des campagnes de mesures renouvelées, dont les résultats attestent d'une influence contenue. Elle promet, en outre, des gestes concrets : plantations nouvelles, limitation des circulations internes, autant de moyens pour que l'air demeure respirable et sain.
- **La biodiversité.** L'Autorité environnementale appelait à une vigilance accrue sur les continuités écologiques. La réponse se veut rassurante : inventaires détaillés, corridors verts, espaces de refuge pour la faune. Le projet ne se présente plus comme une rupture, mais comme une couture, reliant les fragments de nature au tissu urbain.
- **Les sols et leur mémoire.** La question des pollutions anciennes est abordée avec gravité. Des études complémentaires ont révélé les zones sensibles ; elles seront traitées avant toute construction. Ainsi, la terre, parfois endommagée par les usages passés, sera rendue à une nouvelle vie.
- **L'eau et ses caprices.** Les risques d'inondation, si présents dans l'imaginaire collectif, trouvent ici une réponse technique et apaisante. Bassins de rétention, infiltration renforcée, compatibilité avec le plan de prévention des risques : l'eau, plutôt que menace, est envisagée comme une ressource maîtrisée.
- **Les mobilités.** La circulation, souvent perçue comme le talon d'Achille des projets urbains, fait l'objet d'une étude spécifique. Modes doux encouragés, transports collectifs renforcés : l'espace est pensé pour que le mouvement des hommes ne devienne pas une nuisance, mais une fluidité partagée.
- **Les sons et leurs limites.** Le bruit, inhérent inévitable des chantiers et des villes, est pris en compte. Écrans antibruit, horaires restreints : la collectivité promet que « l'oreille » des riverains ne sera pas sacrifiée au progrès.
- **L'énergie et le climat.** Enfin, la réponse s'élargit à l'horizon du temps long. Énergies renouvelables, bilan carbone, lutte contre les îlots de chaleur : le projet se veut acteur de la transition, conscient que l'avenir urbain ne peut se bâtir sans une attention au climat.

**Conclusion :** Ainsi, chaque recommandation trouve son écho dans une étude, une mesure, une promesse. Le mémoire en réponse ne nie pas les difficultés, mais les prend en compte pour mieux les transformer en leviers d'action. Cela présume l'image d'un projet qui se veut, loin d'être sourd aux critiques, s'en nourrit pour affirmer une ambition : celle d'un développement urbain durable, attentif aux hommes comme aux milieux qui les entourent. **Cependant nous sommes au stade des intentions.**

## 7.11 Fin de l'enquête

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.

## 7.12 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.

## 7.13 Procès-verbal de synthèse des observations

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'arrivées 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.

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



Michel Garcia  
commissaire enquêteur

Longpont sur Orge le 04/11/ 2025

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

PJ : la contribution

04/11/2025      Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78



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.



## **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 Monsieur 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 de La Plaine à Epinay-sous-Sénart.

Monsieur le Président,

L'enquête publique ordonnée par Monsieur le Président du tribunal administratif de Versailles relative à l'enquête publique concernant la déclaration de projet pour le renouvellement urbain du quartier de La Plaine à Epinay-sous-Sénart est parvenue à son terme. Cette enquête s'est déroulée du 29/09/2025 au 29/10/2025 à 18 heures.

#### **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,

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

- 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, bien répertorié pour faciliter une recherche aisée.

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

Ce projet a pour finalité principale de requalifier le quartier au vu des enjeux de transition écologique afin d'en faire un quartier sobre et qualitatif, dans la continuité des actions engagées précédemment. Il définit les orientations de requalification des espaces, la réhabilitation des bâtiments, la mise en valeur du territoire et de son développement ainsi que les mesures permettant de les mettre en œuvre. La volonté d'accompagner, de maîtriser le développement durable avec tous les bailleurs sociaux, est la préoccupation exprimée.

### 3.Synthèse des observations du public.

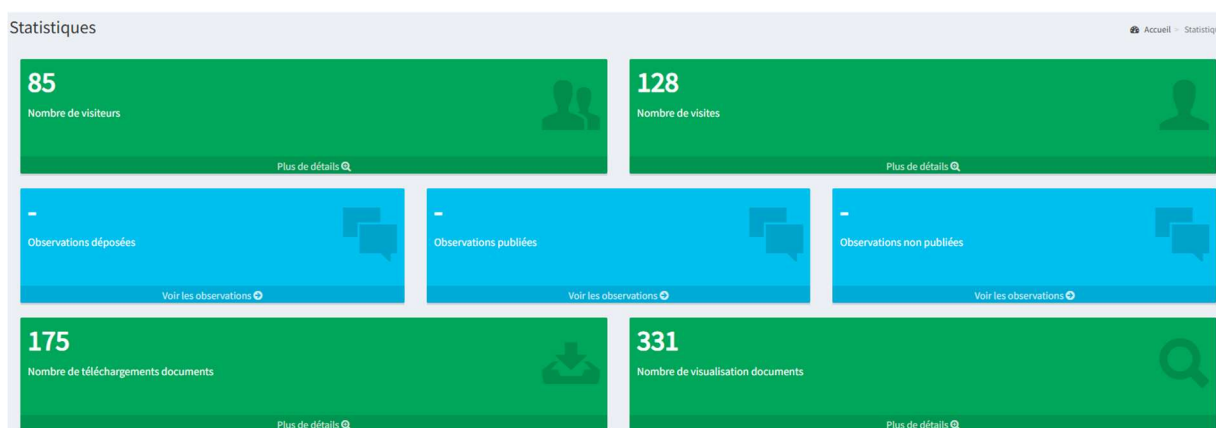
Ce procès-verbal de remise des observations concerne l'enquête publique relative à la déclaration de projet pour le renouvellement urbain du quartier de La Plaine à Epinay-sous-Sénart.

Il n'y a eu aucune contribution ou observation déposée sur le registre dématérialisé.

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

- **Une seule observation dans les registres « papiers » déposés à la mairie, à l'espace Joséphine Baker et au siège de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine.**

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



**A noter aussi, il n'y a eu qu'une seule personne reçue aux permanences et invitée à consulter le dossier et à déposer sur le registre. C'est la seule contribution.**

Malgré la mise en ligne du dossier et l'ouverture officielle de la consultation, cette enquête publique semble avoir glissé dans un silence presque total. À peine 85 visiteurs ont franchi le seuil numérique du registre, et

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

les 128 visites comptabilisées traduisent une fréquentation modeste, sinon confidentielle. Certes, les 175 téléchargements et les 331 visualisations de documents témoignent d'une curiosité ponctuelle, d'un regard furtif porté sur le contenu. Mais cette attention, aussi discrète soit-elle, n'a donné lieu à qu'à une seule contribution.

Ayant agi en qualité de Commissaire enquêteur (décision du Tribunal administratif de Versailles n° E25000041/78 en date du 25/06/2025), et après avoir tenu 4 permanences d'accueil du public à la mairie et à l'Espace Joséphine Baker, je vous informe que **je n'ai reçu qu'une seule personne préoccupée par le nouveau mail projeté dénommé le « trait d'union »** (Avenue Charles Gounod). Cette personne a déposé l'unique observation.

Cette enquête se déroule conjointement avec une autre identique dans une commune limitrophe avec la même démarche et la même procédure d'élaboration. Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de contribution ou d'observation déposée par les administrés que cela ne m'interpelle pas.

Ci-dessous vous trouverez mes questions auxquelles il est souhaitable que vous répondiez. Vous indiquerez sous chaque question un paragraphe en bleu « [Réponse de l'Autorité organisatrice](#) » pour y insérer votre réponse.

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

#### 4. Questions du commissaire enquêteur.

Il est des quartiers qui portent en eux les strates du temps, La Plaine, à Épinay-sous-Sénart, est de ceux-là. Depuis 2017, un vaste projet de renouvellement urbain s'y dessine, porté par l'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine et la commune, avec pour ambition de réconcilier le bâti et le vécu, de redonner souffle à un territoire en quête de renouveau. La concertation préalable (Pièce E), menée avec rigueur et constance, a été le théâtre d'une parole citoyenne plurielle.

Questionnaires, micro-trottoir, ateliers, expositions, réunions en pied d'immeuble : autant de dispositifs qui ont permis aux habitants de dire leur quartier, ses manques et ses promesses.

De ces échanges sont nés des constats sans détour : une carence criante en commerces de proximité, des logements vieillissants, un espace public trop minéral, un sentiment d'insécurité nocturne, une jeunesse en quête de lieux et de sens.

Le projet urbain, dans sa version actuelle, tente de répondre à ces aspirations : réhabilitation de 871 logements, création de 160 nouveaux, maison de santé, conservation du City-Stade, restructuration de la RD94, et une ambition paysagère affirmée à travers la démarche Éco-quartier. Les intentions sont là, généreuses et structurantes.

Mais le temps s'est écoulé, les contextes ont évolué, les besoins se sont affinés, les urgences ont changé de visage. Le bilan de concertation, aussi riche soit-il, **s'arrête en 2022**. Or, nous sommes à l'orée de 2026, et le projet entre en phase opérationnelle.

Il serait illusoire de croire que les paroles d'hier suffisent à éclairer les décisions de demain. Il faudrait donc actualiser, non par souci de conformité, mais par exigence démocratique. Ce dossier soumis à l'enquête pourrait ne pas apparaître comme celui sur lequel s'est fait la concertation. L'absence de contributions, malgré un nombre non négligeable de visualisations et de téléchargements, interroge sur l'efficacité des modalités d'information et de participation mises en œuvre. Il convient de rappeler que les projets de 10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Épinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

transformation urbaine ont des incidences concrètes sur le cadre de vie des populations locales. À ce titre, leur implication ne peut être considérée comme accessoire.

**Que comptez-vous faire pour :**

- Informer les habitants des évolutions,

Réponse de l'Autorité organisatrice :

L'Agglomération, en lien avec la ville, informera les habitants sur les évolutions de la programmation du projet de différentes façons :

- au travers de la distribution dans les boîtes aux lettres des habitants et des équipements du quartier (une à deux fois par an) de documents d'information présentant l'état d'avancement du projet de renouvellement urbain ;
- au travers de l'organisation sur le quartier, de temps d'information sur le projet : réunions publiques, etc.
- au travers de la future « Maison du projet ». Il s'agit d'un lieu d'information dédié au projet de renouvellement urbain de La Plaine au sein duquel les habitants pourront s'y rendre pour obtenir des informations sur le projet, poser leurs questions et faire part de leurs problématiques. Une communication spécifique sera faite aux habitants afin de préciser le lieu et la date d'ouverture.

**Commentaires du commissaire enquêteur.**

Si la concertation préalable constitue une étape essentielle dans la conduite d'un projet de renouvellement urbain, il convient de souligner que la communication en phase de réalisation revêt une importance tout aussi déterminante. À défaut d'avoir été pleinement engagée en amont, l'information diffusée pendant la durée des travaux permettra de maintenir le lien avec les habitants, de répondre à leurs interrogations et de réduire les incompréhensions.

Communiquer en cours d'exécution, c'est reconnaître que le projet ne se limite pas à des plans ou à des échéances budgétaires : il vit dans le quotidien des riverains. Les informer régulièrement, c'est leur offrir des repères, apaiser leurs inquiétudes et transformer une contrainte temporaire en signe de considération.

Ainsi, la communication en phase opérationnelle devient un outil de confiance. Elle témoigne de la volonté de la Collectivité de ne pas laisser les habitants dans l'incertitude, mais de les associer, pas à pas, à la transformation de leur cadre de vie. Elle compense les manques initiaux et assure que, même dans le tumulte des travaux, la parole publique demeure présente, claire et respectueuse.

En définitive, il est préférable de communiquer tard que de ne pas communiquer du tout : cette démarche, même engagée en cours de route, contribuera à renforcer la légitimité du projet et à en garantir l'acceptabilité sociale.

- vérifier la pertinence des engagements et ajuster les réponses aux réalités nouvelles,

Réponse de l'Autorité organisatrice :

Afin d'évaluer et vérifier l'atteinte des objectifs et engagements du projet, l'Agglomération pilote un dispositif partenarial d'évaluation du projet de renouvellement urbain. Celui-ci consiste, à partir des objectifs globaux du projet, à définir de façon partenariale des objectifs thématiques mesurables (mixité sociale, habitat, transport, insertion par l'activité économique etc.) et des indicateurs permettant de les évaluer dans le temps. Cette évaluation est effectuée une fois par an sur toute la durée du projet de renouvellement urbain, en partenariat avec les maîtres d'ouvrage et financeurs du projet.

Cela permet d'interroger régulièrement le projet au regard de ses finalités, d'identifier les points à améliorer, et si besoin, de pouvoir ajuster le projet afin de prendre en compte des réalités futures qui nous sont inconnues aujourd'hui.

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

Cette démarche complète la première réponse et participera dans réalisation à son acceptabilité et à sa compréhension. Dans la conduite d'un projet de renouvellement urbain, la réévaluation régulière des objectifs et des actions doit constituer une garantie de rigueur et de transparence. Elle permet de confronter les intentions initiales aux réalités rencontrées sur le terrain, d'identifier les ajustements nécessaires et de maintenir la cohérence de l'ensemble de la démarche.

Réévaluer, c'est reconnaître que tout projet est vivant, qu'il évolue au rythme des contraintes techniques, des attentes des habitants et des enjeux environnementaux. C'est aussi affirmer que la Collectivité ne se contente pas de fixer un cap, mais qu'elle veille à ce que chaque étape soit conforme à l'intérêt général.

Cette pratique régulière devrait rassurer les partenaires et les riverains : elle témoigne d'une volonté d'écoute, d'adaptation et de responsabilité. Elle transformera le suivi du projet en un véritable outil de confiance, où les habitants constateront que leurs préoccupations sont prises en compte et que les engagements sont vérifiés dans le temps.

Ainsi, la réévaluation périodique n'est pas une simple formalité administrative ; elle est le signe d'une gouvernance attentive et exigeante, soucieuse de bâtir un projet durable, maîtrisé et partagé.

- répondre aux préoccupations liées au relogement (bilan),

Réponse de l'Autorité organisatrice :

A date, il reste 70 ménages à reloger sur 307 en début d'opération, soit un taux de réalisation de 78%. L'objectif est de finaliser le relogement en 2026.

L'Agglomération pilote les relogements des ménages qui relèvent de la responsabilité des trois bailleurs sociaux du quartier (CDC Habitat, ICF Habitat La Sablière et Vilogia). Elle est garante de la qualité et du bon déroulement des relogements dans le cadre réglementaire prévu. Elle assure le suivi du relogement avec tous les partenaires au travers d'instances qui se réunissent régulièrement au cours desquelles les problématiques des ménages sont évoquées collectivement afin de trouver des solutions.

Même si l'intérêt du locataire prime dans la démarche de relogement, celle-ci peut être source de préoccupation pour les ménages. C'est pourquoi le cabinet « Habitat & Territoires Conseil » (anciennement EHOS), missionné par les trois bailleurs sociaux du quartier pour accompagner les locataires dans le relogement, est à la disposition des ménages pour répondre à leurs préoccupations durant tout le processus de relogement :

- au moment de l'enquête sociale faite auprès du ménage par un travailleur social qui permet de faire le point sur sa situation administrative et d'identifier les besoins du ménage afin de trouver le logement qui convienne à sa situation ;
- en amont et pendant le relogement, durant les permanences de relogement hebdomadaires, désormais mensuelles, tenues par le cabinet « Habitat & Territoires Conseil » (anciennement EHOS) sur le quartier (10 avenue Charles Gounod) depuis mai 2022. De plus, chaque locataire a la possibilité d'appeler par téléphone le cabinet (hors samedi et dimanche) pour lui faire part de ses préoccupations et trouver des réponses.

Après l’emménagement du ménage dans le nouveau logement, au moment de l’entretien effectué auprès du ménage par le cabinet afin de s’assurer que le relogement s’est bien déroulé. Le cabinet reste en relation avec le ménage jusqu’à six mois après l’emménagement.

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

La réponse apporte des éléments précis sur les conditions de relogement liées à l’opération. Dans la majorité des cas, la démarche semble s’être déroulée de manière satisfaisante, puisqu’il ne reste que 70 ménages à reloger sur les 307 concernés en début d’opération, soit un taux de réalisation de 78 %. L’objectif demeure de finaliser l’ensemble des relogements d’ici 2026.

Toutefois, si le suivi social et l’accompagnement des ménages sont clairement exposés, le volet économique n’est pas abordé. Or, le relogement ne se limite pas à un changement de logement : il entraîne souvent des conséquences financières pour les ménages, qu’il s’agisse de l’évolution des loyers et des charges, des frais liés au déménagement ou des ajustements budgétaires nécessaires.

Il conviendrait donc que ce volet soit intégré dans l’analyse et le suivi du projet, afin de garantir que la transition résidentielle ne se traduise pas par une aggravation des difficultés économiques. La prise en compte de cette dimension renforcerait la cohérence de la démarche et assurerait une véritable sécurisation des parcours résidentiels.

- la gestion du stationnement,

Réponse de l’Autorité organisatrice :

La question du stationnement des véhicules au sein du quartier La Plaine constitue un enjeu important. En effet, le quartier concentre aujourd’hui moins d’une place de stationnement par logement et le manque de place de stationnement est constaté et exprimé par les habitants de manière générale.

A l’issue du projet, qui voit le nombre de logements à démolir (216) être supérieur au nombre de logements neufs à construire (100), le quartier concentrera plus d’une place par logement, ce qui va permettre d’améliorer la tension actuelle sur le stationnement.

L’arrivée à cet état futur va néanmoins nécessiter, sur les différentes zones de stationnement du quartier, de passer au préalable par des phases de travaux : sur les espaces publics et/ou sur les espaces extérieurs des résidences des bailleurs sociaux. Ces phases de travaux pourraient entraîner l’inutilisation temporaire de certaines poches de stationnement le temps de la réalisation des travaux. Afin de limiter l’impact des travaux pour les habitants, des solutions alternatives de stationnement temporaire seront étudiées au cas par cas.

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

La question du stationnement constitue un enjeu récurrent dans le cadre des projets de renouvellement urbain. À La Plaine, les aménagements prévus permettront d’améliorer la situation actuelle, en offrant à terme plus d’une place par logement, contre moins d’une aujourd’hui. Cette évolution atténuera la tension constatée et exprimée par les habitants.

Cependant, il convient d’admettre avec lucidité que, dans un environnement urbain dense, le stationnement ne peut jamais être totalement satisfaisant. Les besoins évoluent plus vite que les capacités d’accueil, et la rareté de l’espace impose des arbitrages permanents. Cela ne sera jamais satisfaisant et il serait bien de l’admettre.

L’objectif du projet n’est donc pas de supprimer toute difficulté, mais de tendre vers un équilibre acceptable, en limitant les nuisances et en proposant des solutions temporaires lors des phases de travaux. La Collectivité s’engage à accompagner les habitants dans cette transition, en recherchant des alternatives

pragmatiques et en veillant à ce que la gestion du stationnement demeure un sujet suivi et ajusté dans le temps.

- l'aide aux copropriétés fragiles,

Réponse de l'Autorité organisatrice :

L'aide aux copropriétés fragiles du quartier a déjà débuté. En effet, l'Agglomération est engagée aux côtés de la ville depuis 2018 dans l'identification et l'accompagnement des copropriétés fragiles présentes sur son territoire, notamment à Epinay-sous-Sénart et dans le quartier La Plaine.

Plusieurs copropriétés fragiles du quartier ont fait l'objet jusqu'en 2021 d'un accompagnement en ingénierie afin d'améliorer leur gestion interne et cinq d'entre elles, les plus en difficulté, ont fait l'objet d'une étude pré opérationnelle. Celle-ci avait pour but de réaliser un diagnostic complet de chaque copropriété et de proposer un programme d'actions en vue de leur redressement. Fin 2024, le dispositif « Plan de sauvegarde » a été validé par l'Etat comme cadre opérationnel pour mettre en œuvre le programme d'actions choisi pour les cinq copropriétés. La mise en œuvre de ce dispositif, fortement subventionné par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et d'autres financeurs, dont la Communauté d'agglomération, a débuté en 2025. Un cabinet d'étude spécialisé accompagne les copropriétés concernées. Le diagnostic de la situation des 5 copropriétés vient d'être complété et mis à jour. Le programme d'actions et le plan de financement est en cours d'élaboration pour une validation par les copropriétés concernées d'ici la fin d'année 2026.

#### Commentaires du commissaire enquêteur.

Le diagnostic des cinq copropriétés a été actualisé et le programme d'actions, assorti d'un plan de financement, devrait être validé par les copropriétés d'ici fin 2026. Cependant, au-delà des aspects techniques et organisationnels, il apparaît indispensable d'intégrer pleinement le **volet économique** dans l'accompagnement. Cette rénovation du quartier fait un tout avec ces copropriétés bien intégrées et cela constituera bien un ensemble cohérent entièrement requalifié où il fera bon vivre.

Les difficultés rencontrées par les copropriétés fragiles sont souvent liées à :

- la capacité des ménages à assumer les charges courantes,
- le financement des travaux de rénovation,
- la gestion des impayés et des dettes accumulées.

Un suivi économique renforcé permettrait de conforter cette faisabilité :

- d'évaluer l'impact financier des mesures proposées sur les copropriétaires,
- de mettre en place des dispositifs d'aide adaptés (subventions, étalement des charges, accompagnement budgétaire),
- de garantir la viabilité à long terme des copropriétés et d'éviter une reproduction des fragilités.

Ainsi, l'accompagnement des copropriétés ne peut se limiter à une approche technique ou sociale : il doit intégrer une dimension économique forte, condition indispensable à la pérennité des actions engagées et à la sécurisation des parcours résidentiels des ménages concernés. Dans cette réponse, des informations économiques auraient levé le doute sur cette faisabilité qui n'apparaît pas établie.

- faciliter l'emploi des jeunes dans le cadre de cette opération.

Réponse de l'Autorité organisatrice :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui finance en grande partie le projet de renouvellement urbain de La Plaine, impose aux maîtres d'ouvrage d'intégrer dans leurs marchés de travaux

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

et d'ingénierie nécessaire aux 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 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. Cette structure a pour mission de proposer des personnes en recherche d'emploi aux maîtres d'ouvrage devant intégrer des clauses sociales dans leurs marchés, de les former et de les accompagner jusqu'à la fin du contrat.

Afin de vérifier qu'une personne puisse bénéficier d'une formation et d'un emploi dans le cadre des travaux prévus sur le quartier, notamment un jeune habitant le quartier, il convient qu'elle se rapproche d'AVENIR INITIATIVES - PLIE Intercommunal Nord Essonne.

L'emploi est également un sujet d'importance pour la ville d'Epinay-sous-Sénart qui a obtenu l'habilitation Territoire Zéro Chômeur Longue Durée. Une Entreprise à but d'emploi, Nouvel'R, a été créée sur le territoire. Elle permet l'insertion de personnes très éloignées de l'emploi, de travailler en fonction de leurs compétences afin, à terme, d'envisager une formation et/ou un emploi pérenne. Certaines des commandes passées à Nouvel'R peuvent être faites par des entreprises directement impliquées dans le projet de renouvellement urbain.

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

Il est important de valoriser cette démarche auprès du public et notamment sur la commune car c'est une aubaine. Au-delà de la transformation physique du quartier, c'est un levier d'insertion sociale et professionnelle. À travers les **clauses sociales** imposées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), chaque marché de travaux ou d'ingénierie devient une opportunité pour les habitants en recherche d'emploi.

Ces clauses permettent à des publics éloignés du marché du travail (jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non, demandeurs d'emploi de longue durée, bénéficiaires de minima sociaux ) de réaliser des heures d'insertion et de formation pendant la durée des chantiers.

Il apparaît que ce point n'est pas directement abordé dans la présente enquête publique. Pourtant, il ressort de manière explicite dans l'autre enquête conduite concomitamment dans une commune limitrophe. L'absence de mise en évidence dans le dossier actuel constitue une lacune, alors même qu'il pourrait être présenté comme un **élément fort de la relation avec la population concernée**.

Pour les jeunes du quartier, ces dispositifs représentent une chance concrète : accéder à une première expérience professionnelle, découvrir les métiers du bâtiment, de l'ingénierie ou des services associés, et envisager une trajectoire d'insertion pérenne. Pour les personnes sans emploi, ils constituent une porte d'entrée vers une reprise d'activité, un accompagnement individualisé et une reconnaissance de leurs compétences.

Ainsi, les clauses sociales ne sont pas une obligation administrative, elles sont un outil de justice sociale. Elles permettent de faire du chantier un espace de formation et d'opportunité, où la transformation urbaine s'accompagne d'une transformation des vies.

Elles traduisent une volonté forte de faire du projet urbain un projet humain, où la construction de logements et d'équipements s'accompagne de la construction de parcours professionnels.

**Synthèse du texte de la contribution déposée,** votre réponse à l'observation déposée et à la crainte exprimée par cette habitante

Les principales préoccupations exprimées sont :

- **Nuisances liées à la circulation** : La création d'une "trouée verte" au milieu de la chaussée entraînerait le passage de la voie circulée sous les fenêtres de certains habitants, ce qui pourrait nuire à leur tranquillité, notamment lors des repas les beaux jours sur leur balcon.
- **Crainte d'insécurité** : Certains redoutent que l'aménagement attire des groupes bruyants, des personnes marginalisées ou des activités illicites (drogue, rassemblements nocturnes).
- **Perte de qualité de vie** : Des habitants expriment leur attachement à leur environnement actuel, notamment la proximité des bords de l'Yerres, et craignent que le projet ne dégrade leur cadre de vie.
- **Accessibilité et mobilité** : Des inquiétudes sont soulevées concernant les moyens mis en œuvre pour relier les différents quartiers, notamment pour accéder à des lieux comme l'UFAVA, Joséphine Baker ou au marché.
- **Manque de concertation** : Elle estime que leurs remarques ne sont pas prises en compte et que la démarche d'enquête publique ne sert à rien.

#### Questions posées ou implicites

1. Pourquoi la rue doit-elle passer directement sous les fenêtres des habitants ?

Le réaménagement de l'avenue Charles Gounod vise à créer un espace public de référence à l'échelle de la ville d'Epinay-sous-Sénart. Cet espace public, qui a vocation à être le « trait d'union » entre le Cœur de ville (au nord) et le marché (au sud), se compose d'un espace central piétonnisé permettant d'y développer des usages à définir dans le cadre de la conception des espaces publics avec les habitants. Les axes de circulations sont reportés au niveau des contre-allées actuelles de l'avenue Charles Gounod. Cela permet de créer un espace central suffisant pour y développer les usages souhaités.

Une attention particulière sera portée à la limitation des nuisances des véhicules sur cette avenue pour les habitants, en prenant des mesures spécifiques, par exemple : aménagement d'une zone 30, bandes paysagères en limite des immeubles, etc.

#### Commentaires du commissaire enquêteur.

Le report de la circulation automobile au droit des façades ne constitue pas une solution satisfaisante, dans la mesure où il maintient, voire accentue, les nuisances pour les riverains. La mise en place d'une zone 30 est une obligation réglementaire dans une ville où circulent des cyclistes. Présenter cette mesure comme un moyen de réduire la vitesse et le bruit relève davantage d'un affichage de bonne conscience que d'une réelle efficacité.

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de concevoir le projet. Toutefois, il serait souhaitable que des alternatives soient étudiées, notamment l'option d'une voie centrale, afin de préserver la tranquillité des riverains, en particulier ceux disposant de balcons en rez-de-chaussée. Divers dispositifs peuvent être combinés pour réduire mécaniquement la vitesse : plateaux traversant, voies en baïonnette pour rompre les lignes droites, ou encore sections fractionnées. Un arsenal de mesures est à votre disposition et mérite d'être mobilisé de manière complémentaire pour cet aménagement.

2. Quelles mesures seront prises pour éviter les nuisances sonores et les rassemblements nocturnes ?

C'est un sujet vaste qui touche beaucoup de communes. La ville a, pour sa part, choisi d'investir dans la vidéoprotection pour prévenir ce type de nuisances. Elle a également choisi d'investir dans les équipements sportifs de plein air afin que les jeunes puissent se consacrer à des activités sans pénaliser les habitants. Ce travail est déjà en cours d'élaboration avec des horaires d'ouverture des city adaptés, des rondes de la Police municipale sur les sites sensibles.

Plus largement des actions de sensibilisation sont menées par la Police municipale et un dialogue est instauré avec les établissements d'enseignements dont notamment le lycée implanté sur la Commune.

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

Ce thème peut sembler hors sujet et du périmètre direct de ce projet. Toutefois, il serait pertinent, dans les choix d'aménagement, de veiller à ne pas créer des configurations favorisant la localisation ou la concentration d'incivilités.

#### **3. Le projet prévoit-il des dispositifs pour prévenir l'insécurité et les trafics ?**

Le renforcement de la Police municipale est un sujet important pour la ville afin de prévenir l'insécurité. Concernant les trafics, la police municipale n'a pas de compétence légale pour intervenir en la matière, c'est la police nationale qui peut le faire. Elle est, dans ce cadre, appelée à intervenir mais ne peut le faire que quand elle est disponible.

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

Hors sujet

#### **4. Est-ce que les habitants pourront encore profiter des bords de l'Yerres après les travaux ?**

Les bords de l'Yerres font actuellement l'objet d'un projet d'aménagement d'envergure porté par la ville et validé par l'inspectrice des sites qui est la garante au niveau de l'Etat du respect des règles. Le but est de reboiser mais aussi d'aménager ces espaces pour en faciliter l'accès. L'objectif est surtout de lier l'urbain à la nature que la ville d'Epinay a la chance d'avoir sur son territoire. L'objectif est également de trouver un équilibre entre la préservation de cet espace naturel unique sur le territoire et sa valorisation en lui (re)donnant des usages spécifiques, avec des aménagements doux.

Ce projet d'envergure représente un coût total de 869 399 € HT.

La première étape de ce projet est le reboisement des bords de l'Yerres avec la plantation de 1 500 arbres pour fin 2025. Les travaux des sols ont été réalisés en octobre et les plantations se feront jusqu'au 15 décembre. Cette étape concrétise le projet collectif mené avec les habitants et les partenaires de la ville, pour donner une nouvelle vie à la peupleraie et créer un espace plus durable et accueillant pour toutes et tous.

Afin de favoriser la réappropriation des bords de l'Yerres par les Spinoliennes et Spinoliens, et parce que cette action s'inscrit aussi dans la sensibilisation des enfants et des jeunes à la nature et à la protection de l'environnement, les écoles maternelles et élémentaires mais aussi le collège et le lycée sont associés à ces replantations avec l'organisation de temps de sensibilisation des élèves et de leurs enseignants sur les bords de l'Yerres depuis le 20 novembre dernier. Chaque semaine, des groupes d'élèves sont accueillis sur les parcelles par les services municipaux et l'équipe de chantier pour leur présenter le projet et expliquer comment un arbre est planté. Chaque établissement scolaire a désormais un arbre identifié à son nom que les enfants et les jeunes pourront retrouver en se promenant sur les bords de l'Yerres en familles, entre amis ou dans le cadre des sorties scolaires.

Le projet de réaménagement s'étend jusqu'en 2029 et vise ainsi à s'inscrire sur une période nécessairement pluriannuelle.

#### Commentaires du commissaire enquêteur.

Cette précision est importante et complémentaire aux mesures pour préserver le cadre de vie.

#### 5. Quels moyens concrets seront mis en œuvre pour relier les quartiers et faciliter les déplacements ?

Afin de relier les différents quartiers de la ville et faciliter les déplacements, notamment les secteurs situés de part et d'autre de la route départementale RD94 qui constitue une barrière importante, le projet prévoit plusieurs aménagements en ce sens :

- L'aménagement d'un cheminement piéton, suite à la démolition des immeubles de CDC Habitat, reliant le trottoir de la rue Rossini au trottoir de la route départementale ;
- L'aménagement d'un cheminement piéton, suite à la démolition de l'immeuble de Vilogia (5 Villa Chopin), reliant le trottoir de la rue Strauss au trottoir de la route départementale ;
- L'aménagement d'une voie nouvelle à sens unique (à usage règlementée afin de la rendre apaisée pour les piétons) depuis la rue Massenet en direction de la route départementale ;
- L'aménagement d'une voie nouvelle à sens unique depuis la rue du petit pont en direction de la route départementale.

En parallèle de ces aménagements, l'Agglomération étudie actuellement avec le Conseil Départemental de l'Essonne un réaménagement de la route départementale pour réduire la largeur de cet axe, afin de le rendre plus praticable aux piétons et aux autres modes doux.

Enfin, la conception des espaces publics du projet de renouvellement urbain portera une attention particulière aux continuités cyclables avec le reste de la ville afin de relier les quartiers.

#### Commentaires du commissaire enquêteur.

Le grand absent de ce programme concerne les solutions de mobilités alternatives. Aucune disposition spécifique n'est prévue pour le développement de pistes cyclables accessibles également aux trottinettes électriques, ni pour la mise en place de parcours continus adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR), permettant de relier sans rupture les différents équipements.

#### 6. Les remarques des habitants seront-elles réellement prises en compte dans la décision finale ?

Les remarques formulées par les habitants, qui connaissent mieux que quiconque le quartier, sont prises au sérieux par l'Agglomération et la ville. Il est question de réaliser un projet de renouvellement urbain pour les habitants et non contre eux. De ce fait, les remarques des habitants seront prises en compte pour alimenter les réflexions sur le projet qui n'est pas figé dans le temps.

#### 7. Le projet prévoit-il des espaces verts accessibles et sécurisés pour tous ?

Les usages précis des différents espaces publics seront définis durant les études de conception des espaces publics, pilotées par Citallios, aménageur désigné par l'Agglomération. L'intégration d'un espace vert accessible et sécurisé au sein de la partie centrale de l'avenue Charles Gounod réaménagée pourrait être étudiée.

#### 8. Comment sera assurée la tranquillité des riverains après l'aménagement ?

Comme indiqué précédemment le développement de la Police Municipale est un sujet crucial en la matière pour la ville.

Dans le cadre de la politique de la ville, Epinay-sous-Sénart a une chargée de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) qui est en lien permanent avec l'Agglomération. Toutes les problématiques rencontrées sur le territoire communal lui sont remontées pour apporter une réponse. De plus, la ville aussi très attentive aux demandes actuelles, mais aussi futures des spinoliens.

9. Y aura-t-il une compensation pour les nuisances subies par les habitants proches du chantier ?

Afin de limiter les nuisances et les pollutions envers les habitants en phase chantier, l'Agglomération a réalisé une étude d'impact du projet sur son environnement (étude qui constitue une pièce du dossier d'enquête publique). Celle-ci comprend plusieurs mesures permettant de limiter :

- les nuisances sonores (respect des standards de bruit et des horaires de chantier autorisés par la réglementation, privilégier les engins hydrauliques ou électriques au matériel pneumatique, etc.) ;
- les émissions de poussières et de boue (arrosage régulier du sol, protections sur les clôtures de chantier, etc.) ;
- les pollutions visuelle et olfactive (interdiction de brûlage des déchets sur le chantier, etc.) ;
- les pollutions des eaux superficielles et souterraines (aménagement de zones étanches pour le stockage et la manutention de matériel de chantier, etc.).

**Commentaires du commissaire enquêteur.**

Pour bien comprendre les travaux, leur nature et leurs impacts, il est indispensable de prévoir des rencontres pédagogiques avec les habitants. C'est tout l'esprit de la « Maison du projet », dont il n'est pas fait mention ici, alors qu'elle montre combien le dialogue est essentiel.

10. Est-ce que les personnes âgées ou à mobilité réduite pourront circuler facilement dans le quartier après les travaux ?

Face aux difficultés rencontrées par les personnes âgées ou à mobilité réduite pour se déplacer dans le quartier, liées à la discontinuité des aménagements adaptés, le projet vise à intégrer dès la conception des espaces publics, par l'aménageur Citallios, les recommandations essentielles en matière de confort et d'accessibilité pour tous : cheminements continus et sans obstacles, revêtements stables et antidérapants, pentes adaptées, traversées sécurisées, espaces de repos...

**Commentaires du commissaire enquêteur.**

Pour que les déplacements des personnes à mobilité réduite soient bien pris en compte, toutes les voiries touchées par le projet devront être mises en conformité. Mais avant cela, il serait important de dresser un diagnostic de la situation actuelle et de repérer les parcours déjà utilisés, afin de garantir des trajets accessibles et continus.

-----  
Le Projet a évolué, ceux qui ont participé aux réunions avant 2022 mériteraient de connaître les adaptations programmées même si celles-ci évolueront encore.

**5. 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'arrivées 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.

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

Michel Garcia  
commissaire enquêteur



Longpont sur Orge le 04/11/ 2025

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

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.

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



10 NOV. 2025

Michel Garcia  
commissaire enquêteur

Longpont sur Orge le 04/11/ 2025

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

PJ : la contribution

04/11/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78



## 8 APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONSTAT DE VALIDITE

L'enquête publique sur la déclaration de projet du plan de renouvellement urbain du quartier de la Plaine d'Epinay –sous-Sénart s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La participation du public n'était pas au rendez-vous au regard de la population concernée. Malgré la mise en ligne du dossier et l'ouverture officielle de la consultation, cette enquête publique semble avoir glissé dans un silence presque total. À peine 85 visiteurs ont franchi le seuil numérique du registre, et les 128 visites comptabilisées traduisent une fréquentation modeste, sinon confidentielle.

Certes, les 175 téléchargements et les 331 visualisations de documents témoignent d'une curiosité ponctuelle, d'un regard furtif porté sur le contenu. Mais cette attention, aussi discrète soit-elle, n'a donné lieu à qu'à une seule contribution.

### 8.1 Sur la forme et la procédure de l'enquête.

Je considère que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les textes de loi visant cette déclaration de projet, les avis de publicité dans la presse, l'affichage et autres moyens de communication.

Cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique présentait, dans l'ensemble, une bonne qualité de présentation des documents et offrait des conditions de consultation satisfaisantes, bien que son existence ait été peu connue du public. La version numérique, initialement plus difficile à appréhender, a été notablement améliorée grâce à l'ajout d'un sommaire et d'une note de présentation.

01/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

## 8.2 Validité de l'enquête

En ce qui concerne la validité de l'enquête, toutes les observations du public (écrites ou verbales) ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir :

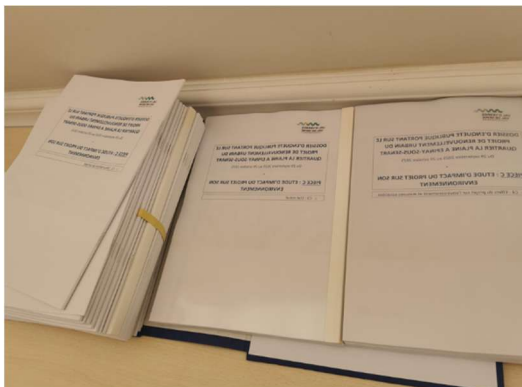
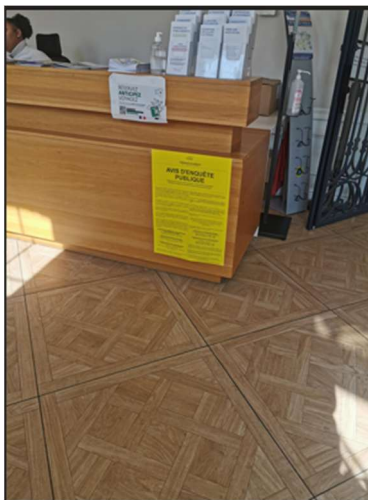
- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par le pétitionnaire,
- des réponses fournies par le pétitionnaire après la clôture de l'enquête,

Un bureau avait été mis à ma disposition, ce qui m'a permis de recevoir le public en toute confidentialité.

Je tiens à exprimer ma gratitude à M., M. Makan SOUKOUNA Chef de projet et à M. Daniel NEVES-GRAÇA, Directeur du Renouveau urbain et de l'Habitat à la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS) qui ont pris soin de répondre à l'ensemble des questions soulevées au cours de l'enquête.

## 8.3 Compte rendu des permanences.

- **Permanences Epinay s/ Sénart (en mairie)** Lundi 29 Septembre 2025 de 14h00 à 17h00.



Arrivé pour ma première permanence, je constate que sur la banque à l'accueil il y a l'affiche réglementaire informant que l'enquête publique est en cours.

Sur une table en face de l'accueil, le dossier version papier est ouvert et la tablette est branchée.

Une salle à proximité au même niveau était réservée pour recevoir les administrés en toute confidentialité.

J'ai la visite de Madame Sirin Calik Directrice Générale adjointe des Services en charge de l'urbanisme et des

Services Techniques.

J'ai sorti les registres de leur enveloppe kraft pour qu'ils soient remplis et paraphés.

Monsieur Soukouma Makan chargé de l'opération à la Communauté d'Agglomération est venu à cette permanence.

Il n'y a pas eu d'autres visites.

10/12/2025

Déclaration de projet pour le renouvellement urbain  
du quartier de la Plaine sur la commune d'Epinay-Sous-Sénart  
E25000041/78

- **Permanences Epinay s/ Sénart (en mairie)** mercredi 08 octobre 2025 de 14h00 à 17h00.

J'ai reçu Madame Delcambre Catherine qui venait s'informer du projet et me faire part de ses inquiétudes sur la réalisation d'un mail dénommé « trait d'union » qui doit remplacer une rue passant assez loin devant chez elle. Elle habite un Rdch avec une terrasse où elle prend parfois ses repas. La création de ce mail central va créer 2 voies dans chaque sens dont l'une va passer devant sa terrasse et elle sera incommodée par les bruits des rodéos, nuisances sonores en générales et olfactives avec la pollution des moteurs thermiques.

L'aménagement de cette coulée verte va attirer les dealers dont elle a déjà subi des inconvénients. Elle se plaint également de la suppression des places de stationnements, celles-ci ne seraient pas compensées et il y a déjà un déficit de places sur le quartier.

Elle se plaint du manque d'informations, ce projet semble surgir sans concertation. Elle est propriétaire et cette information n'aurait été diffusée que par les bailleurs sociaux.

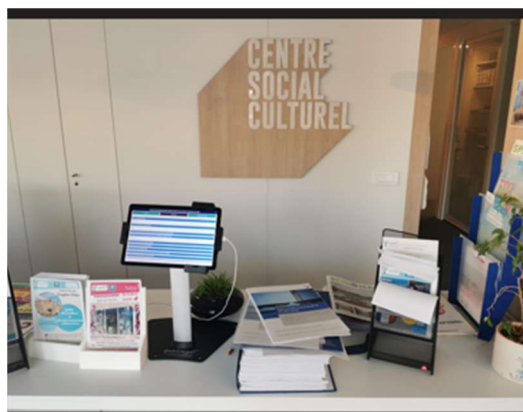
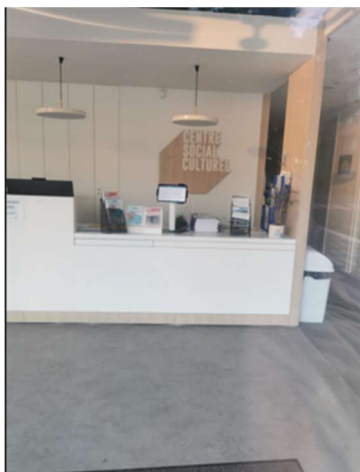
Je lui ai expliqué le déroulement de l'enquête et comment aller sur le registre dématérialisé pour consulter le dossier et déposer des observations. Elle doit prendre un rdv avec M. le Maire.

- **Permanences Epinay s/ Sénart (Centre sociale Joséphine Backer)** samedi 11 octobre 2025 de 09h00 à 12h00.

La permanence se trouve dans un centre social, au milieu du quartier où cette opération de rénovation urbaine doit se dérouler. L'affiche réglementaire est bien visible sur la façade. Cet établissement est en principe fermé le samedi matin et ne reçoit des administrés qui participent à des ateliers ou des réunions. Un bureau près de l'entrée est mis à ma disposition pour recevoir le public en toute confidentialité.



Sur la banque d'accueil à l'entrée se trouve le dossier avec la tablette allumée, prête à être consultée.



Accueilli par le responsable de l'équipement, celui-ci m'a présenté une physionomie du quartier et de la population qui y vit. En effet, il y a vécu de nombreuses années avant qu'il lui soit proposé de déménager car l'immeuble dans lequel il vivait va faire l'objet d'une démolition.

Je n'ai eu aucune visite.

**Permanences Epinay s/ Sénart (Centre sociale Joséphine Backer)** mardi 18 octobre 2025 de 14h00 à 17h00

Je n'ai eu aucune visite.

#### 8.4 Sur le fond de l'enquête.

Il convient de rappeler que la mission du commissaire enquêteur est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet de qualité, respectueux de l'environnement. Aussi conformément aux dispositions légales je précise qu'en aucun cas cette enquête n'a été entravée par quoi que ce soit.

La Communauté d'agglomération (CAVYVS) sur la commune d'Epinay-sous-Sénart a engagé une stratégie urbaine conforme à la réglementation, une maîtrise de son développement et souhaité mettre en œuvre un type d'urbanisme qui limite l'étalement urbain, et qui oriente les projets futurs vers des sites précis et déterminés à l'intérieur des zones urbaines existantes.

La réussite d'un projet exemplaire ne se limite pas à la réalisation d'un aménagement. Elle incarne la volonté de la collectivité d'agir efficacement, de préserver l'intérêt général et de préparer l'avenir dans un esprit de responsabilité, de transparence et de durabilité.

La conduite d'un projet urbain constitue un enjeu majeur pour la commune. Au-delà de la réalisation matérielle des aménagements, elle engage l'image de la collectivité, la qualité de vie des habitants et la crédibilité des institutions locales. La présente note vise à rappeler les principaux intérêts pour la collectivité de garantir une exécution exemplaire des projets.

L'argumentation et la clarté des réponses vont en ce sens, même si des divergences apparaissent dans les options retenues.

Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs dans le fascicule 2 séparé.

Le 10 décembre 2025

À Longpont sur Orge

Michel GARCIA

Commissaire enquêteur