



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de renouvellement urbain du quartier
de La Plaine à Épinay-sous-Sénart (Essonne)**

**N° APJIF-2025-068
du 14/07/2025**

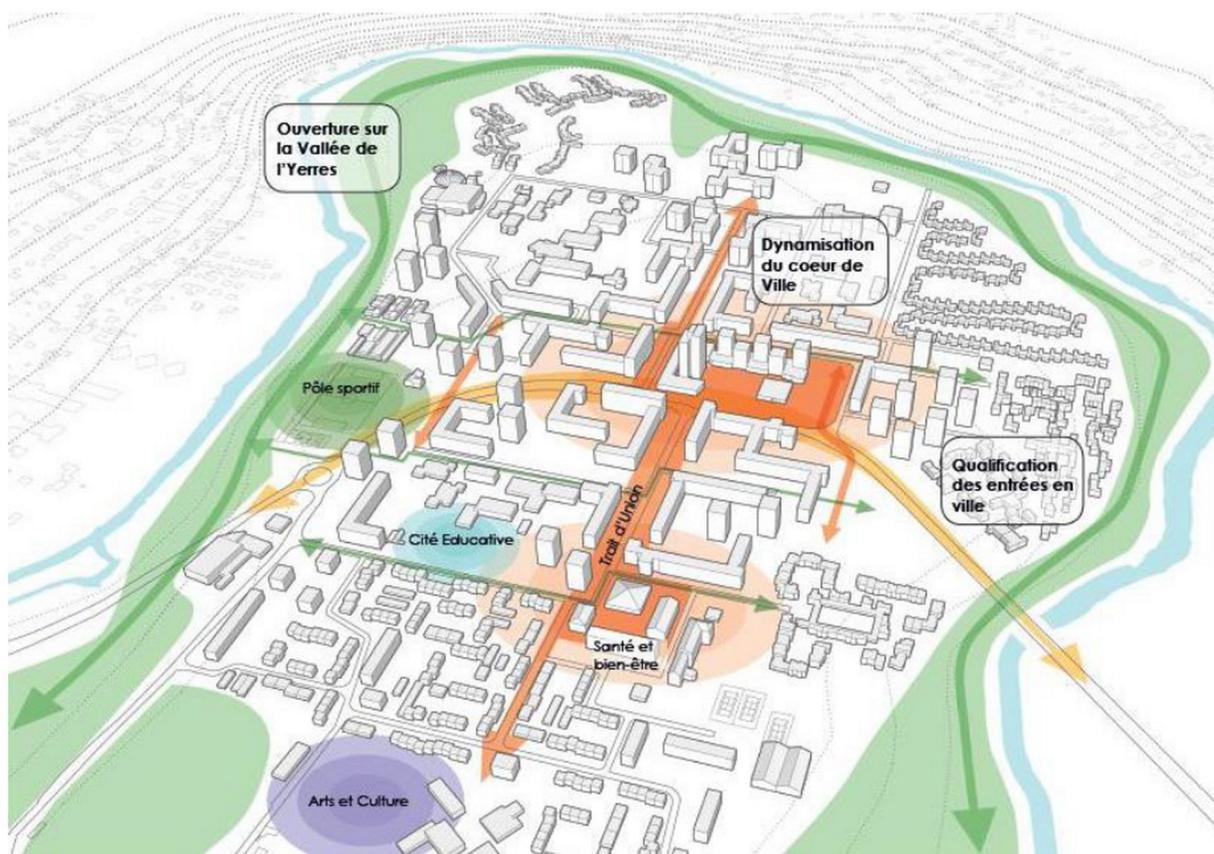


Figure 1: Orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain de la Plaine (source: étude d'impact, pièce 2, p.29)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine, situé à Épinay-sous-Sénart, porté par la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS). Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre de la procédure de déclaration de projet.

Le projet de renouvellement urbain vise à désenclaver le quartier de La Plaine et transformer son patrimoine bâti. La programmation retenue prévoit la démolition de 216 logements, la réhabilitation de 838 logements et la construction de 100 nouveaux logements.

À la demande de la CAVYVS, ce projet a fait l'objet d'un avis de cadrage préalable de l'Autorité environnementale daté du 29 mai 2024. L'Autorité environnementale considère que l'étude d'impact a globalement pris en compte les observations de ce cadrage. Toutefois, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) proposées sont insuffisamment adaptées au contexte du projet et sont souvent trop peu opérationnelles pour garantir leur mise en œuvre.

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

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

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 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'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. L'énergie et le climat.....	11
3.2. Les mobilités et le stationnement.....	14
3.3. Les pollutions atmosphériques et sonores.....	15
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	17
ANNEXE.....	19
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

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 de 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.

Le projet de renouvellement urbain du quartier la Plaine est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale systématique en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 14 mai 2025. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés le 21 mai 2025. La réponse du directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France du 18 juin 2025 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 4 juin 2025 à Monica Isabel DIAZ la compétence à statuer sur le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine, à Épinay-sous-Sénart.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Denis BONNELLE, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire et le rapporteur attestent qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause leur impartialité dans le présent avis.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

Anru	Agence nationale pour la rénovation urbaine
CAVYVS	Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine
EnR&R	Énergies renouvelables et de récupération
ERC	Éviter, réduire, compenser
GES	Gaz à effet de serre
ICU	Îlot de chaleur urbain
Lden	Level day-evening-night, indicateur représentant le niveau de bruit moyen pondéré sur 24 h en majorant le bruit produit en soirée et durant la nuit pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
LLS	Logements locatifs sociaux
NO₂	Dioxyde d'azote
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OMS	Organisation mondiale de la santé
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PLU	Plan local d'urbanisme
PM_{2,5}	Particules en suspension dans l'air, d'un diamètre inférieur à respectivement 2,5 et 10 micro-
PM₁₀	mètres
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif-e	Schéma directeur régional d'Île-de-France environnemental

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Contexte territorial

Située dans le département de l'Essonne, à une vingtaine de kilomètres au sud-est de Paris, la commune d'Épinay-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 km², la commune accueille 11 869 habitants (Insee 2021). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS), qui regroupe neuf communes³ et compte 177 003 habitants (Insee 2021). Le territoire intercommunal est concerné par quatre projets de renouvellement urbain : La Croix Blanche à Vigneux-sur-Seine, Les Hautes Mardelles à Brunoy, La Prairie de l'Oly à Montgeron et à Vigneux-sur-Seine et La Plaine/Cinéastes à Épinay-sous-Sénart.



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

Localisé au nord du territoire communal, le quartier Plaine-Cinéastes est traversé par la route départementale RD94. Il s'étend sur environ 19 hectares et concentre plus de la moitié de la population communale, environ 7 500 habitants⁴. Il est composé essentiellement de grands ensembles résidentiels (barres et tours) construits dans les années 1960. Le parc social est géré par trois bailleurs sociaux (CDC Habitat, ICF Habitat Sablière et Vilogia). Le quartier abrite également des bâtiments en copropriété. 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).

3 Boussy-Saint-Antoine, Brunoy, Crosne, Draveil, Épinay-sous-Sénart, Montgeron, Quincy-sous-Sénart, Vigneux-sur-Seine, et Yerres.

4 Il s'agit de la population municipale résidant en quartier prioritaire de la politique de la ville (source : [observatoire des territoires](#))

■ 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)⁵. À ce titre, il est intégré à la convention des projets de renouvellement urbain de la CAVVVS. Le projet a été validé par l'Anru⁶.

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 ;
- 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* ».

■ Programmation

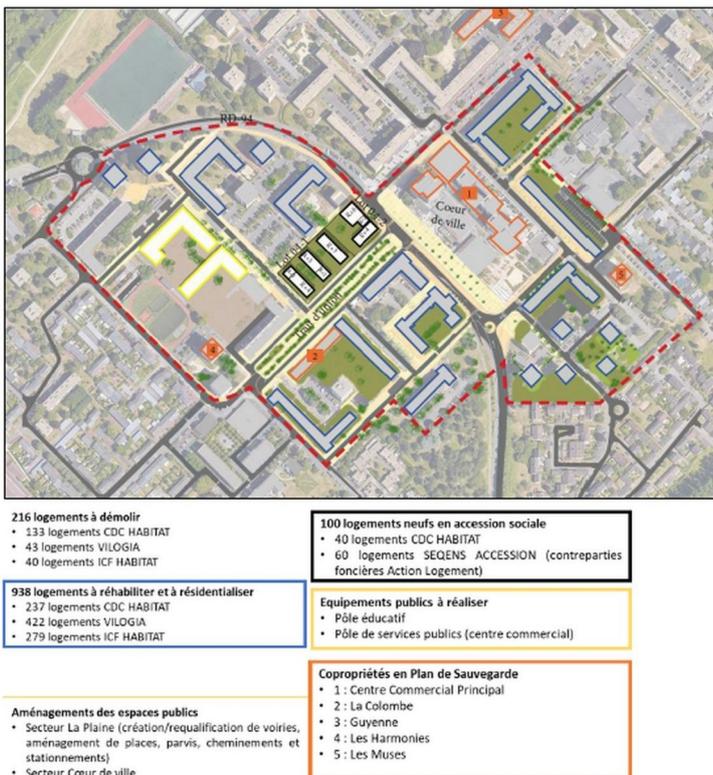


Figure 3: plan guide validé en comité d'engagement de l'Anru le 8 juillet 2024 (source : étude d'impact, pièce 2, p. 45)

piétons et de requalifier l'avenue Gounod comme « Trait d'union » entre les diverses polarités du quartier.

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 résidentialisation⁷ de 938 logements locatifs sociaux (LLS), la démolition de 216 LLS et la construction de 100 logements diversifiés.

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.

Afin de désenclaver le quartier, il est prévu de créer deux nouvelles voies à sens unique vers la RD94 au nord et au sud du quartier, d'aménager deux cheminements

- 5 Cf. Arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.
- 6 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.
- 7 La « résidentialisation » consiste à donner un caractère privé aux immeubles, par exemple en posant des grilles séparant espaces publics et privés, ou en aménageant des jardins au pied de l'immeuble, pour permettre une meilleure appropriation de l'habitat et de ses abords par les habitants.

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.

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



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 global comprend des opérations qui ont déjà été réalisées, telles que le pôle santé sur l'îlot « Relais Ouest », composé notamment d'une maison de santé pluridisciplinaire livrée en 2020. De manière générale, le dossier ne présente pas clairement les liens fonctionnels existants entre les opérations déjà réalisées et le projet validé par l'Anru, s'agissant notamment des déplacements et mobilités, ainsi que des trames vertes et paysagères. Pour l'Autorité environnementale, le maître d'ouvrage ne justifie pas suffisamment le choix du périmètre de projet retenu pour l'étude d'impact, au regard du projet d'ensemble et de ses différentes composantes. Elle rappelle que l'ensemble des opérations préalables (démolition, dépollution, terrassement, etc.) d'un terrain destiné à un projet d'aménagement ou de construction soumis à évaluation environnementale doivent être intégrées au projet évalué.

(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.

Le projet a fait l'objet d'un cadrage préalable défini par l'article L.122-1-2 du code de l'environnement. Dans son avis n° ACPIF-2024-007 du 29 mai 2024, l'Autorité environnementale a d'une part répondu aux questions du maître d'ouvrage et, d'autre part, rappelé certains points de vigilance concernant la réalisation de l'étude d'impact (justification et solutions de substitution raisonnables) et la prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires (pollution atmosphérique, nuisances sonores, énergie et climat, etc.).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le projet de renouvellement urbain du quartier La Plaine à Epinay-sous-Sénart a fait l'objet d'une concertation préalable.

Une réunion publique, le 2 octobre 2021, a permis de présenter le projet aux habitants.

Le bilan de la concertation est présenté dans le dossier (p. 42 et suivantes). Il décrit les actions menées en termes d'information et de communication (lettres d'information, exposition itinérante, réseaux sociaux et site internet). Les habitants ont fait part de leurs observations sur certains aspects du projet, notamment les modalités de relogement et les incidences des nouvelles voies créées.

Le dossier précise que le travail de concertation doit se poursuivre et qu'une attention particulière sera portée sur :

- « les nouvelles voiries : leur dimensionnement, leur emplacement et leurs modalités, les stationnements ;
- les déchets et leur gestion ;
- les espaces de vie et de convivialité : aires de jeu, jardins partagés, mobilier urbain, animations, les commerces et l'avancée du projet Cœur de Ville ».

1.3. 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.

2. L'évaluation environnementale

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

La démarche d'évaluation environnementale est restituée dans sept documents : le résumé non technique (pièce 1), la description du projet (pièce 2), l'analyse de l'état initial de l'environnement (pièce 3), l'analyse des effets du projet sur l'environnement et des mesures associées (pièce 4), l'analyse des effets cumulés (pièce 5), la compatibilité du projet aux documents de planification (pièce 6) et l'analyse des méthodes (pièces 7).

Des études spécifiques, annexées au dossier, ont été menées sur les principales thématiques à enjeux (le trafic, la pollution atmosphérique, le bruit, la pollution des sols, etc.). Les résultats de ces études sont présentés dans l'étude d'impact.

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques environnementales concernant le projet. Certains développements méritent néanmoins d'être approfondis (cf. partie 3 du présent avis).

Pour chaque thématique, le maître d'ouvrage évalue l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (appelé « scénario au fil de l'eau »). Une synthèse permet d'identifier les principaux enjeux environnementaux.

L'analyse des incidences du projet est présentée en phase chantier et en phase exploitation. Elle aborde également les incidences cumulées avec d'autres projets. Les mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) sont détaillées au cours de l'analyse des incidences. Des tableaux de synthèse récapitulent les effets et les mesures associées en phase chantier et en phase exploitation. Toutefois, les mesures formulées sont de portée générale et leur mise en application est insuffisamment détaillée, ce qui ne permet pas de se projeter sur leur mise en œuvre opérationnelle ni d'en mesurer l'efficacité.

(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.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact indique que le projet de renouvellement urbain du quartier de La Plaine est compatible avec le schéma directeur régional d'Île-de-France environnemental (Sdrif-e) et le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Épinay-sous-Sénart.

L'Autorité environnementale constate que les extraits du plan de zonage et du règlement écrit présentés dans l'étude d'impact (pièce 6, p.33 et suivantes), ne tiennent pas compte de la procédure de révision du PLU, approuvée le 13 décembre 2023. Or, la révision générale du PLU a permis d'intégrer les objectifs des nombreux projets de la commune (NPNRU, Cœur de ville, etc.), notamment par la création d'un secteur UCd (correspondant à l'avenue Charles Gounod) et l'introduction de nouvelles prescriptions graphiques (linéaire de diversité commerciale). Il convient de reprendre l'étude de l'articulation du projet de renouvellement urbain avec les nouvelles dispositions du PLU en vigueur.

De plus, l'étude d'impact (pièce 6) présente les documents de planification thématiques dont relève le projet et la façon dont il tient compte de leurs orientations et objectifs, tels que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie 2022-2027 (p.48), le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'Yerres (p. 51) ou, le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) (p. 67).

(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.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le document relatif à la description du projet comporte une partie relative aux solutions de substitution étudiées et à la justification des choix retenus (pièce 2, p.42 à 47). Les évolutions du plan guide sont présentées succinctement : le nombre de logements démolis et de nouvelles constructions a été réduit au profit de réhabilitations. Toutefois, les éléments présentés ne permettent pas de considérer que le choix retenu est celui de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine.

Les démolitions sont justifiées dans le dossier par la nécessité de désenclaver le quartier et de créer de nouveaux espaces publics (en particulier l'aménagement de l'avenue principale du quartier, dénommée « Trait d'union »), et par une approche technico-économique (notamment la difficulté de reconstituer l'offre sociale démolie et le coût élevé des démolitions). Mais le dossier ne contient pas d'étude approfondie de l'état des bâtiments existants et de leurs caractéristiques, en vue notamment d'évaluer la qualité des logements (taille des pièces, hauteur sous plafond, multi-orientation, etc.). Par ailleurs, aucune évaluation comparée des solutions alternatives envisagées et de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine n'est présentée, ce qui ne correspond pas à l'exigence de justification des choix retenus inhérente à la démarche d'évaluation environnementale.

(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.**

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. L'énergie et le climat

- Le bilan carbone de l'opération

Le projet génère des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées à la production des matériaux de construction (extraction, fabrication, transport), à la phase chantier (terrassement, évacuation des déblais, acheminement sur site, opérations de construction, etc.) et à la phase exploitation (chauffage, électricité, déplacements, etc.).

L'estimation de l'empreinte carbone du projet se fonde sur l'hypothèse d'une réhabilitation de 890 logements, la démolition de 285 logements et la construction de 160 nouveaux logements. Ces données ne correspondent plus au projet validé par l'Anru. Par ailleurs, le bilan doit intégrer les flux de matériaux et d'énergie induits par l'ensemble des composantes du projet (pôle éducatif, pôle services publics, etc.).

D'après le bilan carbone (cf annexe 12), le projet génère 14 100 tCO₂eq lors de la phase chantier et 3 080 tCO₂eq/an pour la phase d'exploitation. Pour la phase travaux, les émissions sont lissées sur la durée de vie estimée de l'opération (soit 50 ans). Ce bilan prévisionnel conclut que le scénario « avec projet » a de plus faibles d'émissions (3 360 tCO₂eq/an) que la situation initiale (scénario « avant projet », 4 170 tCO₂eq/an). Quelques pistes d'amélioration sont mentionnées, notamment le recours à des matériaux biosourcés.

L'étude d'impact ne dresse pas d'inventaire des ressources présentes sur le site, notamment les matériaux de gros œuvre et second œuvre du bâtiment existant. À ce stade, le dossier ne présente pas les filières d'approvisionnement et de recyclage des matériaux qui seront utilisés dans le cadre de la réalisation de l'opération⁸. Les scénarios de réemploi, de recyclage ou, le cas échéant, de mise au rebut des matériaux évacués du site, ne sont pas précisés. Il convient de chercher à limiter la consommation des ressources en privilégiant la réutilisation des matériaux.

Plus largement, l'Autorité environnementale considère que les choix réalisés dans le cadre de la conception du projet, notamment le recours à la démolition, doivent être justifiés au regard des émissions de gaz à effet de serre (GES). Cette démonstration doit notamment s'appuyer sur les résultats du bilan carbone du projet retenu en comparaison avec les différentes variantes de conception.

(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.**

■ Le recours aux énergies renouvelables et de récupération (EnR&R)

Les besoins énergétiques du projet en phase d'exploitation sont estimés au total à 7 960 MWh par an (chauffage, eau chaude sanitaire (ECS) et électricité). Le chauffage représente 47 % des consommations énergétiques du projet et l'ECS 30 %.

Un réseau de chaleur urbain est déjà déployé au sein du quartier La Plaine/Les Cinéastes et alimente environ 5 850 logements en chauffage et eau chaude sanitaire. Ce réseau se compose d'une centrale de géothermie d'une puissance thermique de 11 MW, située dans le parc de l'Europe, de trois chaufferies centralisées d'appoints-secours au gaz et de quatre chaufferies de secours décentralisées.

Une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) a été réalisée (cf. annexe 11). D'après cette étude, le raccordement des futurs logements au réseau de chaleur existant et la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures semblent les solutions les plus favorables.

Toutefois, le raccordement au réseau de chaleur reste incertain à ce stade. Concernant les îlots neufs du projet, il est estimé que la surface totale de toitures mobilisables s'élève à 620 m², représentant une production de 140 MWh/an. L'étude ne confirme pas les arbitrages rendus en matière de production photovoltaïque sur

⁸ 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 réemployable 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.

les toitures des bâtiments réhabilités. Globalement, les solutions proposées ne font pas l'objet d'engagements particuliers de la part du maître d'ouvrage.

(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.

■ Les îlots de chaleur urbains

Le dossier identifie les enjeux climatiques du territoire, notamment la vulnérabilité du quartier aux îlots de chaleur urbains (ICU) en raison de sa très forte artificialisation.

Une étude des ICU est présentée afin de comparer l'état existant et l'état projeté (cf. annexe 13). Les simulations réalisées permettent de conclure que l'effet de rafraîchissement est minime, la moyenne des températures maximale journalière de surface diminuant de 0,3 °C. Le coefficient de ruissellement passe de 0,76 à 0,69, traduisant une légère amélioration en termes d'infiltration de l'eau pluviale sur le quartier (cf. figure 4).

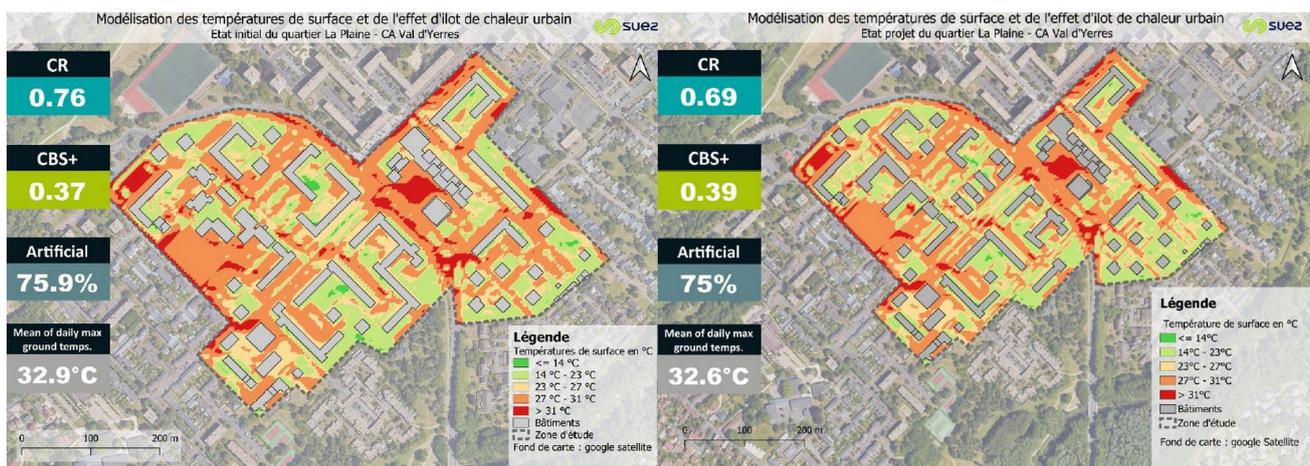


Figure 5: modélisations des températures de surface sur le quartier La Plaine, à l'état initial (à gauche) et à l'état projet (à droite) (source: étude d'impact, pièce 4, p.317)

L'Autorité environnementale estime nécessaire de procéder à une modélisation fondée sur l'hypothèse d'une élévation de la température moyenne, sur l'ensemble de la France métropolitaine, de 2 °C à l'horizon 2030 et de 4 °C à l'horizon 2100 par comparaison avec la moyenne des années 1900 - 1930, afin de définir des mesures à la hauteur des enjeux. S'agissant d'un quartier très artificialisé, les augmentations de température à prendre en compte en l'absence de mesures de lutte contre les ICU seraient nettement supérieures car les + 4 °C précités sont l'élévation moyenne annuelle sur toute la France. Or, les travaux actuels sur le climat évoquent des canicules de plus de 30 jours à l'horizon 2050, voire de deux mois en 2100. Il y a lieu de prendre en compte ces éléments pour préparer le quartier à faire face à de tels événements climatiques.

Pour réduire le phénomène d'ICU, les mesures proposées s'appuient essentiellement sur le renforcement de la végétation. Le projet prévoit le maintien du patrimoine arboré (525 arbres) et la plantation de 632 nouveaux arbres en cœurs d'îlots résidentiels et dans les espaces publics. D'après le dossier, « les nouveaux arbres plantés permettront également de créer des zones de fraîcheur dans le quartier » (étude d'impact, pièce 4, p.172). Cette affirmation n'est pas étayée. Pour maximiser l'effet rafraîchissant des arbres, le choix des essences, la densité des arbres et la densité de leur feuillage doivent être optimisées. D'après l'étude d'impact, trois secteurs du quartier (la zone scolaire, une zone à l'est et l'avenue « Trait d'union ») sont susceptibles d'une amélioration, grâce à une désimperméabilisation (étude d'impact, pièce 4, p.319 à 322).

Pour l'Autorité environnementale, il convient de compléter l'étude d'impact par un bilan précis avant et après réalisation du projet, en termes de surfaces imperméabilisées/non imperméabilisées et désimperméabilisées et de surface de pleine terre.

(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.

3.2. Les mobilités et le stationnement

■ Les mobilités

Le quartier est traversé par la RD94, qui supporte un trafic entre 10 000 et 13 000 véhicules par jour. La gare de Brunoy se situe à 1,7 km au nord du quartier, soit 22 minutes à pied ou à une quinzaine de minutes en bus, tandis que la gare de Boussy-Saint-Antoine, se situe à 2,1 km au sud, du quartier, soit 26 minutes à pied ou une quinzaine de minutes en bus. Le quartier est desservi par trois lignes de bus et une ligne de Noctilien.

Le dossier souligne la faible qualité et le manque de lisibilité des cheminements destinés aux modes actifs, caractérisés notamment par une mauvaise accessibilité des cheminements piétons pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et une absence de pistes cyclables.

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

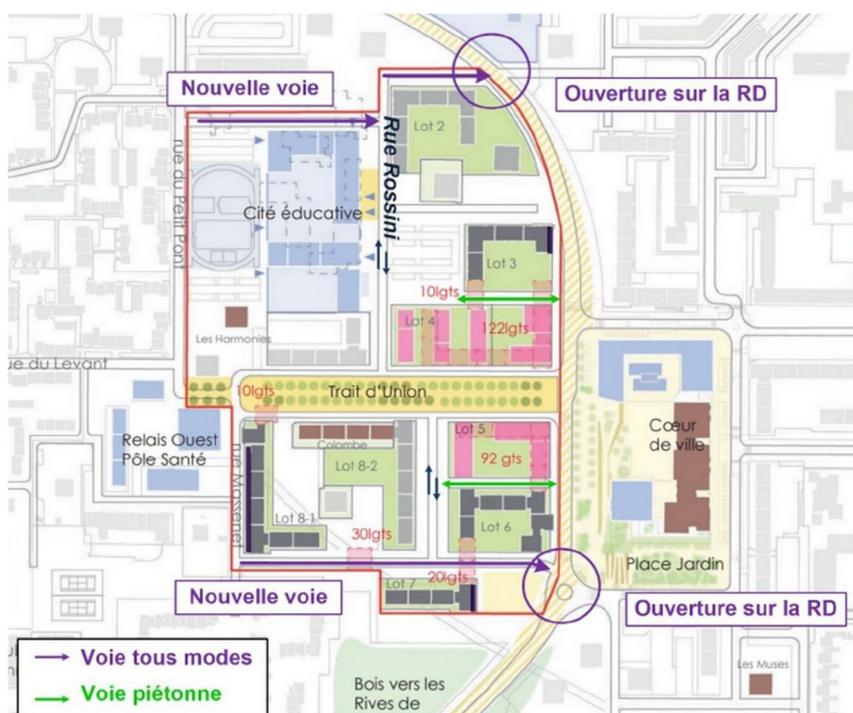


Figure 6: modification du plan de circulation (source: annexe 6, p.49)

Concernant les nouvelles voiries, dans son avis de cadrage préalable du 29 mai 2024, l'Autorité environnementale avait notamment indiqué qu'« en l'état, la création d'une nouvelle voie au sud du projet n'est pas apparue justifiée à la lecture du dossier présenté et des compléments apportés ». Cette nouvelle route, qui remplacera un cheminement piéton, va créer des nuisances pour des riverains actuellement localisés dans un secteur très calme. La même question pourrait également se poser pour la nouvelle voie nord.

Par ailleurs, l'évolution de l'avenue Charles Gounod, prochainement mail trait d'union, est susceptible d'accroître les nuisances (pollution sonore et de l'air) subies par les riverains puisque les flux de véhicules à moteur seront rapprochés des habitations. L'Autorité environnementale rappelait que cette voie génère des émergences sonores moyennes allant de 75 dB(A) au maximum à 60 dB(A) au minimum en journée.

(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 Gou-nod.

L'étude conclut que les conditions de circulation des véhicules motorisés devraient s'améliorer et considère que les déplacements actifs vers les quartiers avoisinants se développeront. Or, le dossier ne permet pas d'identifier clairement l'usage des différentes voiries (existantes, requalifiées et nouvelles), les modalités de partage des voies, ainsi que les continuités envisagées dans les parcours, notamment par rapport à la situation existante. Une telle analyse permettrait de préciser les principales destinations du quotidien (gares pour les trajets domicile-travail, commerces, équipements, etc.), afin de mieux éclairer les choix favorisant notamment un report modal efficace.

Par ailleurs, les parts modales ne sont pas présentées, en dehors des déplacements domicile-travail. Pour l'Autorité environnementale, il convient 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.

(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.

■ **Le stationnement**

Concernant le stationnement automobile, l'offre actuelle est légèrement déficitaire par rapport aux besoins pressentis, en particulier dans certains quartiers (Écrivains et Musiciens). La réorganisation du stationnement automobile envisagée par le projet conduira à la réduction de 89 places sur le quartier des Musiciens et à une offre constante sur le quartier des Écrivains. D'après l'étude de mobilités (p.69), il est indiqué qu'une offre de stationnement additionnel serait à prévoir, mais que les possibilités de « foisonnement », c'est-à-dire de mutualisation au sein d'un même quartier, n'ont pas été étudiées.

Enfin, l'Autorité environnementale note qu'aucun diagnostic des stationnements vélos n'a été réalisé au sein du secteur d'étude. Il convient de préciser le volume total prévu, la localisation et les conditions d'accès des emplacements vélos, indispensables pour inciter au report vers ce mode de transport, notamment pour ceux qui seront situés sur la voie publique.

(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.

3.3. Les pollutions atmosphériques et sonores

■ **La qualité de l'air**

Une étude sur la qualité de l'air a été réalisée en 2023 (annexe 8), dont les conclusions sont reprises dans l'étude d'impact (pièce 3, p.150 et suivantes).

Une campagne de mesure in-situ a été menée pour compléter les données fournies par la station de Montgeron, située à 5 km du site du projet. Le dioxyde d'azote (NO₂) est le polluant mesuré (10 points de mesure). D'après l'étude, les concentrations mesurées en NO₂ sont relativement faibles et homogènes avec des valeurs comprises entre 9 et 15 µg/m³, inférieures à la limite réglementaire de 40 µg/m³. La concentration maximale est située en bordure de la RD94 (15,2 µg/m³). Des valeurs intermédiaires sont relevées sur l'avenue Charles Gounod (13,7 µg/m³) et l'avenue Victor Hugo (13,9 µg/m³). Les concentrations mesurées sur les autres points sont considérées comme faibles à très faibles.

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini, sur la base de l'examen de très nombreux travaux scientifiques, les niveaux au-dessus desquels l'effet des pollutions atmosphériques devient délétère pour la santé humaine.

Pour l'air, il s'agit des valeurs suivantes :

Polluant	Type de seuil	Valeur (LD) OMS 2021
Dioxyde d'azote NO ₂	Valeur limite	10 µg/m ³
Ozone O ₃	Objectif qualité*	100 µg/m ³
Particules PM10	Valeur limite	15 µg/m ³
Particules PM2.5	Valeur limite	5 µg/m ³

* maximum journalier (moyenne glissante sur 8 heures)

Si la réglementation française ou européenne ne reprend pas actuellement ces valeurs, elles devraient être prochainement intégrées dans les textes normatifs. Le Parlement européen a en effet adopté en mars 2024 un texte dans ce sens concernant la pollution de l'air en vue d'actualiser la directive européenne relative à la pollution de l'air. Ainsi, il convient de se référer à ces valeurs, plus contraignantes que les valeurs réglementaires actuelles.

Afin d'évaluer l'impact du projet, une étude air et santé a été réalisée en août 2024 (annexe 10), dont les conclusions ont été reprises dans l'étude d'impact (pièce 4, p.225 et suivantes). Les résultats des modélisations de l'étude montrent qu'entre la situation initiale (2023) et la situation future avec projet (2030), on devrait observer une baisse de 21 % des émissions en moyenne pour toutes les substances. Pour les trois scénarios étudiés (situation initiale, au « fil de l'eau » et avec projet), les modélisations indiquent un dépassement des seuils, par référence aux valeurs limites fixées par l'OMS, pour le NO₂ et les particules fines PM_{2,5}.

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

(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.

■ L'environnement sonore

L'état initial de l'environnement sonore du site s'appuie sur une campagne de mesures acoustiques réalisée en juin 2023 (annexe 7). D'après les résultats obtenus, le projet est situé en zone d'ambiance sonore modérée (niveaux de bruit inférieurs à 65 dB(A) le jour et inférieurs à 60 dB(A) la nuit), mais aux abords de la RD94, ces valeurs sont dépassées. L'étude rappelle les valeurs seuils de l'OMS qui définissent, du point de vue de la communauté scientifique, le niveau au-delà duquel le bruit a un effet néfaste sur la santé. Pour le bruit routier,

l'OMS a établi les seuils pouvant déclencher un effet néfaste sur la santé à 53 dB(A) sur 24 h et à 45 dB(A) en période nocturne.

L'étude acoustique considère que les infrastructures routières créées et modifiées dans le cadre du projet ont peu d'impact sur l'environnement sonore. Les niveaux sonores relevés sont inférieurs à 60 dB(A) en période diurne et 55 dB(A) en période nocturne en façade des bâtiments existants. Comme indiqué plus haut, pour l'Autorité environnementale, la création de nouvelles voies routières le long d'immeubles aurait nécessairement un impact très notable.

D'après les modélisations acoustiques réalisées après projet, les niveaux sonores en façade des nouveaux bâtiments peuvent atteindre 67,5 dB(A) le jour et 60,5 dB(A) la nuit. Avec la mise en place du projet, 69 % des façades sont exposées à un niveau Lden inférieur à 55 dB(A). Pour l'Autorité environnementale, ces éléments doivent être appréciés en tenant compte du bruit ressenti notamment dans les logements et durant les saisons chaudes où les fenêtres sont souvent ouvertes et pourraient l'être davantage à l'avenir compte tenu du réchauffement climatique.

En phase chantier, la démolition des bâtiments existants, les nouvelles constructions et la circulation des engins de chantier provoqueront une augmentation importante des nuisances sonores pour les riverains. Il est prévu d'organiser le chantier pour réduire les incidences du bruit sur l'environnement du site (charte de chantier à faibles nuisances).

En phase d'exploitation, les mesures présentées visent à limiter la vitesse au sein du quartier, à mettre en place un enrobé routier acoustique et à renforcer les isolements de façade, sans garantir leur mise en œuvre. Le détail des dispositions spécifiques aux bâtiments (éloignement, forme et orientation des bâtiments par rapport aux voies), ainsi que leurs modalités de mise en œuvre à l'échelle du quartier, doivent être mieux décrits et leurs effets évalués. À ce stade, ces mesures ne font pas l'objet d'un engagement formel par le maître d'ouvrage (étude d'impact, pièce 4, p.281).

(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.**

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à [l'article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à [l'article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de [l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 14/07/2025

Le membre délégué :



Isabel DIAZ

ANNEXE

5. 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.....9
- (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..... 10
- (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.....11
- (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.....11
- (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.....12
- (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.....13
- (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.....14
- (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.....15

- (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.....15
- (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.....15
- (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..... 16
- (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.....17