

ORCOD-IN de Grigny 2

Dossier d'enquête

préalable à la Déclaration
d'Utilité Publique

B

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité
Publique

B4

Caractéristiques principales des ouvrages les plus
importants



SOMMAIRE

1. Démolitions prévues : vue d'ensemble	4
2. L'habitat	6
2.1. <i>Les démolitions</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Les constructions neuves de logements.....</i>	<i>8</i>
2.3. <i>Les transformations de logements en logements locatifs sociaux (LLS).....</i>	<i>10</i>
3. Les commerces, services et autres locaux d'activité.....	12
3.1. <i>Les démolitions et restructurations</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Les constructions neuves de commerces, de services et d'autres locaux d'activité.....</i>	<i>12</i>
4. Les équipements publics	14
4.1. <i>Voiries et espaces publics</i>	<i>14</i>
4.1.1. <i>Voiries et cheminements</i>	<i>14</i>
4.1.2. <i>Autres espaces publics.....</i>	<i>15</i>
4.2. <i>Les équipements publics de superstructure</i>	<i>18</i>
4.2.1. <i>Les démolitions d'équipements publics de superstructure</i>	<i>18</i>
4.2.2. <i>Les constructions d'équipement publics de superstructure</i>	<i>18</i>

1. DEMOLITIONS PREVUES : VUE D'ENSEMBLE

Le plan ci-après représente l'ensemble des démolitions de bâtiments d'habitation mais aussi les démolitions prévues en matière de commerces, services et autres locaux d'activité ainsi que d'équipements publics de superstructure et de voirie. L'abréviation CC signifie centre commercial.

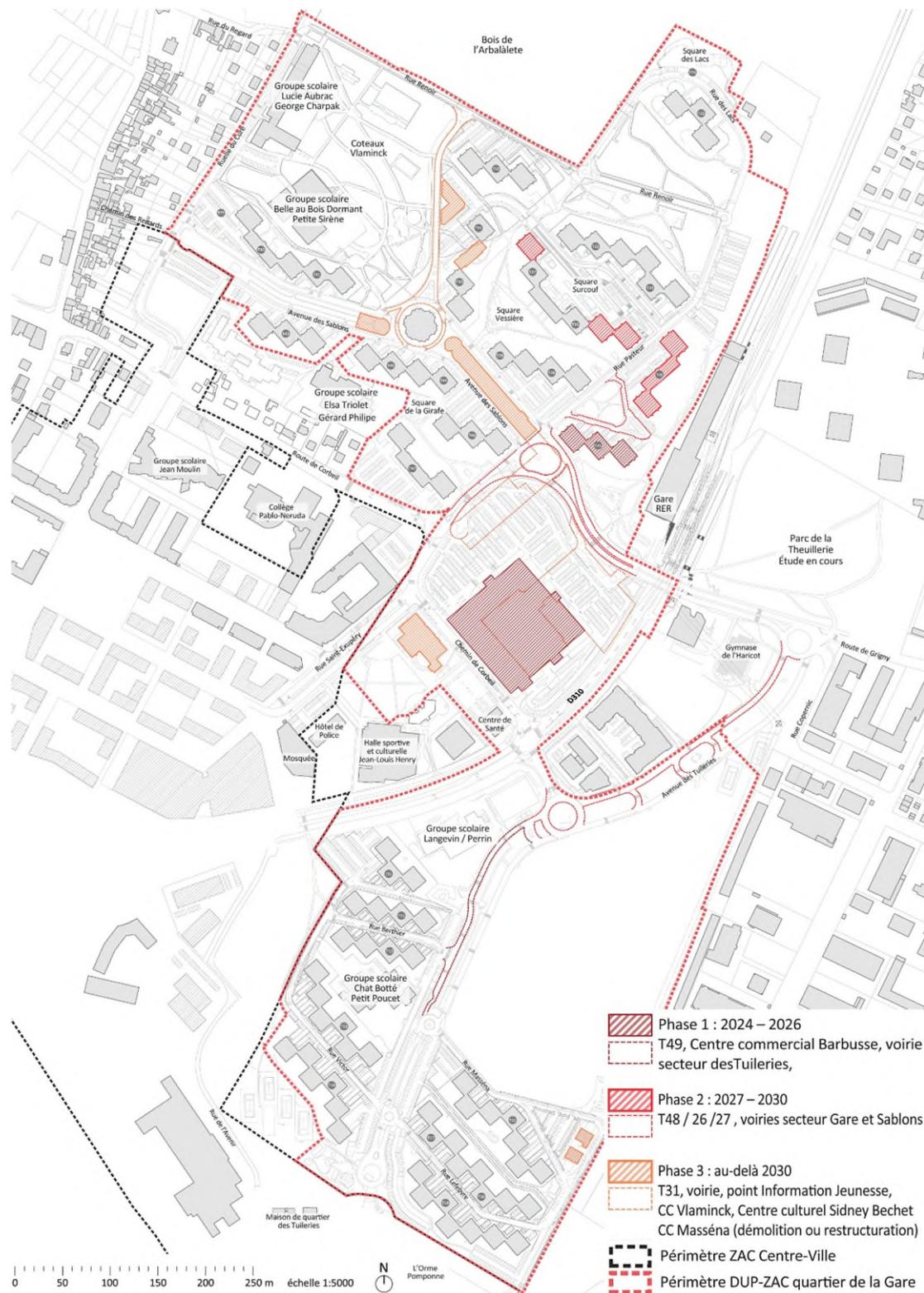


Figure 1: Phasage des démolitions prévues dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

2. L'HABITAT

2.1. LES DEMOLITIONS

Le quartier Sablons, construit dans les années 70, est marqué par une très forte densité, avec des immeubles de grande hauteur (jusqu'à R+15), concentrant 4000 logements (sur les 5000 construits du programme « Grigny 2 »). Selon le nombre d'étages et les typologies, le nombre de logements par cage d'escalier varie de 28 (immeuble type barre avec logements traversants) à 124 logements (immeuble plot avec petits logements).

Le projet d'aménagement prévoit la démolition de 921 logements :

Sur le secteur Lavoisier, 289 logements du syndicat Ney 49 sont voués à la démolition (phase 1) :

- 1 rue Lavoisier (R+14) : 91 logements
- 3 rue Lavoisier (R+12) : 95 logements
- 5 rue Lavoisier (R+12) : 103 logements

Sur le secteur Lavoisier également, 275 logements du syndicat Lavoisier 48 sont voués à la démolition (phase 2) :

- 2 rue Lavoisier (R+14) : 88 logements
- 4 rue Lavoisier (R+14) : 29 logements
- 6 rue Lavoisier (R+15) : 31 logements
- 8 rue Lavoisier (R+15) : 31 logements
- 10 rue Lavoisier (R+15) : 96 logements

Le projet de démolition des copropriétés 48 et 49, composant le secteur Lavoisier, a été retenu en raison de leur état de dégradation important. Ces démolitions permettront de reconfigurer ce secteur d'entrée de quartier, en lien avec la démolition du centre commercial et la transformation totale du secteur Gare / Barbusse.

Sur le secteur Surcouf, 297 logements du syndicat Cambacérès 26 et du syndicat Surcouf 27 sont voués à la démolition (phase 2) :

- 1 square Surcouf (R+14) : 125 logements
- 3 square Surcouf (R+14) : 120 logements
- 15 square Surcouf (R+13) : 52 logements

Le projet de démolition partielle des copropriétés 26 et 27 a été retenu car il permettra de conserver les immeubles dont l'état est meilleur tout en dédensifiant le sous-secteur Surcouf, en dégagant des ouvertures visuelles et en réduisant le sentiment de confinement du cœur d'îlot Surcouf et du square Vayssière.

Enfin, dans le sous-secteur Vlamincq, 60 logements du syndicat Vlamincq 31 sont voués à la démolition (phase 3) :

- 4 rue Vlamincq (R+14) : 30 logements
- 6 rue Vlamincq (R+14) : 30 logements

Le projet de démolition partielle de la copropriété 31 a été retenu parce qu'il permet une ouverture du cœur d'îlot Vayssière sur le parc du coteau Vlaminck et la création de nouvelles connexions au cœur du quartier tout en accompagnant la requalification du bâtiment n°8 et de ses 90 logements qui s'inscriront à terme dans le parc urbain menant au bois de l'Arbalète.

Tableau 1: Synthèse des démolitions de logements sur les copropriétés de Grigny 2 (EPFIF, 2023)

Adresse	Syndicat/Tranche	Hauteur	Logements
1 rue Lavoisier	Syndicat Ney 49	R+14	91
3 rue Lavoisier		R+12	95
5 rue Lavoisier		R+12	103
2 rue Lavoisier	Syndicat Lavoisier 48	R+14	88
4 rue Lavoisier		R+14	29
6 rue Lavoisier		R+15	31
8 rue Lavoisier		R+15	31
10 rue Lavoisier		R+15	96
TOTAL sous-secteur Lavoisier			564
1 square Surcouf	Syndicat Cambacérés 26	R+14	125
3 square Surcouf		R+14	120
15 square Surcouf	Syndicat Surcouf 27	R+13	52
TOTAL sous-secteur Surcouf			297
4 rue Vlaminck	Syndicat Vlaminck 31	R+14	30
6 rue Vlaminck		R+14	30
TOTAL sous-secteur Vlaminck			60
TOTAL			921

2.2. LES CONSTRUCTIONS NEUVES DE LOGEMENTS

Le projet prévoit la construction maximale de 55 000m² de SDP.

Dans le respect des orientations du SDRIF, le secteur Gare / Barbusse sera le secteur privilégié pour le développement de logements neufs notamment pour contribuer à l'attractivité de l'entrée de ville de Grigny et au lien avec le centre-ville République. La proposition articule l'exigence de densification autour de ce pôle de transport et de mobilité (RER D, TZEN 4) avec l'exigence de dédensification du quartier des Sablons, en rééquilibrant les logements entre le secteur Lavoisier et Barbusse.

Le projet prévoit la construction d'**environ 840 logements neufs**, avec des spécificités par sous-secteur :

- Sous-secteur Lavoisier : construction d'environ 210 logements neufs (phase 3)
- Secteur Gare/Barbusse : construction d'environ 430 logements neufs (phase 3)
- Secteur de la Folie : construction d'environ 200 logements neufs (phase 2)

Tableau 2: Synthèse des constructions de logements neufs (EPFIF, 2023)

Secteur	Logements	SDP logement (en m ²)
Gare/Barbusse et sous-secteur Lavoisier	640	40 000
Folie	200	15 000
TOTAL	840	55 000

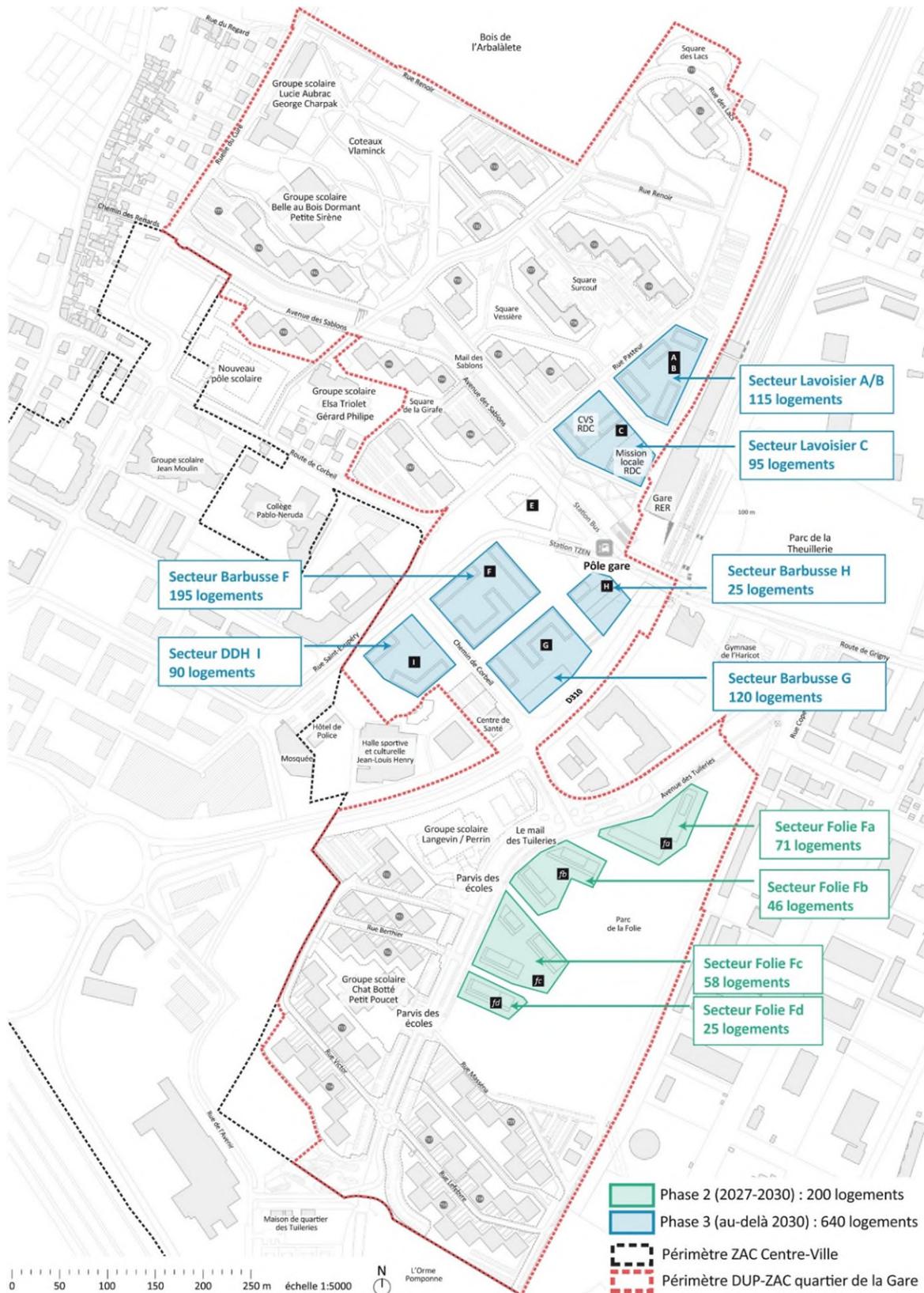


Figure 2: Plan des constructions de logements prévues dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

2.3. LES TRANSFORMATIONS DE LOGEMENTS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 privilégie, en lien avec les interventions qui ciblent le quartier depuis de nombreuses années, la sauvegarde des copropriétés et de ce patrimoine immobilier de qualité datant des années 70.

Le projet d'aménagement prévoit la transformation et réhabilitation de 402 logements :

Sur le sous-secteur Surcouf, 312 logements des syndicats Cambacérés 26 et Surcouf 27 seront réhabilités en LLS par des bailleurs institutionnels (phase 2 ou 3) :

- 5 square Surcouf (R+14) : 126 logements
- 7 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- 9 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- 11 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- 13 square Surcouf (R+13) : 102 logements

Dans le sous-secteur Vlamincq, 90 logements du syndicat Vlamincq 31 seront réhabilités en LLS par des bailleurs institutionnels (phase 2 ou 3) :

- 8 rue Vlamincq : 90 logements

Ces réhabilitations partielles des syndicats 26, 27 et 31 ont été retenues car elles permettent de requalifier les bâtiments dont l'état et le potentiel de transformation en logements locatifs sociaux sont les meilleurs (parmi ceux qui n'ont plus la capacité à se maintenir en copropriété privée).

Pour les adresses 7, 9 et 11 square Surcouf, leur répartition typologique équilibrée sera un atout pour une gestion simplifiée du futur bailleur.

La requalification du bâtiment au 8 rue Vlamincq et de ses 90 logements s'inscrira à terme dans le projet de parc urbain menant au bois de l'Arbalète.

Tableau 3: Synthèse des réhabilitations de logements en LLS liées au projet (EPFIF, 2023)

Adresse	Syndicat/Tranche	Hauteur	Logements
5 square Surcouf	Syndicat Cambacérés 26	R+14	126
7 square Surcouf	Syndicat Surcouf 27	R+13	28
9 square Surcouf		R+13	28
11 square Surcouf		R+13	28
13 square Surcouf		R+13	102
TOTAL sous-secteur Surcouf			312
8 rue Vlamincq	Syndicat Vlamincq 31	R+14	90
TOTAL sous-secteur Vlamincq			90
TOTAL			402

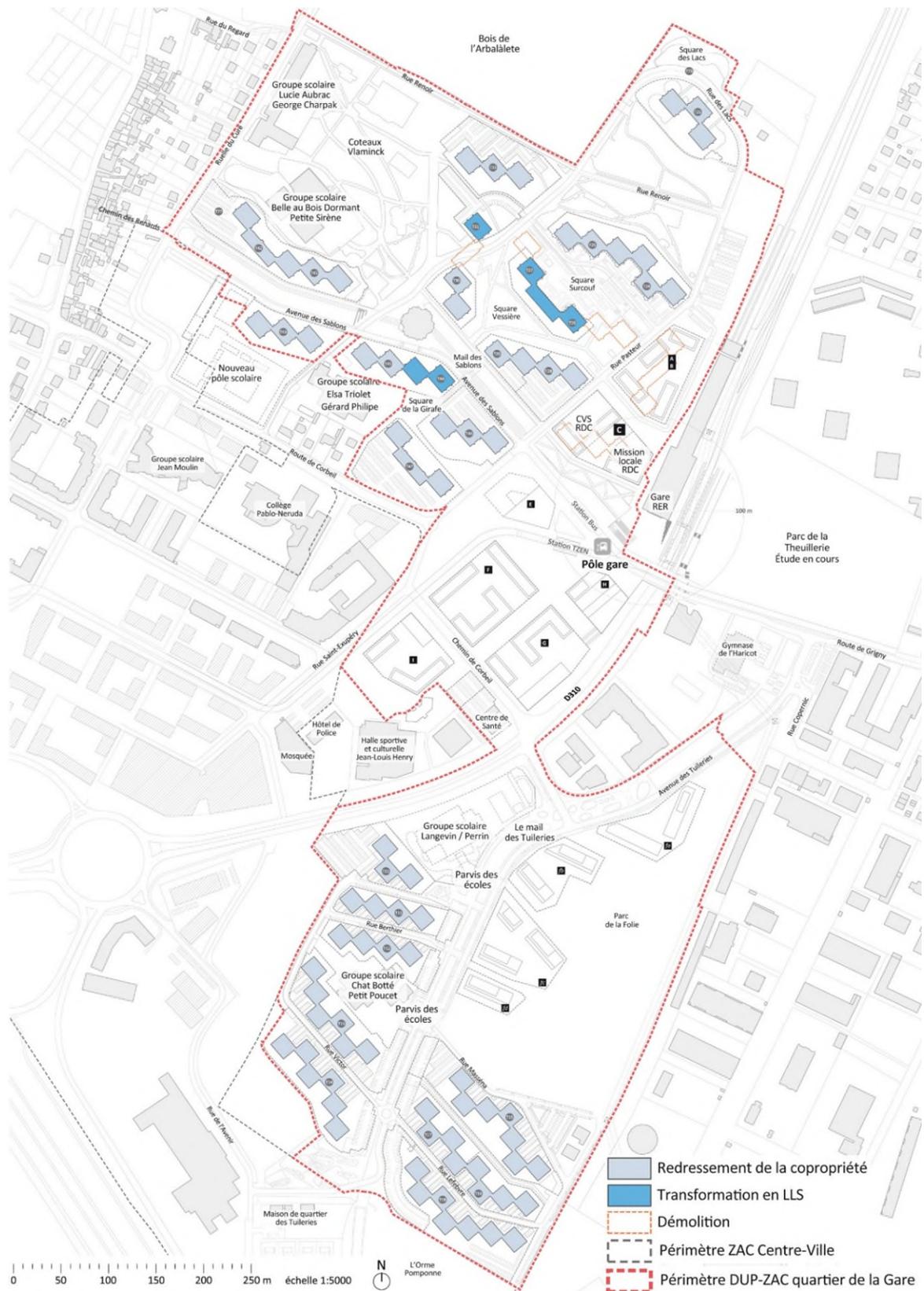


Figure 3: Plan des réhabilitations de logements prévues dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

3. LES COMMERCES, SERVICES ET AUTRES LOCAUX D'ACTIVITE

3.1. LES DEMOLITIONS ET RESTRUCTURATIONS

Dans le cadre de la transformation commerciale du quartier, **le projet prévoit que les trois centres commerciaux du quartier soient démolis ou restructurés. Sont prévues :**

- La démolition du centre commercial Barbusse, situé place Henri Barbusse (référence cadastrale AM 83) ;
- La démolition du **centre commercial VlamincK, situé rue VlamincK** (référence cadastrale AL 113) ;
- La démolition ou restructuration avec changement d'usage du centre commercial Masséna, situé rue Masséna (référence cadastrale AM 114).

Le centre commercial « Grigny 2 » situé sur la dalle Barbusse a été conçu, dans les années 1970, comme un espace de rencontres, de services, et de commerces. Il est composé de 39 locaux commerciaux.

Il est aujourd'hui dans une situation de vacance très importante qui s'est accélérée à l'occasion du départ de la grande surface présente en 2016 et qui représentait près de 50% des surfaces. Les 2 petits centres commerciaux VlamincK et Masséna ne revêtent plus d'intérêt commercial.

La situation concurrentielle alentour ne permet pas de conserver ces entités commerciales.

Afin d'accélérer la transformation du quartier gare/Barbusse, une démolition du centre commercial Barbusse est envisagée en phase 1.

NB : La Figure 1 présente la localisation et le phasage de ces démolitions.

3.2. LES CONSTRUCTIONS NEUVES DE COMMERCES, DE SERVICES ET D'AUTRES LOCAUX D'ACTIVITE

Le programme prévoit la construction de 15 000 m² de SDP activités / commerces (le phasage est lié à celui des constructions neuves).

Tableau 4: synthèse des constructions neuves de commerces, services et autres locaux d'activité (EPFIF, 2023)

Secteur	SDP Activité/commerce (en m ²)
Gare/Barbusse	10.000
Folie	5.000
TOTAL	15 000

4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

4.1. VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

Le secteur de projet s'inscrit dans un contexte naturel de qualité, s'ouvrant sur les coteaux de la Seine, marqué par des boisements, puis des grands lacs. La topographie du site lui permet de bénéficier de vues panoramiques sur la vallée de la Seine et les coteaux boisés, par exemple depuis la route de Corbeil.

Le quartier des Sablons dispose de nombreux espaces verts « connecteurs », qualitatifs, mais peu propices aux loisirs. Il s'agit notamment des cœurs d'îlots, avec des circulations piétonnes entre clôtures, qui sont des itinéraires raccourcis à distance des voies encombrées des voitures et des trottoirs étroits.

Aux Tuileries, si le cadre de vie est agréable car végétalisé, il est peu propice aux usages de proximité de convivialité et de détente. Les espaces verts du quartier correspondent aux espaces d'accompagnement du bâti avec une étroite bande arbustive en façade sur rue et des espaces plus amples, engazonnés et délimités par des haies sur la façade arrière. Malgré le cadre de vie agréable et végétalisé, le quartier reste peu propice aux usages de proximité, de convivialité et de détente avec cette majorité d'espaces verts « d'accompagnement ».

4.1.1. Voiries et cheminements

Fonctionnel et efficace, l'aménagement de l'époque (année 70) connecte ce quartier résidentiel aux grandes infrastructures de déplacement automobile (doubles voies à sens unique, croisements aménagés de ronds-points, stationnement en pied d'immeuble ou en parking silo, cheminements piétons en cœur d'îlot conduisant aux équipements, etc.).

Dans ce contexte, le quartier est très peu accueillant pour les piétons et les mobilités douces. Le schéma viaire (véhicules / cheminement piétons) est hiérarchisé : l'avenue des Sablons et l'avenue des Tuileries sont les principales voies de dessertes du quartier.

Aux Sablons, de multiples dysfonctionnements contraignent les mobilités. Les parcours piétons sont rendus difficiles par des trottoirs trop étroits et dégradés.

Dans le cadre du projet d'aménagement de Grigny 2, la programmation pour les voiries et cheminements validée à ce jour est la suivante :

- **Secteur Sablons (phase 3) :**
 - o Restructuration lourde de l'avenue des Sablons, section est, après démolition des équipements et parkings souterrains : regroupement des voies de circulation, grand mail paysager/ planté, voie de desserte (services)... ;
 - o Reconfiguration de l'avenue des Sablons, section ouest, après restructuration de l'ouvrage de parking souterrain (syndicat T80) ;
 - o Création d'une voie de désenclavement entre l'avenue des Sablons et la Route de Corbeil accompagnant la création du nouveau pôle éducatif dit « Sablons » ;
 - o Création de la portion sud de la voie de désenclavement (entre l'avenue des Sablons et la rue des Lacs) nécessitant la démolition partielle de l'ouvrage de parking souterrain (syndicat T80) ;

- Reconfiguration de la rue Pasteur (élargissement voies/trottoirs, recomposition de l'offre de stationnements, ...) en lien avec les constructions voisines pour favoriser la diversité des usages et des mobilités.
- Requalification de la rue Vlaminck en lien avec les réaménagements des espaces connexes et avec un objectif de connecter le quartier au Bois de l'Arbalète
- **Secteur Gare/Barbusse (phase 2 et 3) :**
 - Réaménagement de la route de Corbeil sur sa section allant du pont (sur RD 310) à l'avenue des Sablons (phase 2), y compris élargissement éventuel du pont ;
 - Création de la plateforme du Tzen 4 reliant les sections déjà en site propre en amont et en aval (phase 2) ;
 - Création d'un mail piétonnier sur le plateau Barbusse liant la gare et le futur pôle intermodal au cœur de Ville de Grigny et à la RD 310 (phase 2) ;
 - Requalification du chemin de Corbeil (phase 3) ;
 - Création des voies de desserte des îlots sur le secteur « Lavoisier » (phase 3) ;
- **Secteur Tuileries (phase 1 et 2) :**
 - Réaménagement de l'avenue des Tuileries, section sud (phase 1) et section nord (phase 2).

4.1.2. Autres espaces publics

Dans le cadre du projet d'aménagement de Grigny 2, la programmation des opérations d'aménagement des espaces publics est la suivante :

- **Secteur Sablons (phase 3) :**
 - Confortement des aménagements paysagers des espaces verts situés entre les bâtiments des syndicats 24 et 25 et la rue Renoir et entre la rue Renoir et les bâtiments du syndicat 21 ;
 - Réaménagement du square Vayssière avec l'élargissement et la requalification des cheminements piétons, la réhabilitation des espaces verts et le dévoiement de certains réseaux ;
 - Création d'un espace public sur les emprises libérées notamment par la démolition des locaux commerciaux « Vlaminck » et réagencement des nappes de parkings aériens ;
 - Création d'espaces publics sur les emprises foncières libérées par les démolitions des 3 adresses situées 1, 3 et 15 Square Surcouf (syndicats 26 et 27) en lien avec les squares Vayssière et Surcouf ;
 - Réhabilitation des espaces verts / cheminements piétons en cœur d'îlot de l'aire de jeu de la Girafe en confortant le lien entre la route de Corbeil et l'avenue des Sablons via le square de la Girafe.
- **Secteur Gare/Barbusse (phase 2) :**
 - Réaménagement du parvis haut de la gare en lien avec celui de la route de Corbeil ;
 - Création de la rampe de liaison entre le parvis bas de la gare et l'avenue des Sablons ;
 - Réaménagement des espaces publics liés à la future station du Tzen 4 et à l'équipement public majeur souhaité sur le secteur Barbusse ;
 - Création d'un espace public en interface entre la RD 310 et le secteur Barbusse avec un objectif de continuité de la trame verte ;

- Requalification de la Pelouse du secteur Droit de l'Homme
- **Secteur Tuileries (phase 1 et 2) :**
 - Aménagement / création de parvis pour les groupes scolaires du quartier (Langevin-Perrin et Chat-Botté) (phase 1) ;
 - Aménagement du Parc Naturel de la Folie (phase 2).

NB : les illustrations du schéma d'aménagement par secteur et des interventions présentées ci-dessus sont intégrées dans la notice B1 – chapitre 3.

4.2. LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

De nombreux équipements publics de proximité sont présents dans le quartier et à ses franges (groupes scolaires, médiathèque, PMI, halte-garderie, gymnase du Haricot, centre culturel Sidney Béchet, antennes jeunesse, centre social Picasso, maison de quartier Tuileries, city stades). Néanmoins, ces équipements participent peu à la structuration et à l'animation de l'espace public et du quartier. Ils sont souvent difficiles à identifier, avec un adressage peu lisible et l'absence de mise en valeur urbaine (absence de parvis, manque de marquage des entrées, etc.).

De nombreuses entrées se font par les parkings (notamment celles des écoles) ou par les jardins sans rapport direct aux circulations.

4.2.1. Les démolitions d'équipements publics de superstructure

Malgré la présence importante d'équipements publics de proximité, leur sous-dimensionnement et leur vétusté ont mené la Ville de Grigny à programmer de nombreuses interventions dans le cadre du NPNRU. Par ailleurs, la restructuration des espaces publics de l'avenue des Sablons impliquera la démolition des équipements situés en surplomb des parkings souterrains du syndicat 81/83/84. Dans le cadre du projet d'aménagement de l'ORCOD-IN Grigny 2, le projet prévoit la démolition des équipements suivants (phase 2) :

- Le centre culturel Sidney Béchet et le Point Information Jeunesse ;
- L'ensemble des équipements situés avenue des Sablons : Le centre social Pablo Picasso ; la Médiathèque, les locaux des services de protection maternelle et infantile (PMI) ; la halte-garderie ; la salle municipale ;

La reconstitution des équipements est prévue :

- Dans le futur pôle scolaire pour la PMI et la halte-garderie,
- Dans le centre culturel du centre-ville pour la médiathèque et le centre culturel,
- Pour les autres équipements : de manière provisoire dans le CVS transitoire puis sur le secteur gare/Barbusse dans le CVS définitif.

4.2.2. Les constructions d'équipement publics de superstructure

Dans le cadre du projet d'aménagement de Grigny 2, la programmation prévue pour les constructions d'équipements publics de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Grigny se présente comme suit :

a. Opérations réalisées

- Maison du projet créée en 2021 :

Il s'agit d'un espace ouvert aux habitants, dédié à l'information et à la concertation relatives au projet, centralisant au cœur du quartier les interlocuteurs chargés d'accompagner les habitants et engagés dans le processus de transformation de leur quartier par l'ORCOD-IN. Conçu comme un lieu centralisateur pour l'information des habitants, la maison du projet accueille également une antenne du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la Ville de Grigny.

b. Opérations prévues dans le projet

- La création d'un nouveau pôle éducatif des Sablons (de la petite enfance au collège) (remplacement de l'actuel groupe scolaire Chaperon Rouge / Cendrillon) (phase 1) ;

- La restructuration lourde et l'extension du groupe scolaire Langevin (phase 1) dont l'ambition est de faire de cet équipement un marqueur de la politique éducative de la Ville de Grigny et de garantir que celui-ci joue un rôle social et fédérateur dans le quartier. Le bâtiment sera réhabilité, mis en accessibilité et une extension d'environ 1000 m² de surface est prévue. Ce projet permettra de scolariser l'ensemble des enfants du quartier dans les équipements de proximité des Tuileries et de supprimer les structures provisoires, soit la création de 5 classes intégrant le dédoublement des grandes sections de maternelles, la création d'un espace pour le périscolaire, l'augmentation des capacités d'accueil de la restauration ;
- La relocalisation temporaire du centre social Pablo Picasso dans les locaux du groupe scolaire Elsa Triolet (phase 1) ;
- La restructuration lourde du gymnase du Haricot (phase 2). L'objectif est d'apporter de la polyvalence dans l'usage du gymnase. Il est donc envisagé une réhabilitation de la halle existante. Sera également étudiée la faisabilité d'une extension et la restructuration de l'accès en lien avec les transformations urbaines attendues sur l'espace public attenant, notamment le parc de la Theuillerie et la mise en service du TZEN 4 ;
- La restructuration des halles de tennis des Chaulais (phase 2) qui seront transformées en plateau sportif polyvalent, permettant ainsi de répondre aux besoins scolaires et au tissu associatif. Ce nouvel équipement, jouxtant le quartier des Tuileries, permettra de compléter l'offre d'équipements sportifs du quartier ;

Ces opérations sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Grigny seront réalisées avec le concours des financements de l'Anru.

En revanche, le programme de la ZAC prévoit la construction, extension/réhabilitation de 11.000 m² de SDP d'équipement :

- Deux équipements publics de superstructure sont prévus à travers la réalisation de la ZAC :
 - o La création d'un centre de vie social (CVS) d'environ 4.500 m² de SDP, permettra de regrouper et associer les différentes structures suivantes :
 - La maison de quartier ;
 - Le pôle jeunesse dédié au quartier ;
 - Un service public d'accès à l'emploi dont le service public d'accès à la langue ;
 - Un espace dédié à la petite enfance ;
 - Un foyer pour personnes âgées.
 - o Un équipement structurant sera positionné sur ce secteur stratégique avec l'objectif de donner un rayonnement communal voire intercommunal au pôle gare. Cet équipement d'environ 6.100 m² de SDP regroupera la programmation suivante dédiée au développement de l'économie sociale et solidaire (ESS) : locaux destinés aux structures associatives, bureaux dédiés aux entreprises ESS et aux services associés, espaces de coworking liés aux entreprises / associations, salles pour des formations.

En lien avec cet équipement, l'EPFIF se portera acquéreur des parkings privés en sous-sol des syndicats 81/83/84 (1102 places de stationnement). Le devenir de ces places dépendra de la programmation en superstructure (démolition totale ou démolition partielle et réhabilitation).

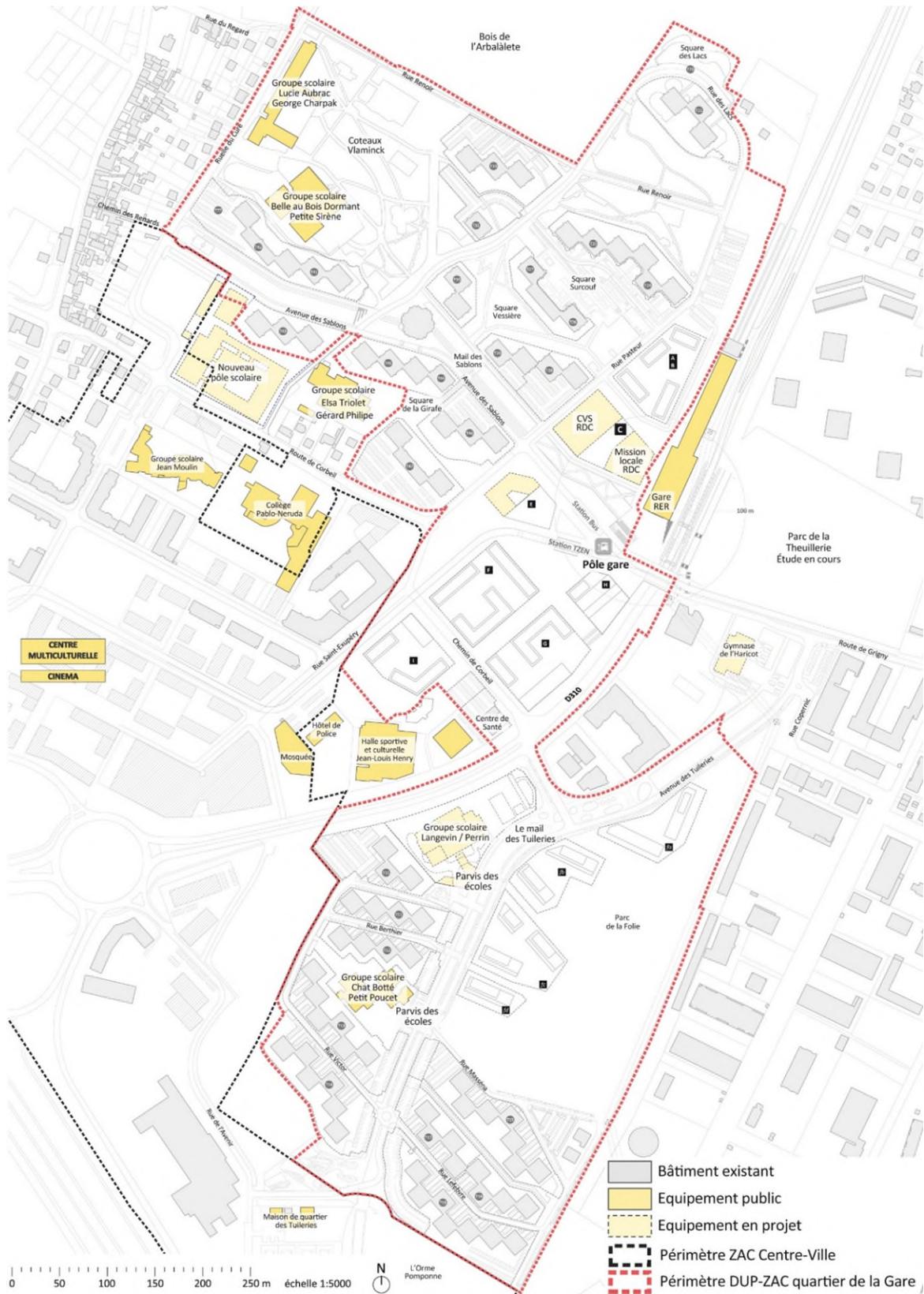


Figure 6: Plan des équipements publics existants et des équipements publics prévus dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)