

ZAC Grande Borne Ouest  
Grigny – Viry-Chatillon

Dossier de création de ZAC

Rapport de présentation



Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20231218-DEL\_2023\_132-DE

## SOMMAIRE

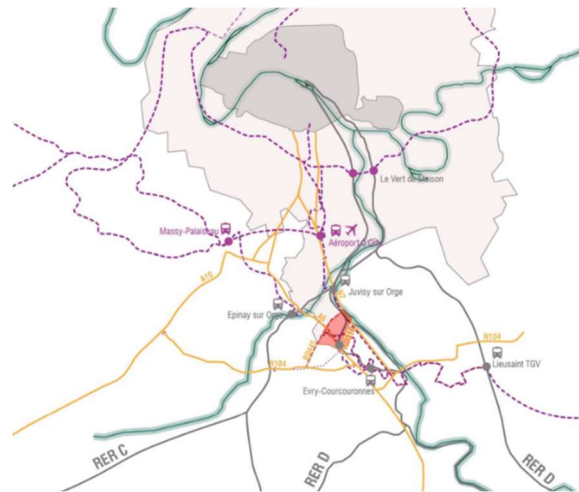
<b>1</b>	<b>Contexte, historique et justification de l'opération</b>	<b>5</b>
1.1	Le contexte du projet	5
1.2	Les dispositifs mis en œuvre	6
1.2.1	Les réalisations du premier programme de rénovation urbaine de la Grande Borne	6
1.2.2	Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine	6
1.2.3	L'Opération d'Intérêt National d'aménagement Grigny/Viry-Chatillon	7
1.3	Les enjeux du territoire	8
1.4	Articulation avec les opérations hors périmètre de ZAC et les projets connexes	10
1.4.1	Les autres composantes du projet de NPNRU et du projet de territoire	10
1.4.2	Les projets connexes	15
<b>2</b>	<b>Le site et son environnement</b>	<b>18</b>
2.1	La situation foncière	18
2.1.1	Propriétés	18
2.1.2	Occupation des sols	19
2.2	L'environnement physique et naturel	20
2.2.1	Environnement physique	20
2.2.2	Environnement naturel	20
2.3	Les paysages et le patrimoine	20
2.4	Contexte socio-économique	21
2.5	Infrastructures et déplacements	22
<b>3</b>	<b>La zone d'aménagement concerté</b>	<b>23</b>
3.1	La création d'une nouvelle ZAC	23
3.2	Enjeux et objectifs	24
3.2.1	Enjeux de l'opération	24
3.2.2	Objectifs spécifiques du projet	25
3.3	Le périmètre	26
<b>4</b>	<b>Le programme global prévisionnel des constructions à édifier et des aménagements dans la Zone d'Aménagement Concerté</b>	<b>28</b>
4.1	La programmation générale	28
4.1.1	Secteur Grande Borne	28
4.1.2	Secteur Route de Fleury	29
4.1.3	Droits à construire totaux	29
4.2	Les équipements et espaces publics	29
4.2.1	Equipements	29
4.2.2	Espaces publics	29

4.3	Répartition spatiale de la programmation .....	32
<b>5</b>	<b>Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain .....</b>	<b>33</b>
5.1	Conformité avec les documents d'urbanisme et de programmation en vigueur .....	33
5.1.1	Conformité avec les plans et programmes supra-communaux.....	33
5.1.2	Conformité avec les PLU des deux communes.....	34
5.2	Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain .....	34
5.2.1	De nouveaux modes d'habiter en réaction aux principes d'Emile Aillaud.....	34
5.2.2	Les principes d'implantation et d'organisation des Places Hautes renouvelées.....	34
5.2.3	Les réhabilitations et les résidentialisations du Méridien .....	35
5.2.4	La façade active du quartier sur la RD 445 renouvelée .....	36
5.3	Principes de développement durable et d'insertion environnementale .....	37
5.3.1	Une conception encadrée par un programme de management du développement durable .....	37
5.3.2	Adaptation au changement climatique .....	38
5.3.3	Paysage, gestion de l'eau et biodiversité.....	39
5.3.4	Une démarche vertueuse d'utilisation des matériaux .....	40
5.3.5	Efficacité énergétique et territoriale.....	40
<b>6</b>	<b>Plan guide .....</b>	<b>41</b>

# 1 Contexte, historique et justification de l'opération

## 1.1 Le contexte du projet

Situées à 30 kilomètres au sud de Paris le long de l'autoroute A6, les communes de Grigny et Viry-Chatillon rassemblent près de 55 000 habitants. La progression démographique et l'industrialisation de la région parisienne de la fin des années soixante ont fortement contribué au développement de ce territoire en lui donnant sa configuration actuelle. Juxtaposés à un tissu pavillonnaire ou villageois ancien, de vastes quartiers monofonctionnels accueillent aujourd'hui plus de 70 % des habitants des deux villes : la copropriété Grigny 2 (5 000 logements sur 50 hectares), la Grande Borne (3 700 logements sur 90 hectares), les Coteaux de l'Orge (2 000 logements sur 35 hectares) et le Plateau à Viry-Chatillon (2 992 logements sur 40 hectares). La logique monofonctionnelle a aussi prévalu à la création de la ZAC des Radars, parc d'activité économique regroupant l'essentiel des emplois sur le territoire de Grigny.



Grigny et Viry-Chatillon dans l'agglomération francilienne

Cette urbanisation rapide et massive a généré de forts déséquilibres urbain, économique, social et financier. Les caractéristiques sociales, économiques et urbaines de Grigny témoignent d'un territoire dans une situation critique, et ce malgré les apports des politiques publiques successives pour répondre à ces problématiques. La persistance de cette situation est liée à des traits génériques partagés par les quartiers les plus en difficulté du territoire français : très grande pauvreté et chômage, pourcentage significatif de population étrangère, échec scolaire, etc...



L'ampleur des besoins locaux résulte de facteurs persistants d'ordre structurel, qui génèrent des besoins spécifiques importants. La situation démographique se caractérise par un double dynamique :

- à Grigny par un solde naturel exceptionnel, un taux de natalité de 60 ‰ et une part de la population jeune en augmentation, supérieure à 50 ‰, un faible taux de vieillissement, qui tend cependant à augmenter, une surreprésentation des familles monoparentales ;
- à Viry-Chatillon, par un léger vieillissement de la population à l'échelle communale.

En outre, l'accueil massif de personnes étrangères ou de primo-arrivants (plus de 90 pays d'origine différents), en particulier à « Grigny 2 », crée des besoins d'accueil et de soutien accrus des acteurs publics, ponctuels ou durables, complexifiant ainsi l'action publique et sa continuité.

De nombreuses difficultés, déjà identifiées au début des années 2000, persistent donc. Les indicateurs, en matière de réussite scolaire, d'accès à l'emploi ou encore de santé, sont fortement décrochés des moyennes départementales et présentent des singularités objectives que le contrat de ville a pour vocation de traiter.

## 1.2 Les dispositifs mis en œuvre

### 1.2.1 Les réalisations du premier programme de rénovation urbaine de la Grande Borne

Le premier programme de rénovation urbaine (PRU) de « la Grande Borne », contractualisé en 2007 et mis en œuvre depuis cette date, a permis l'aménagement de près de 45 ha d'espaces publics, la réhabilitation de plus de 3 000 logements et la remise à niveau des équipements grignois.

#### 1.2.1.1 Espaces publics réalisés dans le cadre du PRU

Les espaces publics ont été réalisés selon une logique de désenclavement du secteur, notamment grâce :

- Au franchissement de l'A6 permettant de relier la Grande Borne au centre-ville ;
- A la création de la voie de la Plaine, traversant la Grande Borne avec une voie bus en site propre destinée au futur TZEN 4 ;
- A la création d'une nouvelle voie de desserte sur le Méridien.

Ils ont permis également la réhabilitation des espaces verts de la Grande Borne, notamment de la Plaine centrale. Les réseaux d'assainissement ont également été repris, permettant de reconquérir la salubrité et le cadre de vie du quartier à l'échelle de ses 12 000 habitants.

#### 1.2.1.2 Interventions sur l'habitat

Dans le cadre du PRU, 3 208 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation intérieure et 1 493 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation extérieure.

#### 1.2.1.3 Equipements publics

Le programme a permis une remise à niveau des équipements de proximité ayant eu pour effet d'accroître le taux d'équipement moyen et de rattraper la moyenne régionale :

- Trois groupes scolaires ont été démolis et reconstruits: Béliet/Cerf, Renne, Minotaure/Aimé Césaire ;
- Construction du gymnase du Méridien ;
- Construction du centre de vie sociale rue de la Plaine ;
- Construction et extension du centre technique territorial.

### 1.2.2 Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

Le 29 avril 2015, l'ANRU a dressé 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 (NPNRU). Les quartiers de la Grande Borne et du Plateau à Grigny et Viry-Chatillon d'une part et le quartier de Grigny 2 composé des quartiers des Sablons et des Tuileries à Grigny d'autre part ont été retenus quartiers prioritaires d'intérêt national.

En effet, les dispositifs successifs d'application de la politique de la ville, la ZAC centre-ville de Grigny et les trois PRU de « la Grande Borne », de « Grigny 2 » et des « Coteaux de l'Orge », contractualisés en 2007, ont contribué à la transformation positive de ces quartiers. Toutefois, en raison de leur niveau de pauvreté, le plus élevé de l'Essonne, les quartiers de « Grigny 2 » et de « la Grande Borne » sont à nouveau intégrés dans la géographie prioritaire. Le secteur géographique couvert est étendu à « Grande Borne-Plateau » et à Grigny 2.

Le 04 octobre 2017, l'Etat a signé avec les partenaires du projet le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain Grande Borne / Plateau & Grigny 2. La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre sont les porteurs de projet de ce protocole NPNRU, dans le cadre duquel des études de plans ensemble et de plan guide ont été menées par les différents maîtres d'ouvrage.

Grand Paris Aménagement, aménageur de la ZAC centre-ville en partie incluse dans le périmètre NPNRU Grande Borne, est signataire de ce protocole.

L'enjeu de ce dispositif est de poursuivre, dans le prolongement du PRU, la transformation du quartier de la Grande Borne et d'améliorer les conditions de vie de ses habitants, alors que cet ensemble connaît actuellement des difficultés socio-économiques importantes et des problèmes de sécurité récurrents.

Un premier projet d'aménagement a été présenté aux partenaires de l'ANRU lors du Comité National d'Engagement (CNE) du 17 décembre 2019, et a fait l'objet de deux réexamens, en date des 30 juin 2021 et 5 mai 2022.

Le projet objet du présent rapport de présentation est issu de ces allers-retours avec le CNE de l'ANRU et les différents partenaires cités plus avant.

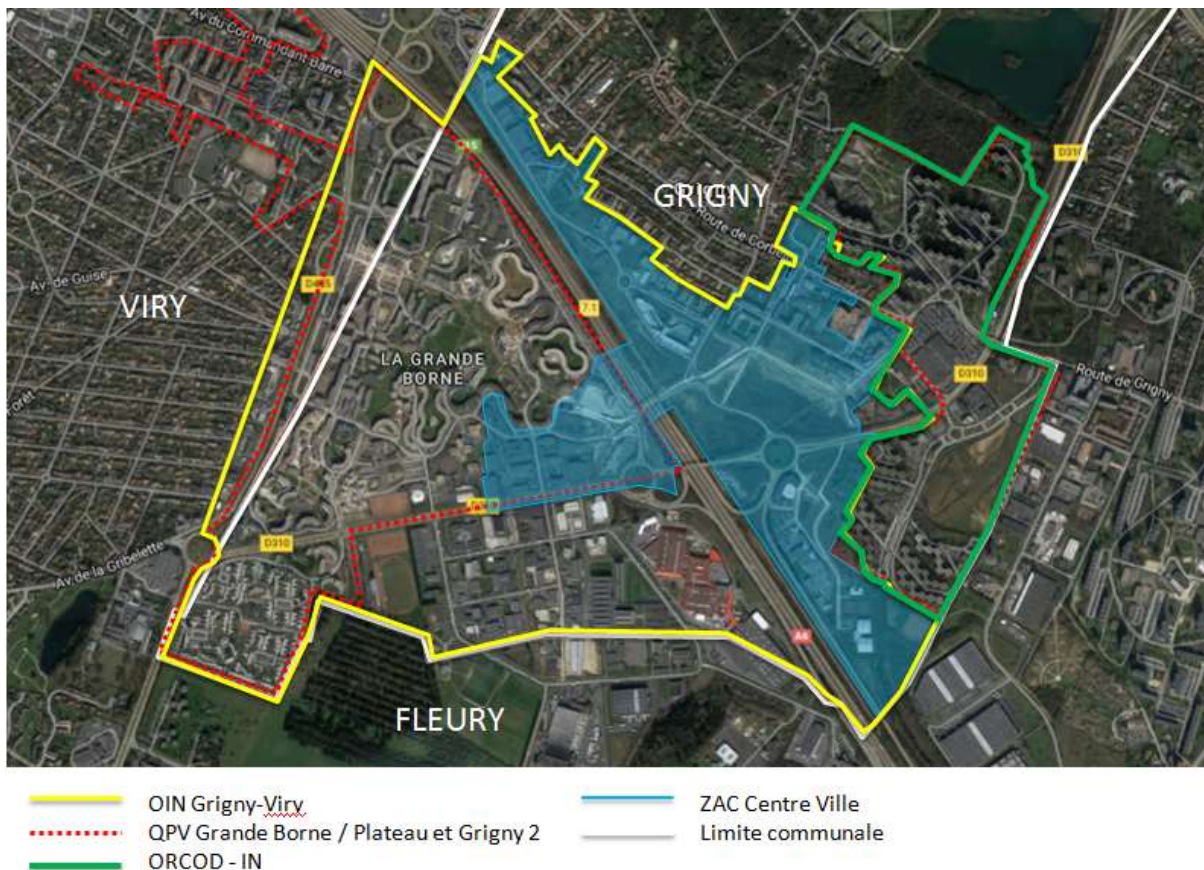
La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des quartiers de la Grande Borne et du Plateau à Grigny et Viry-Chatillon, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a été signée le 23 mai 2022.

### 1.2.3 L'Opération d'Intérêt National d'aménagement Grigny/Viry-Chatillon

Le territoire dit de la « Porte Sud du Grand Paris » a été retenu par le Comité interministériel du 15 octobre 2015 pour faire l'objet d'un contrat d'intérêt national, signé le 24 juin 2016 par l'Etat et les collectivités territoriales. Le contrat définit une stratégie de développement pour le territoire, en lien avec la dynamique du Grand Paris, et porte des engagements sur les transports, le développement économique et l'aménagement urbain. A ce contrat, une annexe concernant le développement de Grigny est adossée (la feuille de Route Grigny 2030).

C'est dans ce contexte qu'a été décidée, au vu des difficultés et enjeux propres à Grigny et Viry et de la nature des actions à y conduire, la création d'une opération d'intérêt national spécifique. Par décret en date du 2 novembre 2016, l'Etat a inscrit l'opération d'aménagement de Grigny/Viry dans la liste des opérations d'intérêt national (OIN). Cette décision, publiée au Journal officiel du 4 novembre 2016, s'inscrit dans le projet du Grand Paris dont l'une des dimensions est de favoriser un aménagement et un développement urbains porteurs d'égalité des territoires et d'amélioration des conditions de vie des habitants.





Carte des dispositifs – Grand Paris Aménagement – 2019

Le périmètre de l'OIN comprend notamment le quartier de la Grande Borne, la ZAC Centre-ville de Grigny, la RD445 sur la commune de Viry-Chatillon et la ZAC des Radars.

### 1.3 Les enjeux du territoire

Les différentes études pré-opérationnelles ont permis de dégager les principaux enjeux du territoire pour proposer une stratégie urbaine intégrée, ne couvrant pas seulement le secteur de Grande Borne Ouest :

- **Agir rapidement/transformer les quartiers par des actions à court et moyen terme** pour enclencher un changement d'image. Il y a un enjeu à engager rapidement des actions de transformation sur les secteurs les plus dégradés ou en voie de dégradation (Places hautes, à Grigny 2 - quartier de gare, Tuileries, bâti et voiries existantes à requalifier, aires de jeux...);
- **Transformer les franges**, identifiées comme des secteurs à fort enjeu avec une logique d'intervention inter-quartiers pour permettre le désenclavement : prioriser les secteurs Places Hautes, Méridien / A6, Damier, Barbusse / Lavoisier / Sablons dans une approche de centre-ville élargi, Tuileries en l'ouvrant vers les Chaulais et le cœur de ville ;
- **Poursuivre la démarche volontariste d'inscrire le territoire durablement dans la transition énergétique et environnementale** (lutte contre la précarité énergétique, poursuite du déploiement du réseau de chauffage alimenté par la géothermie profonde notamment vers la Grande Borne) ;
- **Faire de Grigny et Viry-Chatillon des villes-parc**:
  - o par la mise en perspective et la **valorisation des coteaux et des lacs**, de la plaine centrale en lien avec la plaine des sports, du parc des Chaulais ;



- s'inscrivant dans la trame paysagère et d'espaces naturels du territoire de Grand Paris Sud et en l'augmentant d'usages récréatifs et de **loisirs matérialisés par la trame paysagère « VitaSeine »** qui traverse les quartiers de la Grande Borne et de Grigny 2. En connectant les berges de la Seine à la Plaine Centrale de la Grande Borne en passant par les lacs de Grigny / Viry-Chatillon, le parc de l'arbalète, jusqu'aux berges de Seine et en lien avec le secteur de l'hippodrome / bois de Saint Eutrope et le cluster sport ;
- **Compléter la ville, la remettre à niveau : impulser la diversification fonctionnelle** (commerces, développement économique, services et équipements publics) comme levier préalable de développement, d'attractivité pour permettre la diversification sociale au cœur des quartiers, cette dynamique recherchée s'inscrivant dans la continuité de la ZAC du centre-ville ;
- **Adapter les formes urbaines initiales aux nouvelles pratiques sociales et aux usages** d'un espace public contemporain : les démolitions, qu'elles se situent sur le quartier des Places Hautes, sur les quartiers Méridien, Ellipse, Balance, ou Grigny 2, sont mesurées, afin de ne pas mettre la ville en « péril d'habiter » ;
- **Ménager la ville et ses habitants** : une ville « chantier » avec autant de logements démolis, de variations de populations sur ces cycles très courts au regard du temps habituel, ne saurait pouvoir trouver une forme de sérénité durant sa réalisation. Il s'agit de proposer un projet qui est réaliste et a des chances d'améliorer les conditions de vie à Grigny et à Viry-Chatillon, dans un délai raisonnable ;
- **Mêler actions architecturales et conservatoires** : les actions sur le bâti existant au sein du projet proposent de réhabiliter les logements ou les équipements, de modérer les démolitions pour conserver une partie de l'écriture architecturale initiale, source de l'identité architecturale locale. Le projet propose de mettre à jour sans pour autant tomber dans une démarche conservatoire mais en discernant ce qui est intéressant pour fonder la ville, écrire le palimpseste urbain, conserver une partie du patrimoine du XXe siècle ;
- **Agir sur le cadre de vie par l'intervention urbaine** pour redonner de la confiance et favoriser l'appropriation par les habitants concernés par le projet, cette démarche s'inscrivant dans la continuité de l'ANRU 1 en profitant notamment du bon accueil de l'ANRU 1 par les habitants de la Grande Borne ;
- **Agir sur toutes les mobilités** en articulant des projets de transports structurants et d'aménagement urbain, en coordination avec Ile-de-France Mobilités :
  - Sur le secteur Barbusse avec la mise en œuvre du tracé du **TZEN 4** définitif comme élément déclencheur de la mutation du site ;
  - Sur le secteur de la RD 445, avec le déplacement définitif du TZEN 4 en position centrale sur la route départementale permettant une ouverture du quartier de la Grande Borne, garantissant la bonne réalisation de la transformation du secteur des places hautes, un lien avec le quartier du Plateau et une dynamisation positive des franges de la Route départementale 445 ;
  - Sur le secteur du Méridien, intégration de la station Amédée Gordini du tramway **T12** pour garantir son bon fonctionnement dès sa mise en service.
- **Structurer et qualifier les espaces publics**, une trame viaire support de vie locale et sociale garantissant les liaisons intra et inter-quartier, une RD445 restructurée garantissant la transformation urbaine ;
- **Avoir une approche pragmatique du stationnement** devant répondre aux besoins des habitants tout en garantissant une qualité de service notamment à Grigny 2 (aux Sablons comme aux Tuileries) et renforcer l'organisation du stationnement sur la Grande Borne ;
- **Construire un processus de mixité sociale** passant par une pluralité d'actions, d'outils et d'opérateurs. Cet enjeu de diversification de l'habitat doit être envisagé dans toutes ses formes pour favoriser une réelle mobilité résidentielle inscrite dans un parcours positif tout en sécurisant la trajectoire notamment financière des habitants.



Le plan guide - Made-In /AUPA – GPS – 2019

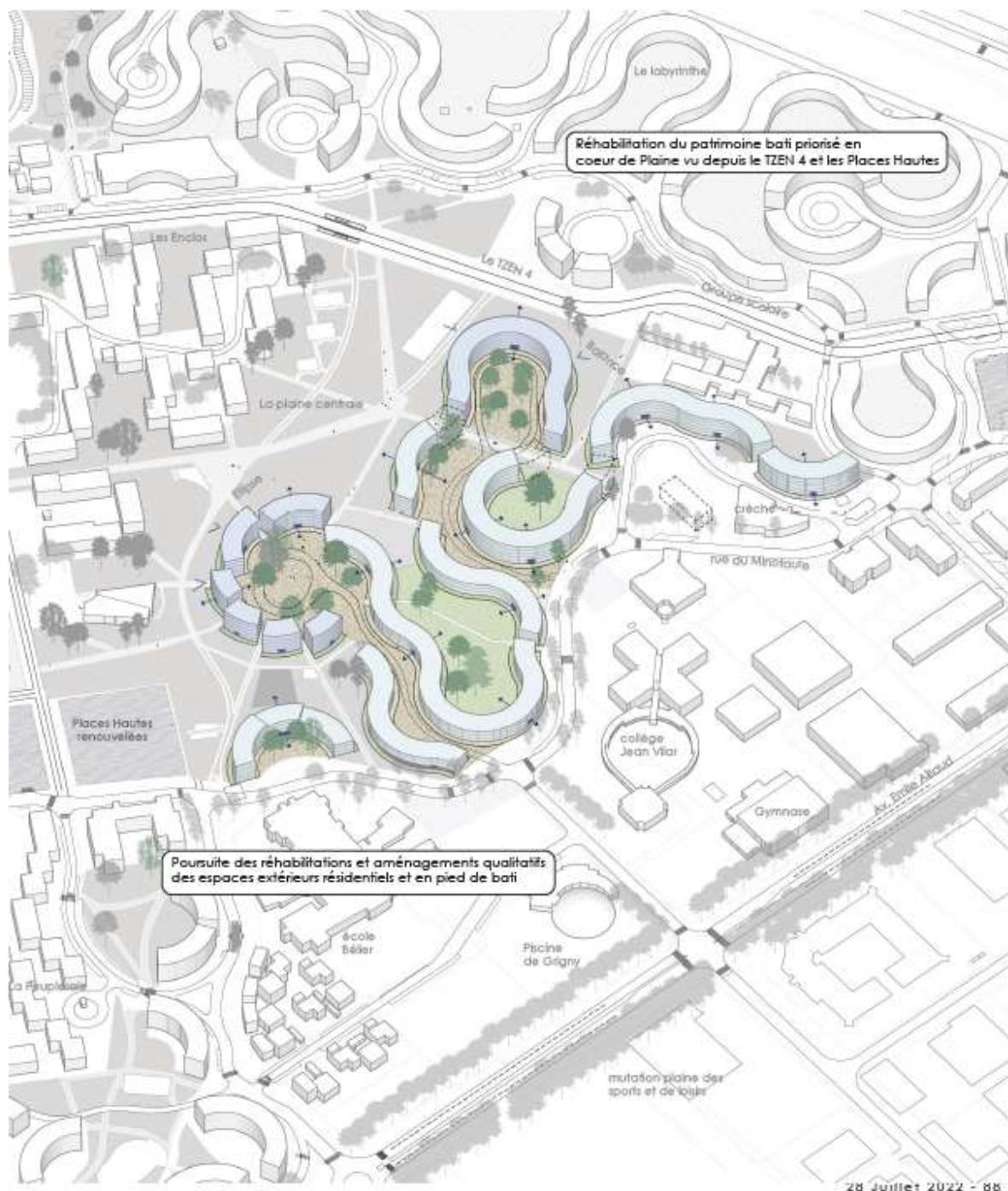
## 1.4 Articulation avec les opérations hors périmètre de ZAC et les projets connexes

### 1.4.1 Les autres composantes du projet de NPNRU et du projet de territoire

Le plan guide sous maîtrise d'ouvrage des agglomérations assure la cohérence globale et l'articulation de la ZAC Grande Borne Ouest avec les autres secteurs de projet de la Grande Borne d'une part et des autres secteurs de la ville de Grigny et du Plateau sur Viry-Chatillon d'autre part. Une mission d'urbaniste conseil à l'échelle du plan guide global sera confiée à une équipe par les collectivités et assurera la cohérence globale du plan guide, les préconisations urbaines, architecturale, paysagères, l'affinement du plan guide global, les programmations et leur cohérence entre secteurs en matière d'habitat, de commerces, de services, ...

#### 1.4.1.1 Le secteur Balance / Ellipse / Minotaure

Ce secteur est inclus dans le périmètre du NPNRU contractué avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. A proximité immédiate du secteur Grande Borne Ouest, le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne prévoit la démolition de 34 logements sociaux, permettant de désenclaver les secteurs résidentiels Balance, Ellipse et Minotaure. La requalification des espaces extérieurs par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud viendra appuyer l'ouverture de ces secteurs représentatifs des serpentins construits par Émile Aillaud. et améliorera la qualité et le cadre de vie des habitants.



Programme des réhabilitations du secteur Balance Ellipse – AMT – 2022

#### 1.4.1.2 La ZAC centre-ville et l'opération Cœur de Ville

Grand Paris Aménagement est l'aménageur de cette ZAC d'initiative communale depuis 1998.

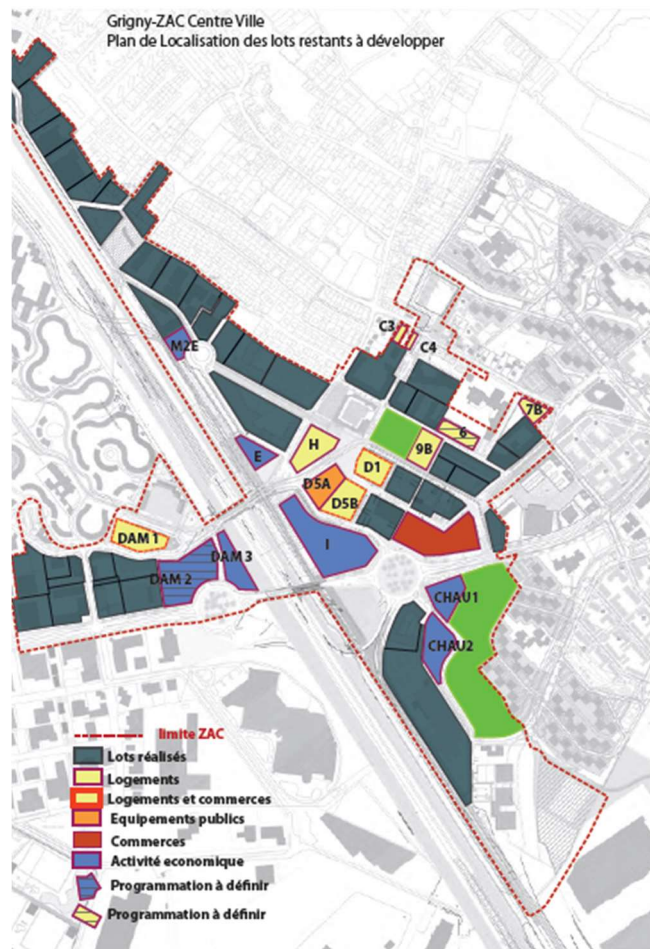
La programmation initiale de la ZAC prévoit la réalisation d'environ 240 000 m<sup>2</sup> d'activités, bureaux, logements, commerces et équipements publics.

75 % du programme de la ZAC centre-ville a déjà été réalisé ou est en cours de réalisation.

A ce jour, l'essentiel de l'intervention de Grand Paris Aménagement se concentre sur le développement du "Cœur de Ville-République" qui consiste en la création d'un quartier mixte à usage de commerces, de loisirs et de logements. Son programme prévoit la réalisation d'environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, comprenant commerces, activités, logements et équipements publics.

Le quartier, en cours de réalisation accueillera en particulier une grande surface alimentaire, un équipement culturel multifonctionnel et un cinéma – vecteurs d'émancipation, enjeu majeur du grand projet éducatif de la ville Grigny.

Le projet de ZAC intègre l'arrivée de nouvelles infrastructures de transports en commun qui relieront le centre de Grigny et sa gare du RER D aux quartiers de Grigny 2 et de la Grande Borne. Ils ouvriront aussi Grigny au reste du territoire essonnien (Tramway 12 : entre Massy et Evry dans un premier temps, puis intermodalité avec le TCSP Massy Saclay ; TZEN4 de Viry-Chatillon à Corbeil Essonne).



ZAC Centre-ville – Plan des lots restants – AUPA - 2020

#### 1.4.1.3 Le projet de Grigny 2

Le quartier de Grigny 2 comprend près de 5 000 logements répartis en 104 bâtiments. Depuis sa construction et jusqu'en 2022, l'ensemble immobilier était constitué en une unique copropriété dont la structure institutionnelle, particulièrement complexe et à tous points de vue hors normes, explique en partie la dégradation physique et sociale du quartier, devenu un quartier concentrant fortement des personnes vulnérables et démunies. En 2022, la scission de la copropriété a permis de créer 33 copropriétés autonomes, dont 27 d'habitation.

Depuis 2001, le quartier a bénéficié d'un important volume d'investissements publics, dans le cadre de trois plans de sauvegarde (2001-2006 ; 2007-2011 et 2014-2023) et d'un PRU (convention signée en 2007). Le secteur bénéficie aujourd'hui du dispositif ORCOD-IN (Opération d'Intérêt National de Requalification des Copropriétés Dégradées) pour lequel l'Etat a désigné l'EPFIF comme pilote de l'opération.

Un travail de près de 4 ans a permis de consolider un projet de territoire à l'échelle de toute la ville associant dimensions urbaine, sociale et environnementale, projet fédérateur reconnu et partagé par l'ensemble des partenaires signataires, dont l'ambition est de :

- Garantir des conditions de vie décentes aux habitants. Les interventions sur la structure et la qualité de l'offre de logement envisagées visent un rééquilibrage, une remise à niveau et une diversification de l'offre de logements nécessaire à l'échelle de la ville et des quartiers pour agir durablement sur le peuplement. Cela passe sur Grigny 2 par des actions conjointes de démolition, de changement de statut de logement (du privé au locatif social), de construction d'une nouvelle offre de logement, de portage immobilier et du déploiement d'une stratégie de redressement de 21 copropriétés ;

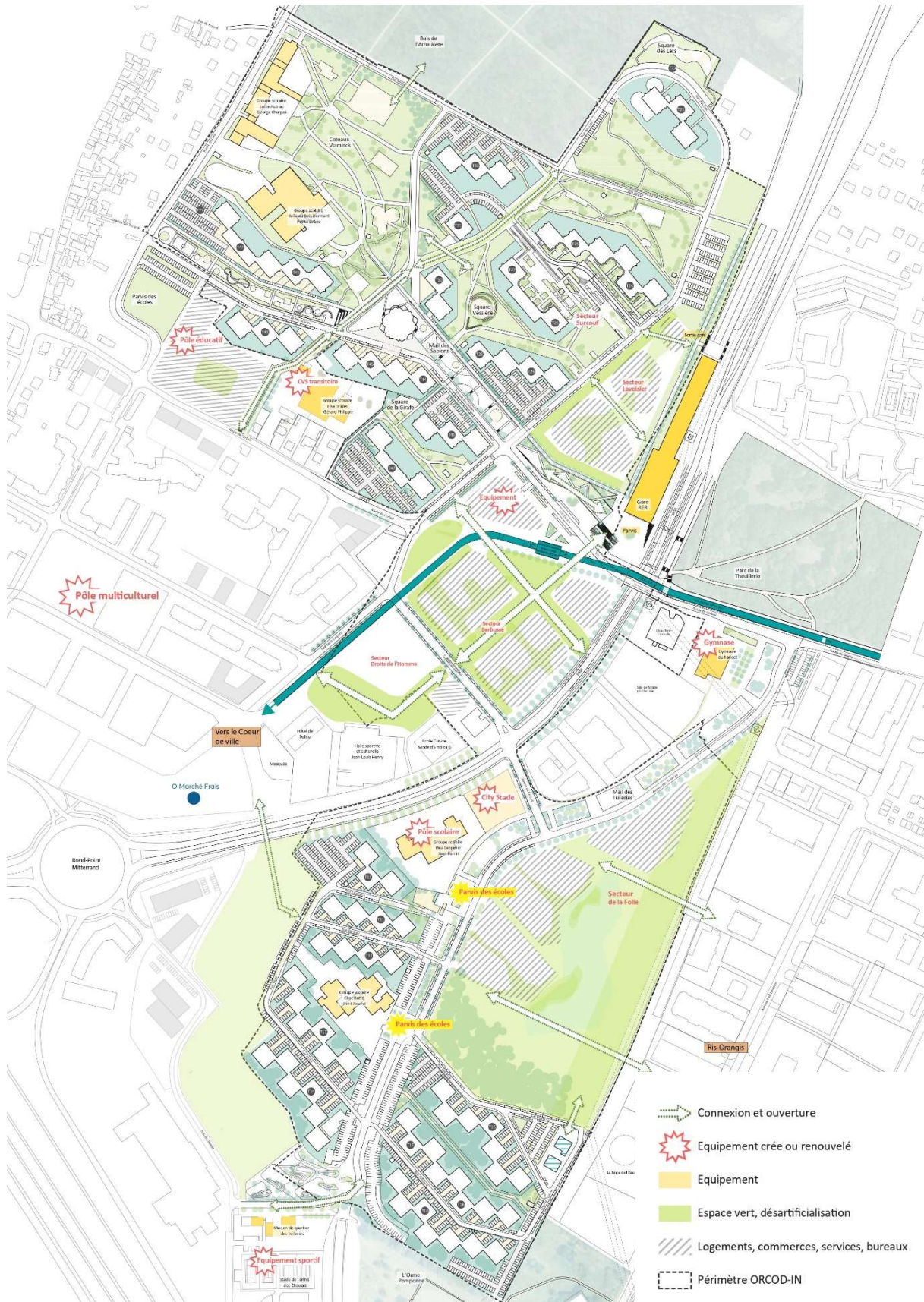
- Refondre l'appareil commercial dont l'acte principal est la création d'une nouvelle offre de commerces en cœur de ville. Aux abords de la gare, il est envisagé de proposer une offre d'hyper proximité complémentaire au cœur de ville ;
- Poursuivre le développement économique, notamment aux abords de la gare et sur le secteur de La Folie ou des Chaulais ;
- Remettre à niveau des équipements publics et de l'offre de service public, permet de poursuivre la modernisation des bâtiments municipaux et de les repenser en lien avec les enjeux de la cité éducative et de la cité olympique ;
- Intégrer la dimension environnementale à toutes les étapes du projet notamment par la préservation de la biodiversité et l'amplification de la place de la nature en ville et des continuités écologiques identifiées, la désartificialisation, notamment le secteur Barbusse, le renforcement de la stratégie énergétique basée sur le déploiement de la géothermie profonde et l'impact carbone en se fixant des objectifs forts en matière de performance énergétique des bâtiments afin de réduire les émissions à la source, le déploiement des espaces publics de qualités permettant aux piétons et aux modes de déplacements doux de trouver/ prendre leur place dans la ville, le recours à une économie circulaire, le développement d'une démarche exigeante en matière de chantier propre... ;
- Rendre les habitants acteurs des mutations projetées.

La réussite de cette opération d'intérêt national repose ainsi sur la coordination étroite et fondamentale de trois piliers principaux d'intervention :

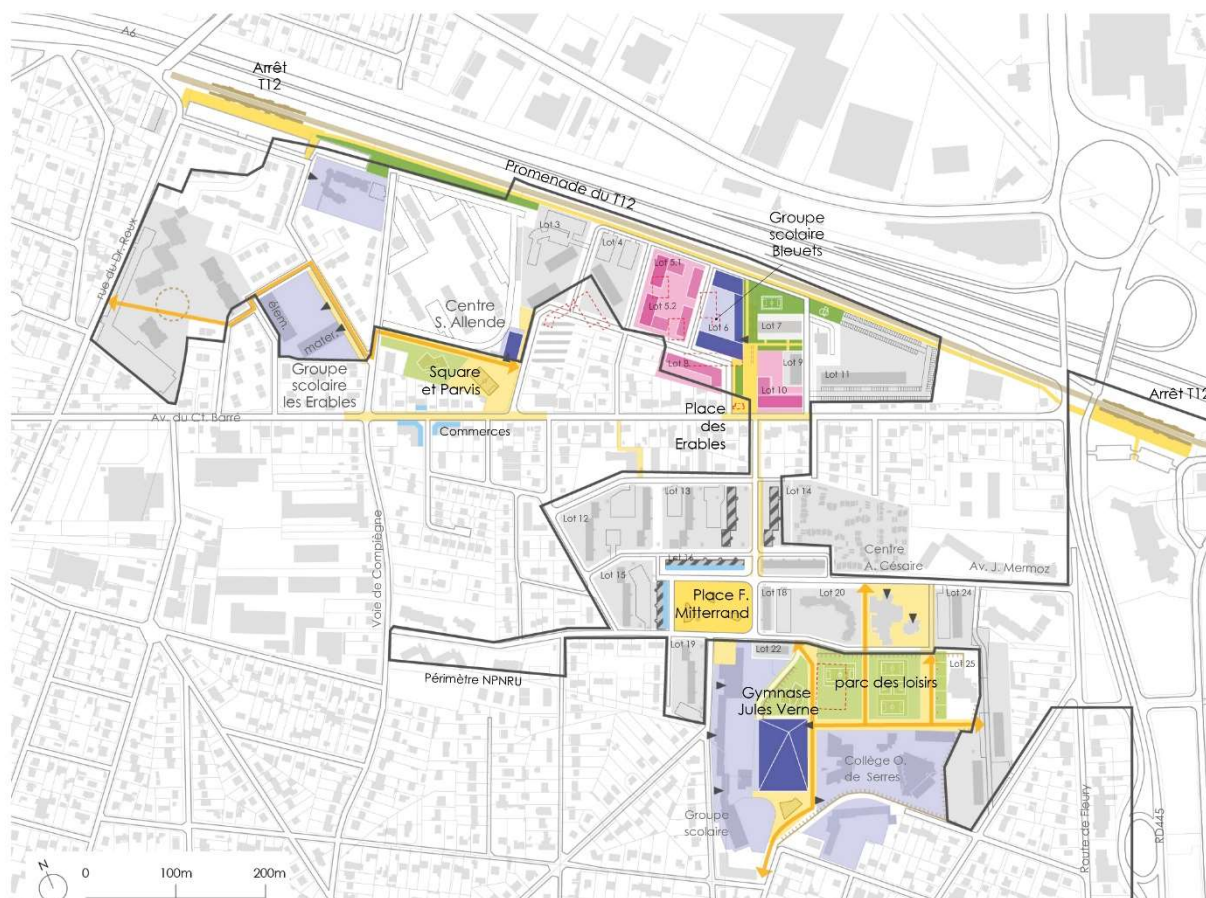
- L'acquisition et le portage massif de logements pour, à la fois, faciliter le redressement des copropriétés mais aussi pour préparer le recyclage des copropriétés non redressables. Ce pilier s'accompagne d'actions avec l'accompagnement social, la lutte contre l'habitat indigne et le relogement ;
- Un projet d'aménagement urbain, inscrit dans le NPNRU, pour permettre la requalification du quartier et sa réinscription dans les dynamiques de Grand Paris Sud ;
- La réhabilitation et/ou transformation des copropriétés du site, grâce à la mise en œuvre conjointe d'un Plan de Sauvegarde et du projet d'aménagement.

L'opération vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à transformer Grigny 2 en quartier résilient, écologique et solidaire. Ces objectifs seront poursuivis par :

- La mise en œuvre de la recomposition urbaine du quartier visant une mixité urbaine, résidentielle et fonctionnelle, en désenclavant le quartier et en améliorant l'accès au reste du territoire ;
- L'amélioration du cadre de vie, des espaces publics et des équipements, et par la valorisation de la trame paysagère, pour relier le quartier aux lacs et aux espaces de nature du territoire ;
- L'amélioration des conditions d'habitat, en mettant fin au processus de dégradation des copropriétés et en développant une offre diversifiée et adaptée de logements ;
- La création d'une centralité structurante à l'échelle du territoire autour du pôle gare.



#### 1.4.1.4 Le NPNRU Viry Plateau



Plan d'ensemble du projet du secteur du Plateau – AMT – Juillet 2021

Les objectifs du projet de rénovation urbaine du secteur du Plateau sont :

- Structurer et animer le quartier du Plateau par les espaces publics et les équipements ;
- Transformer le secteur des Erables en nouvelle adresse résidentielle ;
- Renouveler la qualité résidentielle des autres secteurs du quartier.

Le programme prévoit la :

- Démolition de 242 logements collectifs, d'un pavillon, d'une école et d'un gymnase ;
- Réhabilitation et résidentialisation de 1018 logements, embellissement des rez-de-chaussée commerciaux ;
- Construction d'environ 160 nouveaux logements, d'un nouveau groupe scolaire et d'un gymnase.

#### 1.4.2 Les projets connexes

Les projets de transport T12 et TZEN4 desserviront directement le secteur Grande Borne Ouest. Leur arrivée constitue une opportunité de renouveler les quartiers des Places Hautes et du Méridien, en s'appuyant sur la requalification de la RD445, qui doit accueillir le TZEN4.

### 1.4.2.1 Tram T12

Démarré en 2012 par le STIF, le projet de tram T12 s'étend sur 20,4 km et traverse treize communes du département de l'Essonne. À terme il permettra de relier la gare du train-RER B de Massy-Palaiseau à la gare du train-RER D d'Évry.



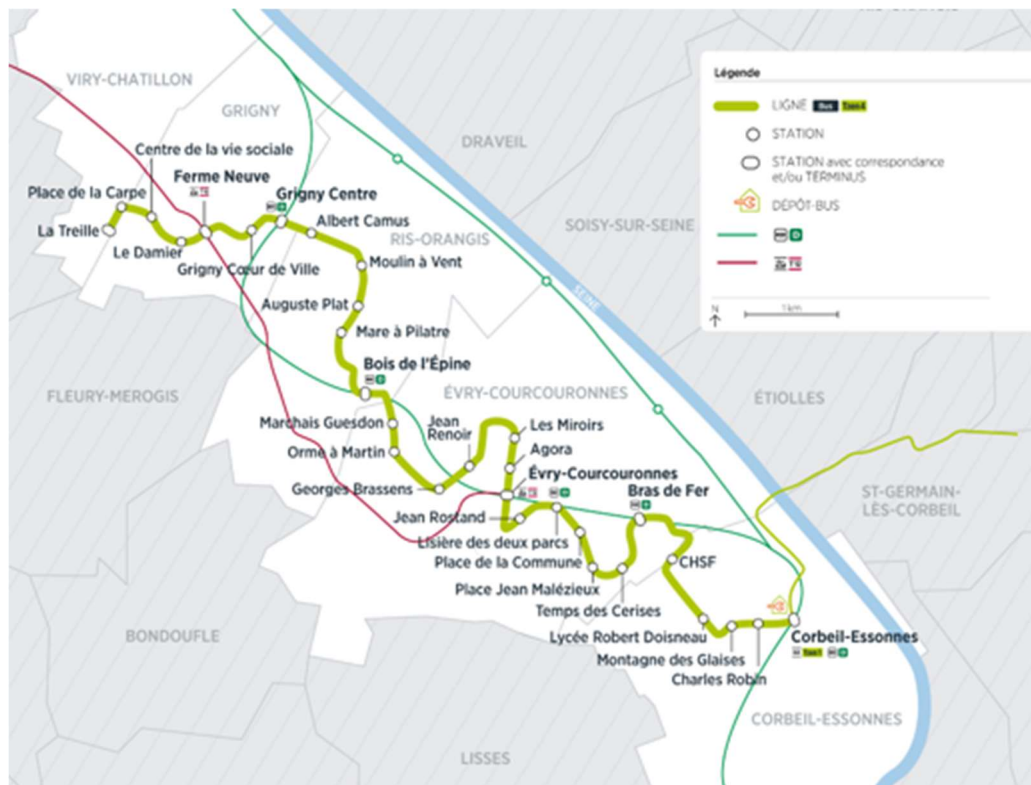
Tram T12 – Plan de ligne – IDFM – 2022

- 20 km de tracé
- 40 000 voyageurs / jour attendus

Ce nouveau transport dessert la station Amédée Gordini à Viry-Chatillon, au nord de la Grande Borne, et la Ferme Neuve, dans le Cœur de Ville République de Grigny. La mise en service du tram T12 est prévue en 2024.

### 1.4.2.2 TZEN 4

Le TZEN 4 viendra remplacer la ligne 402 (reliant Viry-Chatillon et le Coudray-Montceau) entre la station La Treille à Viry-Chatillon et la gare RER D de Corbeil-Essonnes.



TZEN 4 – Plan de ligne – IDFM – 2022



Le TZEN 4 offrira plusieurs correspondances facilitant les déplacements des voyageurs :

- Le RER D aux stations de Grigny centre, Orangis-Bois de l'Épine, Evry-Courcouronnes Centre, Le Bras de Fer et Corbeil-Essonnes ;
- Le futur T12 express aux stations La Ferme Neuve à Grigny et Evry Courcouronnes.
- Le T Zen 1 à la station Corbeil-Essonnes

À sa mise en service, attendue en 2024, 47 000 voyageurs seront ainsi attendus chaque jour sur le TZEN 4, soit une augmentation par rapport à la ligne 402 actuelle. Afin d'anticiper les évolutions ultérieures de fréquentation de voyageurs, le projet sera conçu dès le départ pour permettre l'évolutivité de la ligne vers le mode tramway.

## 2 Le site et son environnement

### 2.1 La situation foncière

#### 2.1.1 Propriétés

Le périmètre de ZAC couvre environ 34 ha, représentant à ce jour environ 90 parcelles, sur les communes de Grigny et de Viry-Chatillon. Le périmètre est traversé par la limite communale, qui coupe le secteur des Places Hautes et le Méridien en deux, avec des bâtiments adressés sur les deux communes

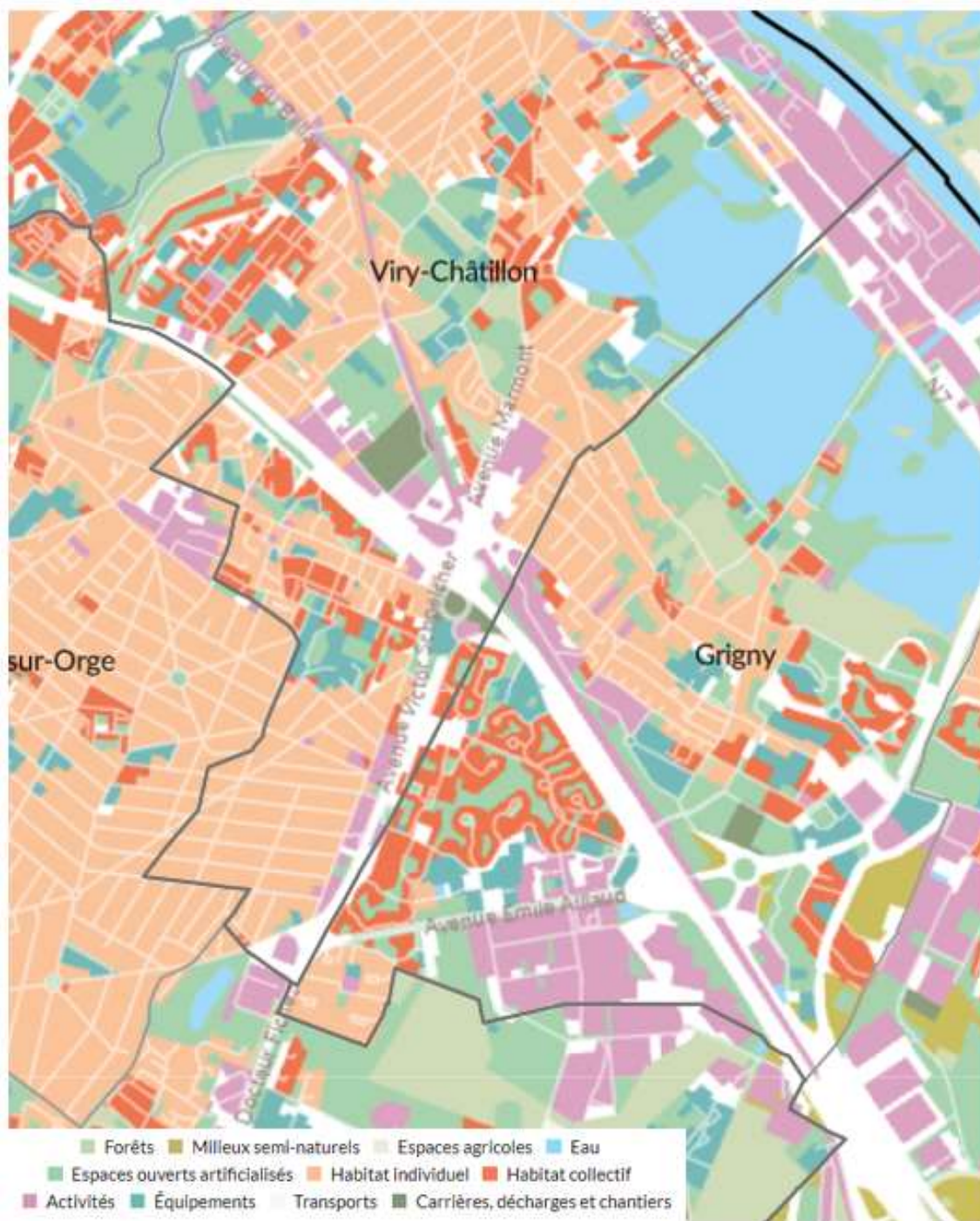
Les collectivités territoriales (communes, EPT GOSB, Département...) détiennent environ 20 % du foncier assiette de la ZAC, 12 % du foncier est détenu par des personnes physiques ou des sociétés, presque exclusivement sur le linéaire situé entre la route de Fleury et la RD445, et 68 % du foncier inclus dans la ZAC appartient à des bailleurs sociaux. Notamment, à l'Est de la RD445, le foncier est quasiment exclusivement propriété du bailleur Les Résidences Yvelines Essonne, à l'exception de quelques parcelles propriétés des collectivités locales.

Aucune procédure d'expropriation n'est prévue dans le cadre de la ZAC.

## 2.1.2 Occupation des sols

Au sein du périmètre de la ZAC, plusieurs ensembles sont identifiables :

- La Grande Borne, grand ensemble monofonctionnel de logements sociaux, abritant quelques équipements et locaux commerciaux et associatifs, avec du parking aménagé en rive Nord et Ouest ;
- Les terrains d'assiette des réseaux routiers et de transport (RD445 et T12 en cours de construction en limite de l'A6) ;
- La bande mixte entre la RD445 et la route de Fleury, tissu urbain constitué au gré des opportunités.



Plan de l'occupation des Sols – IAU – 2022

## 2.2 L'environnement physique et naturel

### 2.2.1 Environnement physique

Le site jouit de caractéristiques physiques globalement favorables à l'urbanisation : situé sur des terrains globalement plats (entre 80 et 85 m d'altitude), dans un climat de type tempéré océanique, avec hivers doux et des étés frais. Les pluies sont réparties sur toute l'année et les vents sont de secteur nord-est et sud-ouest. Ce climat ne présente pas de singularité climatique ou de conditions particulières extrêmes. En tant que zone urbanisée, le site est concerné par le phénomène d'îlot de chaleur, bien que la végétation présente atténue le phénomène pour une partie du site.

Les sols en place sont principalement constitués de remblais et de limons, ces formations ne présentent pas de sensibilité géologique particulière. Toutefois, la présence d'argile peut constituer un risque dû à l'aléa de retrait gonflement. En surface, le terrain est principalement artificialisé.

Le site d'étude ne comporte pas de cours d'eau. Il se situe à 2,2 km de la Seine dans un environnement urbanisé et imperméabilisé. Il n'est pas en lien direct avec la Seine, il n'est donc pas soumis aux risques d'inondation par débordement.

Cependant, les eaux souterraines représentent un fort enjeu au droit du site d'étude. La nappe pourrait être présente à faible profondeur (2 à 10 m) au droit du site étudié et présente une perméabilité qui la rend vulnérable par rapport aux activités humaines et aux éventuelles pollutions.

Aucun captage prioritaire d'eau souterraine ou superficielle et aucun périmètre de protection ne concerne le site d'étude. Une base nautique est présente au niveau de la zone des lacs de l'Essonne et un site de baignade potentiel en bord de quai est identifié au niveau du Port des Dames / Port de Viry-Chatillon.

### 2.2.2 Environnement naturel

Le site se situe en zone urbaine. Cependant, les villes de Grigny et de Viry-Chatillon se caractérisent par l'importance des espaces naturels qui les composent. Malgré la présence de la Seine sur les territoires communaux, celle-ci est bordée, sur les deux communes, par une bande formée par des activités industrielles. Ses berges sont ainsi peu accessibles, et la Seine est donc faiblement présente dans l'espace et le paysage vécus par les habitants.

Les lacs creusés dans la vallée de la Seine pour en extraire le gravier se sont ajoutés aux motifs naturels des cours d'eau et participent à la qualité paysagère des communes. Ceux-ci sont nettement plus visibles et manifestent davantage la présence de la vallée de la Seine, en marquant les parties basses de Grigny et Viry-Chatillon.

En termes d'espaces verts et naturels, le site d'étude se situe à proximité du parc des Aiglons, du parc du Clotay, du parc Saint-Lazare, du parc de l'Arbalète, ou encore le coteau Vlaminck et le bois de la Sapinière (en limite communale sur Fleury-Mérogis). Le périmètre de ZAC est bordé par la plaine centrale de la Grande Borne.

En termes de trame verte et bleue, le site ne se situe dans aucune trame référencée, ni dans aucune zone de protection de la biodiversité.

## 2.3 Les paysages et le patrimoine

Les deux communes font partie de deux grands ensembles de paysages : les paysages urbains du Centre Essonne et les paysages de la vallée de la Seine. Ceux-ci se distinguent par :

- Des vallées discrètes dans l'urbanisation mais précieuses ;
- Les paysages les plus urbanisés du département ;
- La présence de silhouettes de grands ensembles sur les lignes de crêtes qui « écrasent » le coteau ;

- Des zones industrielles présentes le long du fleuve ;
- Des berges souvent dégradées, des quartiers urbanisés en grandes masses monospécifiques qui communiquent peu entre eux ;
- Quelques plans d'eau et parcs aménagés en fond de vallée ;
- De fortes coupures des infrastructures dans les quartiers urbanisés ;
- Peu de franchissements de la Seine, effet de coupures entre la rive droite et la rive gauche.

Le patrimoine bâti est majoritairement composé de bâtiments de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Le quartier de la Grande Borne a été édifié entre 1967 et 1971 par l'Office Inter Départemental HLM de la Région parisienne, associé à l'architecte Emile Aillaud. Construite sur des terrains agricoles entre Grigny et Viry-Chatillon, la cité de la Grande Borne occupe une place à part dans la production des grands ensembles (des années 50 à 70). La cité a été bâtie à l'origine dans le cadre de la résorption des bidonvilles de la région parisienne et a été surtout utilisée pour reloger les habitants du 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris alors en pleine transformation. Grigny n'est alors qu'un village rural d'à peine 3 000 habitants, accroché aux flancs d'un coteau, à 25 km au sud de Paris.

Cette opération de 3 568 logements, auxquels s'ajoutent 206 logements individuels, « Les Patios », offrait à cette époque des logements confortables, une faible densité urbaine (environ 40 logements à l'hectare) et une qualité des espaces extérieurs. La Grande Borne se différencie nettement des ensembles édifiés à cette période. En effet, désireux de lutter contre l'uniformité de la préfabrication, Emile Aillaud place l'enfant au cœur du projet et crée un quartier original : les petits immeubles de deux à quatre étages, droits et courbes, sont organisés autour d'une Plaine centrale. La circulation automobile, les parkings et les équipements scolaires sont rejetés en périphérie, et un réseau de voies piétonnes distribue l'intérieur du quartier.

La Grande Borne est organisée en sept sous-ensembles de bâtiments très différents dans leur morphologie, possédant des caractéristiques et une ambiance propre et généralement organisés autour d'une œuvre dont ils tirent leur nom : le Labyrinthe, le Méridien, la Ville-Haute (ou les Places Hautes), la Ville-Basse (ou les Patios), la Peupleraie, les Enclos (ou les Tiroirs) et les Radars.

La Grande Borne a obtenu en décembre 2008 l'attribution par le ministère de la Culture et de la Communication du label « Patrimoine XX<sup>ème</sup> siècle », nommé désormais label « Architecture Contemporaine Remarquable ».

Par ailleurs, aucun monument historique ne se trouve à proximité du site d'étude. Aucun bâtiment appartenant au patrimoine bâti des communes de Viry-Chatillon ou Grigny n'est concerné par le site d'étude.

## 2.4 Contexte socio-économique

Le périmètre d'étude est caractérisé par :

- Une population relativement stable avec un solde naturel fort mais un solde des entrées et sorties négatif depuis plusieurs années traduisant le manque d'attractivité ;
- Une population majoritairement jeune, particulièrement à Grigny ;
- Une tendance à s'installer durablement sur ces communes ;
- Une représentation hétérogène des ménages avec majoritairement des ménages d'une personne ou d'un couple avec enfants.

Secteur plus résidentiel que pôle d'emploi, les communes de Grigny et Viry-Chatillon sont composées d'un tissu économique principalement tourné vers le tertiaire. Le taux de chômage ainsi que le taux de pauvreté sont élevés sur ces deux communes :

(Données INSEE 2019)	Taux de chômage	Taux de pauvreté
Viry-Chatillon	14,6 %	17 %
Grigny	22,1 %	44 %
Département de l'Essonne	11,0 %	13,3 %

L'approche des équipements sur le territoire est hétérogène sur les deux communes, l'offre y est inégalement répartie et peu lisible avec des besoins de proximité à mieux intégrer pour Grigny. Des besoins restent à couvrir, à Grigny essentiellement en matière d'école, de santé, de recours au droit, d'accès à l'apprentissage de la langue française, etc. Enfin, le patrimoine est globalement vieillissant avec par exemple près de 40 % des écoles nécessitent une intervention plus ou moins lourde.

## 2.5 Infrastructures et déplacements

Le périmètre est largement desservi par des axes de transport diversifiés :

- Routier :
  - o Le site, bâti en bordure de l'A6, est connecté directement au réseau routier national et régional
  - o La RD445 et la RD310, respectivement à l'Ouest et au Sud du périmètre, permettent d'assurer la desserte locale
  - o Enfin, le maillage routier de la Grande Borne reste à compléter.
- Transports collectifs :
  - o Les villes de Viry-Chatillon et de Grigny bénéficient toutes les deux d'une gare RER, sur la ligne D du réseau régional. La gare la plus proche est celle de Grigny Centre, desservie en bus directement depuis la RD445 et la Grande Borne par l'actuelle ligne 402,
  - o Le Tram express T12, reliant Massy à Evry, desservira directement le périmètre de ZAC, avec la station Amédée Gordini, située sur Viry-Chatillon, au Nord de la Grande Borne ; ce tracé est longé par une voie douce,
  - o Plusieurs lignes de bus irriguent le secteur, l'ensemble du périmètre est inclus dans un rayon de 300 mètres autour d'un arrêt de bus (lignes 402 préfigurant le TZEN4, 420, DM8, DM5 ...).
- Modes actifs :
  - o Le secteur de la Grande Borne est favorable aux déplacements piétons, en raison de l'absence de voitures sur une grande partie des espaces ouverts et de la perméabilité des sous-secteurs entre eux. Cependant, les itinéraires sont peu lisibles et peuvent à plusieurs endroits se révéler peu confortables et poser des problèmes d'accessibilité à des personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, l'étroitesse de certains passages peut conférer un fort sentiment d'insécurité au piéton
  - o Dès l'atteinte de la partie Ouest du périmètre, cependant, la praticabilité du site par des piétons est réduite, du fait de la difficulté à traverser les parkings dans un premier temps, puis la RD445 et le linéaire quasi continu mixte entre la route de Fleury et la RD445
  - o Le périmètre d'étude présente très peu de pistes cyclables, et elles sont discontinues.

## 3 La zone d'aménagement concerté

### 3.1 La création d'une nouvelle ZAC

A la demande de l'Etat, le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement réuni le 26 juillet 2016 a autorisé l'aménageur historique du territoire à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement inscrite dans le périmètre de l'OIN.

Dans ce cadre, Grand Paris Aménagement a été autorisé par son Conseil d'Administration du 30 novembre 2016 à mener les études pré-opérationnelles et réglementaires devant assurer la faisabilité de l'opération et permettre la création de la future Zone d'Aménagement Concerté sur les secteurs opérationnels ciblés. Grand Paris Aménagement a ainsi lancé une étude d'impact et engagé la concertation réglementaire préalable à la création d'une ZAC articulée avec les actions de concertation du protocole NPNRU menées par les collectivités.

Au titre de sa prise d'initiative au sein de l'Opération d'Intérêt National, Grand Paris Aménagement a été co-maître d'ouvrage des études menées avec les collectivités territoriales dans le cadre du NPNRU, et en particulier de l'étude de programmation urbaine de la Grande Borne et de la ZAC Centre-Ville.

Par ailleurs, des études pré-opérationnelles ont été conduites par Grand Paris Aménagement pour le compte de la commune de Viry-Chatillon, en partenariat avec le Conseil Départemental de l'Essonne et Ile de France Mobilités, en vue de la requalification de la RD 445, à l'Ouest de la Grande Borne.

Cette démarche aboutit en 2022 à la création d'une nouvelle ZAC, dénommée ZAC Grande Borne Ouest.

Comme l'y autorise l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme Grand Paris Aménagement, en sa qualité d'établissement public industriel et commercial compétent en matière d'opérations foncières, d'urbanisme et d'aménagement, a proposé d'intervenir comme aménageur en compte propre d'une opération d'aménagement en vue de mettre en œuvre la programmation urbaine du projet Grande Borne Ouest.

La ZAC Grande Borne Ouest, sur les communes de Grigny et Viry-Chatillon, sera donc réalisée en régie directe en compte propre par Grand Paris Aménagement.



Périmètres NPNRU / OIN / ORCOD-IN / ZAC Grande Borne Ouest – Grand Paris Aménagement – 2022

## 3.2 Enjeux et objectifs

### 3.2.1 Enjeux de l'opération

Le projet présente un caractère exceptionnel dans la mesure où il cible un territoire particulièrement en difficulté, marqué par la pauvreté, le chômage et des problèmes d'insécurité. La ZAC Grande Borne Ouest revêt donc une importance particulière, au sein d'un quartier très stigmatisé, dans l'une des communes les plus pauvres de France.

Le projet initié avec le premier programme de l'ANRU et poursuivi avec le projet Grande Borne Ouest vise ainsi la transformation du quartier de la Grande Borne et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

Il cherche aussi à désenclaver le quartier par un nouveau maillage viaire.

Il s'agira également de transformer la RD445 en boulevard urbain, en maintenant sa vocation circulante tout en l'adaptant aux modes actifs (piste cyclable, trottoirs élargis) et aux transports en commun (intégration du site propre dédié au TZEN4).

L'ensemble de ces éléments contribuera à l'ouverture du quartier de la Grande Borne en le rendant attrayant socialement et économiquement.

Le projet de renouvellement urbain de Grigny et Viry-Chatillon a également pour objectif de poursuivre la démarche volontariste d'inscrire durablement le territoire dans la transition énergétique et environnementale au travers notamment de la lutte contre la précarité énergétique, et de la poursuite du déploiement du réseau de chauffage alimenté par la géothermie profonde vers la Grande Borne.

L'ambition du projet de rénovation urbaine dans lequel s'inscrit l'opération d'aménagement Grande Borne Ouest est de participer à la transformation en profondeur du quartier. L'une des conséquences attendues est le changement d'image, en agissant sur la promotion des parcours résidentiels des habitants, sur la construction



d'un quartier et par extension d'une ville plus équilibrée, en diversifiant l'habitat et les services publics. Il s'agit de :

- favoriser des parcours dans la vie éducative professionnelle, sociale et citoyenne porteuse d'émancipation, de réussite et de choix, en s'appuyant sur les ressources des habitants, du territoire et de son environnement ;
- promouvoir la diversité sociale dans l'habitat et mettre en œuvre la transition énergétique dans un tissu urbain attractif et sécurisé.

Le projet de renouvellement urbain s'articule avec le volet cohésion sociale porté par la politique de la ville, d'allier l'urbain et l'humain via des objectifs croisés du contrat de ville, de rendre indissociables les piliers « cadre de vie » et « cohésion sociale ». Le projet de rénovation urbaine s'attache, outre la requalification d'espaces publics et de l'habitat, à renforcer les services publics et à améliorer les conditions de vie des habitants (par le biais de nombreux leviers : dynamique économique et commerciale, équipements et services publics, emploi et insertion, soutien aux associations, etc...). Cet objectif fort porté par les collectivités lors des Comités Nationaux d'Engagement de l'ANRU, a entre autres permis que Grand Paris Sud, la ville de Grigny et le quartier de la Grande Borne soient retenus par l'ANRU au titre du dispositif quartier productif.

Dans la continuité des actions menées au cours du PRU, les territoires sont engagés autour d'un projet inclusif articulant service public à la langue, lutte contre l'illettrisme et l'illectronisme, renforcement de l'emploi et de la formation, et l'amélioration du cadre de vie.

### 3.2.2 Objectifs spécifiques du projet

Cette démarche se traduit par les orientations d'aménagement suivantes :

- Rendre le quartier plus attractif par l'aménagement durable et écologique des espaces publics et par le développement des mobilités au sein du territoire,
- Agir sur la transition énergétique pour réduire les charges et la précarité énergétique,
- Engager une démarche environnementale systématisée pour la construction des équipements publics,
- Maîtriser la densité, dans une perspective de conservation et d'amélioration de l'une des particularités de la Grande Borne, c'est-à-dire une ville parc,
- Diversifier le parc de logements, tant en nature qu'en typologies,
- Clarifier la limite communale entre Viry-Chatillon et Grigny, particulièrement sur le secteur des Places Hautes.

Le projet d'aménagement Grande Borne Ouest s'inscrit dans cette dynamique, et porte l'objectif majeur de recréer de la ville sur de la ville, de faire un quartier populaire dans un territoire populaire, avec des ambitions dignes du XXI<sup>ème</sup> siècle.

## LA GRANDE BORNE CONTINUE D'AVANCER

**1 LA PROMENADE DU MÉRIDEN**  
Un nouveau cheminement public reliera la future station de tram T22 Armande Cordier au Centre de la Vie Sociale Marie Curie. Traversant les Petits et Grands Héliciers, cette promenade paysagée facilitera les déplacements de tous les usagers, en mettant en évidence la relation entre la station et le cœur de la Grande Borne. Cette connexion sera rendue possible par la démolition d'une semaine de logement. Des travaux de requalification des espaces publics et des parkings accompagneront l'aménagement de la promenade. La circulation et de ses espaces extérieurs seront revus et réqualifiés par le bailleur. Les Résidences, les prochaines années.

**2 LA RD445 FAIT DE LA PLACE AU T22N 4**  
Le T22N 4 arrive ! Ce nouveau transport 100 % électrique renforcera prochainement la ligne de bus 402 pour relier Viry-Chatillon à Corbeil-Essonnes en passant par la gare RER de Grigny Centre. Progressivement la « route départementale 445 » va devenir un « boulevard urbain ». Concrètement, cela signifie qu'elle sera réaménagée pour accueillir une voie dédiée pour le T22N 4, des arbres et des pistes séparées aux vélos, ainsi que des trottoirs confortables pour les piétons. Côté nord, il est prévu à proximité immédiate des Places Hautes, son positionnement central le rendra accessible aussi bien pour les habitants de Viry que pour ceux de Grigny.

**3**  
La Ville de Grigny a lancé un vaste programme de reconstruction du groupe scolaire Buffe. Autour et à l'ouest de ce groupe scolaire se crée une crèche de 30 berceaux.

**4 LES PLACES HAUTES RENNOVÉES**  
414 logements seront démolis et remplacés par de nouvelles constructions plus confortables et plus économes en énergie, garantissant une ouverture entre le plancher chauffant et le cœur de la Grande Borne, jusqu'à la RD 445 et au tram. Cette opération d'envergure se fera en plusieurs phases, en commençant par les places de la Treille et de l'Oiseau, puis de Quincoces, pour s'achever sur la place aux Herbes. Le nouveau quartier sera conçu dans le respect des exigences environnementales pour assurer le bien-être des habitants et un cadre de vie favorisant le lien social dans la nouvelle partie de la Grande Borne.

**5 LE MARCHÉ**  
Le marché va être déplacé sur une toute nouvelle place plus au nord, plus accessible, plus confortable et plus adaptée aux besoins des commerçants, des clients, et des services d'entretien, avec du stationnement dédié aux différents usagers. Des espaces pour les commerçants, les services et les associations seront installés de part et d'autre de cette nouvelle place, pour animer le vie du quartier.

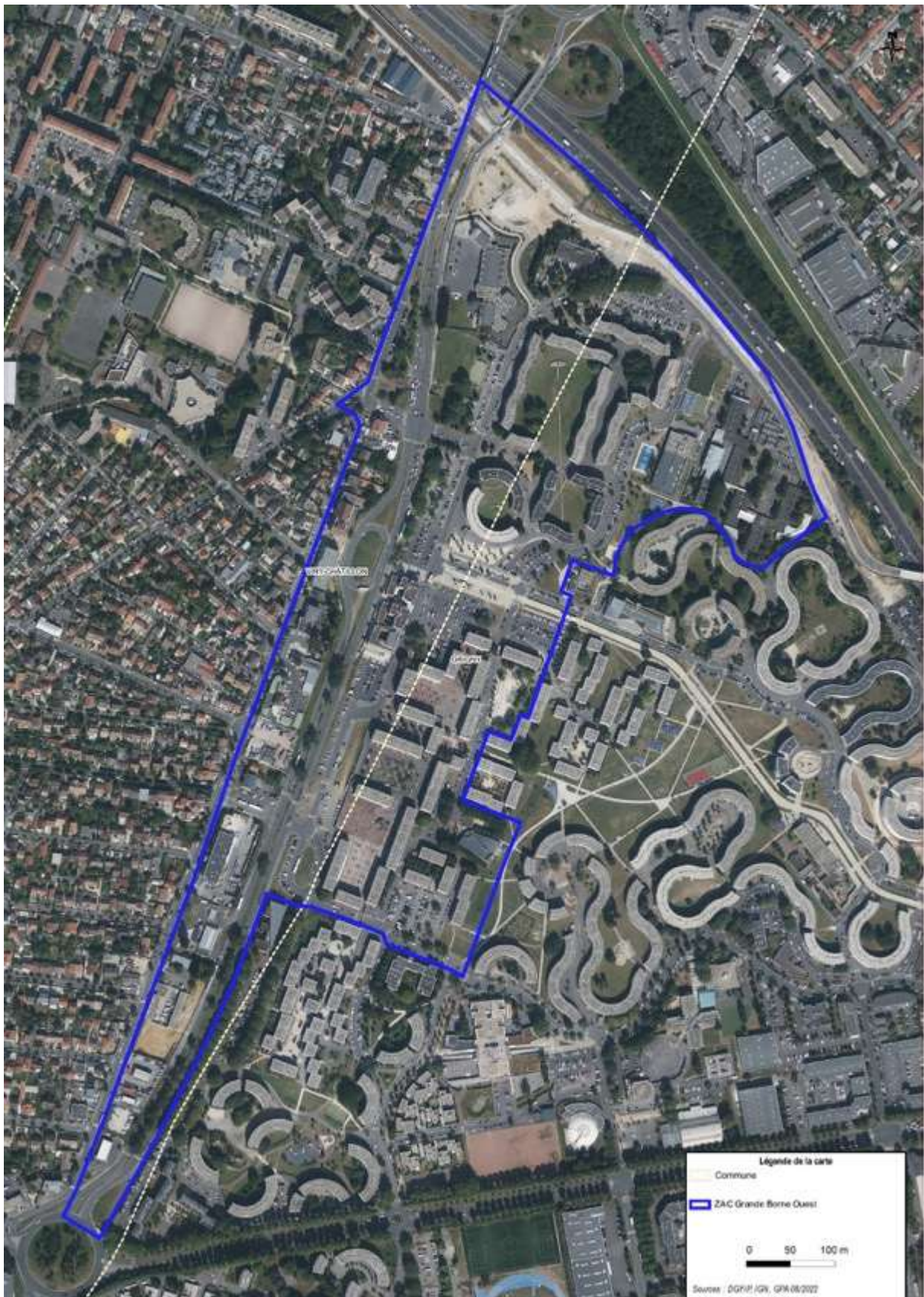
**6 ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**  
Le projet participe à la création d'emplois sur le secteur, d'abord pendant la phase de chantier avec les clauses d'insertion professionnelle destinées aux personnes éloignées de l'emploi, puis par la construction de locaux d'activité permettant l'installation durable d'entreprises à Grigny et Viry-Chatillon.

Extrait de la lettre n°2 destinée aux habitants – Grand Paris Aménagement – 2022

### 3.3 Le périmètre

Le périmètre de la ZAC Grande Borne Ouest est le résultat de plusieurs facteurs :

- L'adéquation du projet d'aménagement avec un programme de déconstructions raisonné et raisonnable en termes de rythme de relogement, notamment au regard des besoins de relogement importants sur Grigny 2 ;
- La mise à niveau de la partie Ouest de la Grande Borne de manière indifférenciée entre les communes de Viry-Chatillon et de Grigny ;
- L'intégration du linéaire de la RD445 pour envisager sa requalification globale ;
- L'articulation du projet de développement économique avec l'arrivée de nouveaux réseaux de transport ;
- Une volonté de maîtriser le développement de la bande située entre la RD445 et la route de Fleury.

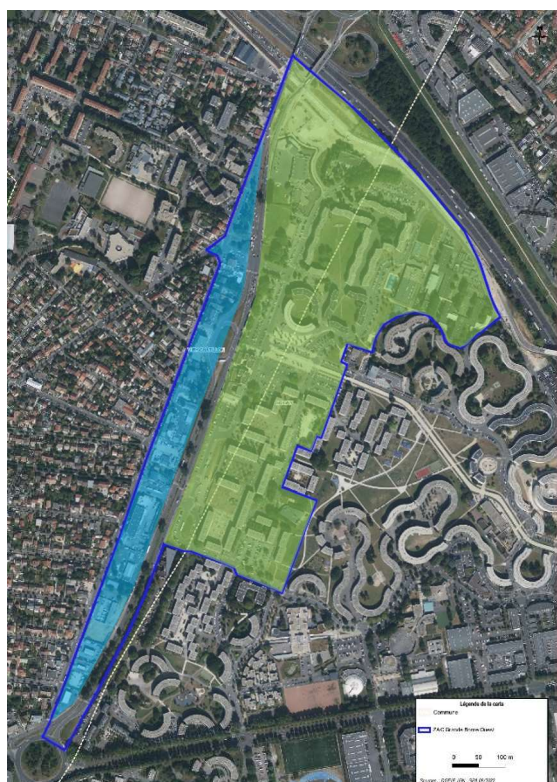


Plan du périmètre de la ZAC Grande Borne Ouest – GPA – 2022


## 4 Le programme global prévisionnel des constructions à édifier et des aménagements dans la Zone d'Aménagement Concerté

### 4.1 La programmation générale

La programmation des constructions prévisionnelles de la ZAC est répartie sur deux secteurs, délimités sur le plan ci-dessous :



 Secteur Grande Borne Ouest

 Secteur Route de Fleury

#### 4.1.1 Secteur Grande Borne

Sur le secteur Grande Borne, les études pré-opérationnelles menées depuis 2016 ont permis d'aboutir, en accord avec les collectivités territoriales concernées, et pour le secteur Grande Borne, à la programmation suivante :

- Environ 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à « l'habitation », dont la programmation diversifiée prévoit :
  - Environ 120 logements sociaux
  - Environ 260 logements en accession (libre et sociale) et locatif libre
- Environ 12 550 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité économique (« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »)
- Environ 1 700 m<sup>2</sup> de commerces (« commerces et activités de service »)
- Environ 12 300 m<sup>2</sup> d'équipements (« équipements d'intérêt collectif et services publics »)

Soit un total de **51 550 m<sup>2</sup>** de surface de plancher à développer sur le secteur Grande Borne.

#### 4.1.2 Secteur Route de Fleury

Sur le linéaire situé à l'Ouest de la RD445, la ZAC doit permettre d'accompagner les mutations de ce foncier hétérogène. Aussi, une réserve de constructibilité de **34 500 m<sup>2</sup>** dédiés à l'accueil de logements, commerces, bureaux et activités économiques est constituée, soit les mêmes nomenclatures que sur le secteur Grande Borne. Cette réserve ne tient pas compte des m<sup>2</sup> démolis le cas échéant.

A compter de l'arrêté de création de la ZAC, jusqu'à sa suppression, tout permis de construire présenté par un pétitionnaire devra faire l'objet d'une autorisation par Grand Paris Aménagement, a posteriori de la signature d'une convention de participation établie au titre de l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme. Chaque permis de construire devra être conforme avec les règles du PLU applicable.

#### 4.1.3 Droits à construire totaux

Ainsi, la ZAC prévoit au total un maximum de **86 050 m<sup>2</sup>** de surface de plancher constructible.

### 4.2 Les équipements et espaces publics

#### 4.2.1 Equipements

##### 4.2.1.1 Pôle éducatif Buffle – Autruche – Pégase

La restructuration / extension du groupe scolaire Buffle / Autruche / Pégase s'inscrit dans la démarche de la Cité Éducative de la ville de Grigny. L'objectif est de réhabiliter le patrimoine du groupe scolaire datant de l'origine de la construction du quartier, devenu vétuste, et de le restructurer dans une logique de pôle éducatif permettant de renforcer des parcours éducatifs de la petite enfance à l'entrée au collège.

Les deux écoles maternelles, les deux écoles élémentaires, l'accueil de proximité mutualisé seront restructurés, avec l'apport de 30 places de petite enfance sur site. La réorganisation permettra d'améliorer le fonctionnement des écoles, de mutualiser des espaces entre les différentes structures, de structurer les parvis et les liens avec le quartier.

##### 4.2.1.2 Maison des Associations

La future Maison des Associations se situera, en rez-de-chaussée d'un des nouveaux bâtiments autour de la place du marché requalifiée. Elle accueillera les locaux associatifs des structures présentes sur la Grande Borne dans un cadre mutualisé.

##### 4.2.1.3 Pôle entrepreneurial social

Le pôle entrepreneurial social a pour objectif de regrouper les initiatives en faveur de l'économie Sociale et Solidaire et de valoriser l'insertion par l'activité économique et par un accompagnement dédié aux activités de l'ESS.

Le premier enjeu est de mettre en place une démarche d'entrepreneuriat social ainsi que de renforcer la visibilité des acteurs des politiques d'emploi et de formation. Le second est d'accentuer la mise en contact avec les habitants du territoire qui auraient besoin d'un accompagnement socio professionnel.

#### 4.2.2 Espaces publics

La nouvelle structure des espaces publics est déployée au sein du périmètre de la ZAC, entre continuité des tracés existants et création d'une trame viaire claire, réaménagement de la RD 445 et développement de nouveaux espaces publics de référence. La promenade du Méridien et du Miroir, la nouvelle place du marché, le parvis de





Amédée Gordini et le cœur de la Grande Borne, tout en offrant une mise à distance suffisante pour l'intimité et le confort résidentiel au cœur du grand et du petit Méridien.

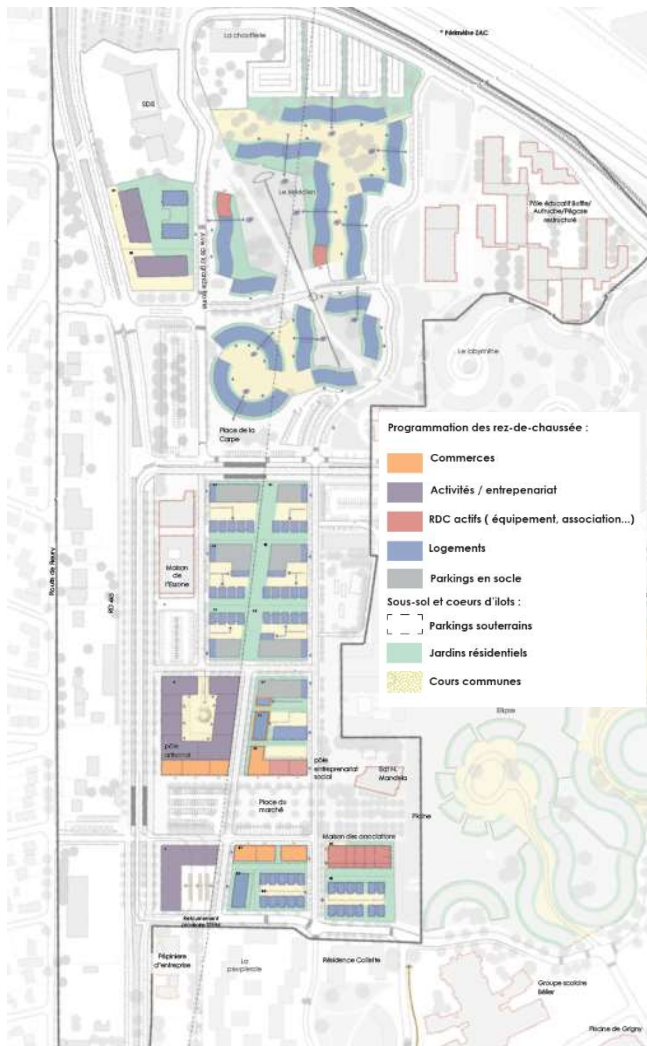
- La rue du Miroir :

La recomposition des Places Hautes permet le redressement du tracé de la rue du Miroir existante. Elle est par conséquent réaménagée et dégage une large emprise de promenade sur son linéaire. Elle sera le prolongement de la promenade du Méridien, accueillera un parcours piéton paysager et ponctué de différents usages et se prolongera dans la plaine centrale.

- La place de la Treille : cette nouvelle grande place permet de traiter plusieurs besoins identifiés :

- L'interaction de la place avec la nouvelle station de TZEN 4 de la Treille, avec la création d'un parking paysager, le traitement de l'interface avec les liaisons cyclables et du franchissement piéton de la RD 445 ;
- L'installation du marché de Grigny, sur un espace polyvalent et confortable pour les usagers les jours avec ou sans marché ;
- L'interface paysagère avec la plaine centrale, comme espace de transition végétale qui amènera progressivement les promeneurs au sein de la plaine centrale.

### 4.3 Répartition spatiale de la programmation



Organisation et répartition des programmes à RDC – AMT – juillet 2022

La surface de plancher développée dans le cadre de la ZAC se répartit sur les deux communes de manière à recréer une limite communale entre Viry-Chatillon et Grigny, ce qui constitue l'un des objectifs du NPNRU, et à orienter la programmation des activités économiques sur la RD445.

Ainsi, sur le **secteur de la Grande Borne** :

- Sur Viry-Chatillon, le projet prévoit environ 19 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le développement d'une programmation mixte, à dominante économique.
- Sur Grigny, environ 31 900 m<sup>2</sup> de plancher sont prévus, dédiés principalement à la construction de logements et à la création et la rénovation d'équipements publics.

Par ailleurs, **dans la bande comprise entre la RD445 et la route de Fleury**, sur la commune de Viry-Chatillon, le projet réserve 34 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une programmation mixte (cf § 4.1.2).



## 5 Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

### 5.1 Conformité avec les documents d'urbanisme et de programmation en vigueur

#### 5.1.1 Conformité avec les plans et programmes supra-communaux

Le projet ainsi défini permet de répondre aux différentes orientations et prescriptions mises en avant dans les différents documents supra territoriaux :

- Le **SDRIF de 2013**, dans la mesure où le périmètre de projet est identifié comme un quartier à densifier à proximité d'une gare et un espace urbanisé à optimiser. Le projet de la ZAC de Grande Borne Ouest prévoit une diminution du nombre de logements ainsi qu'une diversification des fonctions sur la façade ouest de la Grande Borne. Le projet s'inscrivant dans un projet de renouvellement urbain à plus grande échelle, il permettra d'augmenter l'attractivité du secteur et proposera une typologie de logement plus adapté aux besoins locaux. Malgré la diminution du nombre de logements, le projet ne remet ainsi pas en cause les grands objectifs de planification d'échelle régionale définis dans le SDRIF de 2013 et est donc compatible avec celui-ci ;
- Les **SCoT** : les communes de Viry-Chatillon et de Grigny sont comprises respectivement dans le périmètre du SCoT de la Métropole du Grand Paris dont l'approbation est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2023, et dans celui de GPS dont le SCoT est en cours d'élaboration.

Le projet d'aménagement est en cohérence avec les objectifs du SCoT de la Métropole du Grand Paris, qui inscrivent le site dans le périmètre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui se caractérise par un fort enjeu d'amélioration du parc de logements et de diversification de l'offre. Le SCoT de la métropole du Grand Paris vise notamment la transformation des quartiers en difficulté en rénovant et en réhabilitant les bâtiments et les espaces publics, tout en créant de nouveaux équipements et espaces verts. Un objectif auquel répond le projet de la ZAC Grande Borne Ouest. Les objectifs du SCoT ne sont donc pas remis en cause par le projet ;

- Le **Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France**, dans le cadre duquel s'insèrent les aménagements en relation avec les transports en commun et les espaces réservés aux modes actifs ;
- Le **SDAGE**, dont les dispositions seront respectées grâce à l'application de mesures de protection des eaux superficielles et souterraines et aux mesures de gestion des eaux de pluie en surface, tout comme les **SAGE** Nappes de Beauce et Orge et Yvette ;
- Le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement 2019 – 2024** de la Métropole du Grand Paris, la conception du projet ayant tenu compte des besoins en termes d'isolation phonique des linéaires les plus exposés ;
- Le **Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie** : le projet de réhabilitation et la construction de bâtiments neufs va dans le sens de ses objectifs ;
- Le **Plan Climat Air Energie 2018 de la Métropole du Grand Paris** et les **Plans Climat Air Energie Territoriaux** de GPS et de l'EPT GOSB sont pris en compte au travers de la contribution du projet au développement des projets bas carbone, à l'isolation des nouveaux bâtiments et aux réhabilitations du bâti existant ;
- Le **Plan régional pour la qualité de l'air 2016 – 2021 d'Île-de-France** et le **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) 2018 – 2025 d'Île-de-France**, avec son étude qualité de l'air pour la définition des mesures de protection contre les polluants atmosphériques pour les constructions nouvelles.

### 5.1.2 Conformité avec les PLU des deux communes

La réhabilitation et la création de nouveaux logements, l'ouverture sur les espaces verts, l'augmentation de la mobilité douce et la création de surface à destination d'activités autour de la place du marché participent à rendre les espaces libres plus agréables, à renforcer les conditions d'accueil des habitants, à offrir un meilleur environnement, à encourager le dynamisme économique et commercial et à favoriser la qualité paysagère. Ainsi, le projet ne remet pas en cause les orientations des PADD des communes de Grigny et de Viry-Chatillon.

Le projet et ses composantes concernant les zonages et les règlements des PLU des deux communes ne présentent pas d'incompatibilité avec le projet. Néanmoins, il conviendra de vérifier le respect de ces prescriptions précises à l'avancement du projet, et le cas échéant, lancer une procédure de mise en compatibilité.

Enfin, seul le PLU de Viry-Chatillon présente une OAP sur le périmètre du projet. Le projet s'inscrit en conformité avec celle-ci car il contribue notamment à la restructuration de la route départementale : aménagement de cette route en boulevard urbain, en maintenant sa vocation circulante tout en l'adaptant aux modes actifs (piste cyclable, trottoirs élargis) et aux transports en commun (projet de site propre au milieu de la RD 445 pour desservir le futur terminus du TZEN 4 au niveau des Places Hautes). Il participera également au développement de l'activité économique le long de celle-ci car il contribuera à l'implantation d'immobilier à vocation économique et au renouveau des commerces au sein du quartier Places Hautes. Grâce à l'ensemble de ces aménagements, il accompagne également l'arrivée des transports en commun structurants. L'ensemble du programme de logements du projet vise également à diversifier l'offre en place. Enfin, le projet vise spécifiquement à requalifier la RD 445 en présence pour redonner notamment une image positive du quartier Grande Borne.

## 5.2 Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain

### 5.2.1 De nouveaux modes d'habiter en réaction aux principes d'Emile Aillaud

La Grande Borne a été conçue par l'architecte Emile Aillaud au cours du XX<sup>ème</sup> siècle. Des principes urbains et architecturaux ont été pensés sur l'ensemble du quartier de la Grande Borne, chaque sous-quartier ayant été développé selon des principes différents afin de leur donner une identité particulière. Les immeubles de la Grande Borne conservent aujourd'hui des principes forts conçus par l'architecte Emile Aillaud comme le double adressage des logements sur les cours et jardins résidentiels, une hauteur moyenne de R+3, un fonctionnement de 2 logements traversants par palier, de halls transparents sur les cœurs paysagers, de façades colorées... autour du grand espace vert qu'est la Plaine centrale.

Au sein des réhabilitations et des nouvelles opérations, le projet se donne pour ambition de rétablir certains principes originels et d'en réinterpréter d'autres dans les nouveaux îlots. Parallèlement, certains dysfonctionnements ont été identifiés sur le terrain, comme la difficulté d'habiter à rez-de-chaussée, l'appauvrissement des cœurs d'îlots et la minéralité massive des cours : le projet urbain a vocation à résoudre une partie de ces dysfonctionnements.

### 5.2.2 Les principes d'implantation et d'organisation des Places Hautes renouvelées

Le nouveau quartier des Places Hautes s'installe en lanière plutôt qu'en îlot fermé pour laisser des porosités visuelles et végétales d'est en ouest. Les implantations viennent en profondeur dans les îlots : cela permet de limiter les vues des logements sur les rues, particulièrement ceux situés à rez-de-chaussée, et de favoriser les interactions des intérieurs avec les jardins résidentiels. Les accès aux logements se font depuis les rues et au sein de cours distributives en référence aux logiques originelles d'Emile Aillaud.

La partie nord du secteur des Places Hautes sera entièrement résidentielle : les typologies architecturales sont mixtes avec des logements intermédiaires et des petits collectifs.

Le stationnement peut être géré en socle à rez-de-chaussée dans les collectifs, ou en souterrain. Sur cette portion, la limite communale entre Viry-Chatillon et Grigny est traitée dans le domaine privé par un grande continuité végétale nord-sud, en revanche sur la place et au sud, elle se superpose à une voie interne au quartier, et vient en limite séparative privée / publique.

La partie sud des Places Hautes s’adresse autour de la nouvelle place et déploie une programmation résidentielle et économique. Les rez-de-chaussée permettent l’implantation de commerces afin de participer à l’animation et au dynamisme de la nouvelle place. De plus, la maison des associations vient s’installer à proximité de l’équipement de jeunesse Nelson Mandela sur la commune de Grigny, à la limite du secteur avec la Plaine centrale.

Enfin, l’ensemble des lots le long de la RD445 sur la commune de Viry-Chatillon sont destinés à une programmation économique, ils profiteront de l’effet vitrine et de l’attractivité de la voie départementale à requalifier.



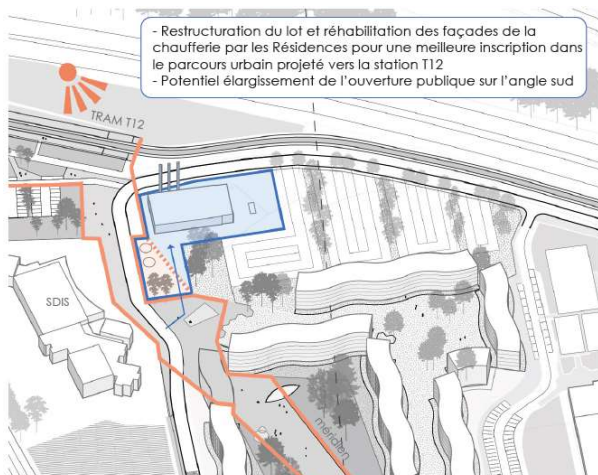
Habiter et travailler à la Grande Borne demain – AMT – juillet 2022

### 5.2.3 Les réhabilitations et les résidentialisations du Méridien

Le quartier du Méridien bénéficie d’une mutation de l’ensemble de ses rives. Les rives Nord et Sud sont marquées par l’arrivée du T12 et le prolongement du TZEN 4. La frange Est de ce secteur a déjà muté lors du PRU avec une programmation sportive (gymnase, city-stade...), accompagnée d’une rue nouvelle (voie du Méridien).

Les futures transformations doivent profiter à l’ensemble du Méridien qui souffre aujourd’hui d’un manque d’ouverture vers l’extérieur. Avec ses barres ondulées en R+4, le quartier est dense. Il s’installe autour d’un espace paysager occupé par l’œuvre du Méridien et s’organise avec plusieurs cours distributrices peu qualifiées. Les bâtiments créent des angles pincés, des passages étroits, les perspectives sont rares et la lisibilité des seuils résidentiels manque. Pourtant l’espace paysager central du Méridien est un véritable atout tant par sa taille que par le patrimoine arboré et artistique qu’il abrite actuellement de manière trop confidentielle.

Trente logements concentrés sur deux bâtiments sont démolis (20 sur Viry-Chatillon et 10 sur Grigny). L’ensemble des bâtiments conservés est réhabilité.



Evolution de la chaufferie à moyen terme – AMT – Juillet 2022

Par ailleurs, grâce au dévoiement de l'Avenue de la Grande Borne en accompagnement de l'arrivée du T12 à la station Amédée Gordini, et à l'aménagement d'un parvis accueillant un parking en lien avec la station, le parking situé au Nord de l'ensemble du Méridien sera restructuré et étendu jusqu'aux limites de la chaufferie.

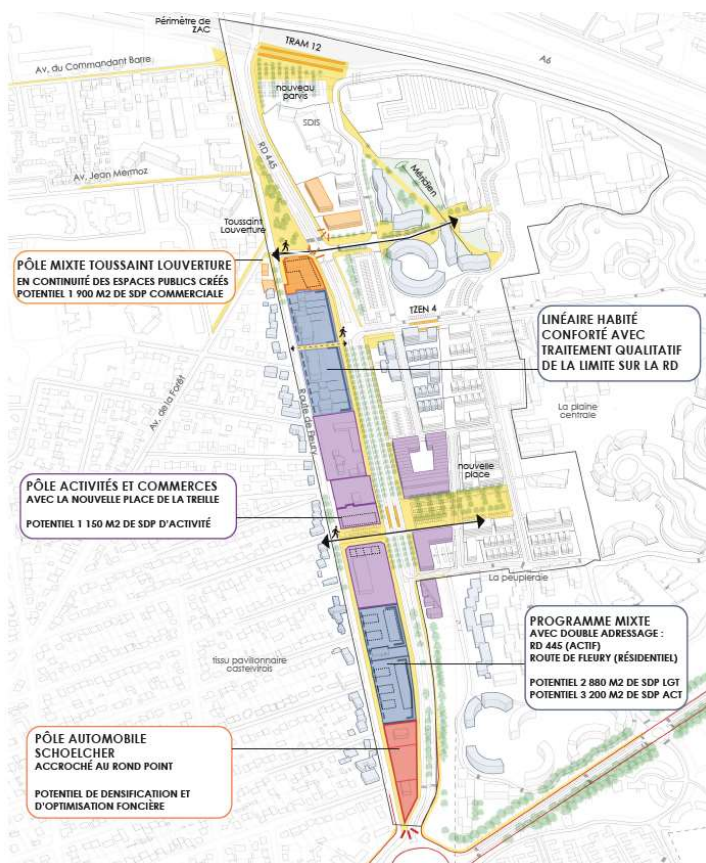
Celle-ci, propriété de LRYE, doit faire l'objet d'une restructuration foncière et d'une rénovation des façades afin d'accompagner le futur T12.

### 5.2.4 La façade active du quartier sur la RD 445 renouvelée

La RD 445 est un axe structurant à l'échelle territoriale qui dessert de nombreuses polarités économiques. A proximité de la Grande Borne, les rives de la RD 445 sont :

- Sur le côté Ouest, la bande de Fleury, un linéaire castelvirais à dominante économique ;
- Sur le côté Est, une épaisseur de parkings résidentiels du Méridien, des Places Hautes et de la Peupleraie.

L'enjeu est de profiter de l'influence de la RD 445 transformée ainsi que de l'arrivée des transports en commun pour constituer une façade active en bordure de la Grande Borne Ouest. Les lots R, D et F viendront renforcer l'attractivité de la voie départementale par des programmes économiques. Ils seront en complément de certains programmes préexistants comme l'Hôtel d'entreprises, la Maison de l'Essonne, le Centre d'Intervention et de Secours...



Principes de mutation route de Fleury – AMT – juillet 2022

La programmation envisagée dans le cadre de la mutation du secteur à l'Ouest de la route de Fleury est mixte :

- Développement économique – à destination des PME – TPE, dans une logique de complémentarité avec la zone d'activité Kennedy, au Nord du secteur, éventuellement petite logistique ;
- Commerces, particulièrement dans la continuité de la rue Toussaint Louverture ;
- Logements, prioritairement en accession.

Au même titre, l'accroche de la nouvelle place du marché sur la RD 445, combinée à la nouvelle station de TZEN 4 de la Treille, favorise une programmation économique. L'installation d'un pôle entrepreneurial est fléchée sur l'îlot D. Installé à proximité du quartier résidentiel, les nuisances sonores et visuelles seront minimisées par une organisation du pôle autour d'une cour centrale. Un linéaire commercial sera intégré dans le pôle pour animer le rez-de-chaussée sur la place. Il s'inscrira dans l'ensemble du linéaire de commerces projeté autour de la place.



Plan prévisionnel des lots autour de la place – programmation équipements, activités et commerces – AMT – juillet 2022

## 5.3 Principes de développement durable et d'insertion environnementale

### 5.3.1 Une conception encadrée par un programme de management du développement durable

L'ensemble du processus d'élaboration du projet, de la conception à sa réalisation, est porté par la maîtrise d'ouvrage et suivi par le biais d'un programme de management et de développement durable (PMDD) qui vise à assurer, tout au long de la vie du projet, la bonne insertion environnementale de celui-ci.

Plusieurs axes environnementaux sont définis dans le PMDD pour suivre spécifiquement le projet de création de ZAC. Dans le PMDD, les axes et orientations ciblés sont :

- Le respect du territoire, avec 2 orientations :
  - o Valoriser le paysage et la biodiversité ;
  - o Mettre en valeur le patrimoine local et l'identité du quartier.
- L'économie des ressources, avec 4 orientations :
  - o Concilier densité et qualité de vie à travers une qualité architecturale et urbaine
- Mettre en œuvre la transition énergétique dans les projets ;
- Optimiser la gestion des matériaux et des déchets ;

- Concevoir une gestion économe de la ressource en eau ;
- La maîtrise des usages, avec 3 orientations :
  - o Réaliser des espaces publics de qualité environnementale et sociale en favorisant le bien vivre ensemble ;
  - o Créer une mixité sociale, générationnelle et une diversité des fonctions ;
  - o Penser l'accès aux mobilités douces et aux transports collectifs ; ;
- L'accompagnement général du projet et la gouvernance, avec deux orientations :
  - o Développer une démarche de projet partagé et une participation des habitants et usagers ;
  - o Conduire des chantiers à faibles nuisances favorisant l'insertion professionnelle.

### 5.3.2 Adaptation au changement climatique

Au regard du 6<sup>ème</sup> rapport du GIEC, les principaux phénomènes climatiques susceptibles de rendre vulnérable le secteur d'étude sont les suivants :

- Hausse significative de la vulnérabilité à la chaleur ;
- Renforcement des précipitations extrême.

L'ensemble des aménagement réalisés dans le cadre du projet devront être étudiés pour résister aux évolutions climatiques précédemment citées. Les mesures présentées dans les paragraphes précédents permettent de prendre en compte la hausse des fortes chaleurs (végétation, ombrage, mesures contre les effets d'îlots de chaleur urbains) et les fortes pluies (prise en compte du risque d'inondation pour les futures constructions).

Le projet s'insère dans le déploiement d'une démarche écologique et sociale portée par les communes et l'ensemble des parties prenantes. Une charte développement durable, adossée au PMDD précédemment décrit, est ainsi associée au projet et porte les ambitions d'un projet résilient de sa conception à son exploitation. Ces engagements permettront au projet de s'adapter aux changements climatiques mais aussi de limiter son impact carbone :

- 35 % de pleine terre à l'échelle de la ZAC ;
- Zéro nouvelle artificialisation ;
- Maximiser le nombre d'arbres conservés ;
- Protection solaire sur les façades les plus exposées ;
- 0,4 d'albédo moyen pour les revêtements dans les espaces publics ;
- Renforcement de la strate arborée pour créer des zones ombragées ;
- Création d'espaces en eau et de points d'eau potable sur l'espace public pour répondre aux pics de chaleur ;
- Aucun logement mono orienté Nord ;
- Maximiser les ouvertures en façade pour capter la lumière ;
- Mise en œuvre de la sobriété énergétique des bâtiments (seuils RE2020 les plus exigeants pour les réhabilitations et les nouveaux logement, 100 % des nouveaux habitats certifiés NF Habitat HQE excellent, raccordement de l'ensemble des bâtiments au réseau de chaleur urbain géothermique) ;
- Choix de matériaux à faibles impacts environnementaux (Intégration des de matériaux biosourcés ou géosourcés, présence de bois dans l'ensemble des programmes, maximum de matériaux franciliens) ;
- Valorisation des déchets issus des déconstruction (réalisation d'un diagnostic ressource, 100 % des arbres abattus valorisés) ;
- Limiter la production de déchets (mise en place de système de compostage collectif, atelier de sensibilisation au tri) ;

- Objectif zéro rejet au réseau (toitures végétalisées, stationnements semi-perméables ; création de noues végétalisées phyto épuratrices, mise en place de bassins secs d'infiltration et de bassins de rétention) ;
- Gestion de la ressource en eau (mise en place de cuves de récupération des eaux de pluie, systèmes hydro-économiques dans tous les logements) ;
- Au moins 50 % de stationnement non résidentiel pré -équipé afin d'accueillir des bornes de recharges électriques ;
- Développement des services de mobilité douce ou partagée (locaux vélo, ateliers de réparation, bornes de recharges pour vélos électriques, etc.) ;
- Maximiser l'éclairage naturel dans les parties communes, les locaux communs et les parkings.



Principes environnementaux et bioclimatisme – AMT – VIZEA – juillet 2022

### 5.3.3 Paysage, gestion de l'eau et biodiversité

Le projet porte également l'ambition de placer le paysage au cœur de réflexion du projet urbain. Répondant à de multiples enjeux, le développement de la biodiversité vise notamment à réduire la vulnérabilité du territoire, des quartiers et de ses habitants, au changement climatique. Il apporte également une large contribution à la qualité de vie au sein même des espaces urbains.

Le paysage de la Grande Borne est fortement marqué par la présence de nombreuses œuvres d'art. A ce titre, la ville de Grigny a lancé une mission sur la stratégie de préservation des œuvres d'art de la Grande Borne, dont plusieurs spécimens se trouvent dans le périmètre de la ZAC. Les œuvres d'art seront dans la mesure du possible réinstallées dans le cadre des nouveaux aménagements.

Une attention particulière est portée sur les cheminements doux pour relier les points d'attractivité que sont les commerces, les nombreux équipements et les transports en commun desservant l'ensemble du périmètre.

Le projet prévoit ainsi :

- Une requalification et une végétalisation des cours résidentielles circulées ;
- La création ponctuelle de jardins résidentiels collectifs ;
- Une mise à distance végétale des RDC habités ;
- Une promenade arborée connectant les espaces.

Dans la mesure du possible, la continuité de la trame brune sera préservée, afin de préserver et favoriser la biodiversité des sols.

Le projet prévoit l'intégration maximalisée de la gestion des eaux de pluie, malgré l'imperméabilité prévisible du sous-sol. Un système de gestion en surface s'appuie sur les espaces paysagers, aussi bien dans les espaces publics que dans les lots privés, et est complété par des ouvrages de tamponnement enterrés.

Les impacts attendus du projet sont favorables à la biodiversité, dans la mesure où le renouvellement du secteur implique la démolition d'une dalle et de bâtiments qui abritent très peu de diversité animale et végétale.

#### 5.3.4 Une démarche vertueuse d'utilisation des matériaux

Le projet étant situé sur un site déjà urbanisé, et dont les bâtiments existants sont à démolir, prévoit la réutilisation des matériaux issus des déconstructions opérées par Les Résidences Yvelines Essonne, maître d'ouvrage des démolitions. Le diagnostic Produits Équipements Matériaux Déchets (PEMD) permettra d'identifier les ressources exploitables pour les aménagements des espaces publics et éventuellement les futures constructions.

Par ailleurs, le projet vise à l'atteinte de 18kg/m<sup>2</sup> de surface de plancher de matériaux biosourcés, et encouragera le recours aux matériaux géosourcés s'il y a lieu.

Enfin, les nouvelles constructions s'inscriront dans une démarche de construction durable, notamment afin d'éviter des spirales de dégradation des immeubles en copropriété, le territoire de Grigny étant défavorablement marqué par la dégradation de la copropriété hors normes Grigny 2. Seront recherchés des matériaux les plus pérennes possible, afin d'éviter des charges d'entretien trop importantes, dans une équation durabilité / technicité permettant un usage de long terme des bâtiments construits.

#### 5.3.5 Efficacité énergétique et territoriale

La ZAC Grande Borne Ouest a vocation à diminuer la dépendance des habitants et du territoire aux énergies fossiles, et à améliorer l'efficacité énergétique de tous les bâtiments.

En matière énergétique, le projet s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de desserte énergétique mettant en avant les énergies renouvelables, et notamment en tirant parti de la présence du réseau de chaleur.

Le projet a fait l'objet d'une étude de potentiel en énergies renouvelables et non-renouvelables.

Les scénarios étudiés montrent qu'une alimentation du nouveau quartier au réseau de chaleur existant de Grigny, alimenté principalement par la géothermie, est le principe présentant le plus d'intérêts au vu des coûts impliqués et de la réduction des impacts environnementaux de la consommation énergétique.

Au-delà de la consommation des bâtiments et de futures activités, le projet vise également à réduire les consommations énergétiques liées aux déplacements, en favorisant la multimodalité. Ainsi, le projet cherche à favoriser les rabattements vers les principaux pôles multimodaux, notamment par la création de cheminements doux, et de pistes cyclables permettant une pratique sécurisée.



## 6 Plan guide

