



## **Autorité environnementale**

# **Avis délibéré de l’Autorité environnementale sur la création de la zone d’aménagement concerté (Zac) de la Grande Borne Ouest à Grigny et Viry-Châtillon (91) – 2<sup>e</sup> avis**

**n°Ae : 2025-046**

Avis délibéré n° 2025-046 adopté lors de la séance du 24 avril 2025

## ***Préambule relatif à l'élaboration de l'avis***

*L'Ae<sup>1</sup> s'est réunie le 24 avril 2025 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la création de la zone d'aménagement concerté (Zac) de la Grande Borne Ouest (91) à Grigny et Viry-Châtillon – 2<sup>e</sup> avis.*

*Ont délibéré collégalement : Sylvie Banoun, Nathalie Bertrand, Karine Brulé, Marc Clément, Virginie Dumoulin, Christine Jean, Noël Jouteur, François Letourneux, Laurent Michel, Serge Muller, Jean-Michel Nataf, Alby Schmitt, Éric Vindimian.*

*En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

*Étaient absent(e)s : Olivier Milan, Laure Tourjansky, Véronique Wormser.*

\* \*

*L'Ae a été saisie pour avis par le Préfet de l'Essonne, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 avril 2025.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de deux mois.*

*Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers du 11 avril 2025 :*

- le préfet de l'Essonne,*
- la directrice générale de l'Agence régionale de santé (ARS) de l'Île-de-France.*

*Sur le rapport de Gilles Croquette et Céline Debrieu-Levrat, qui se sont entretenus par visioconférence avec les représentants de Grand Paris Aménagement et des Résidences Yvelines Essonne le 8 avril 2025, après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-1-1 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).**

**Conformément au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.**

**Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

<sup>1</sup> Formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD)

# Synthèse de l'avis

Situé sur les communes de Grigny et de Viry-Châtillon (Essonne), à 30 kilomètres au sud de Paris le long de l'autoroute A6, le quartier de la Grande Borne (90 hectares) a été construit entre 1967 et 1971 et regroupe 3 700 logements. Le quartier a fait l'objet d'un premier programme de rénovation urbaine en 2007 puis du nouveau programme national de renouvellement urbain en 2015 et a été inscrit dans l'opération d'intérêt national de Grigny en 2016. La zone d'aménagement concerté (Zac) « Grande Borne Ouest », d'une superficie de 34 hectares, comprend la partie ouest du quartier de la Grande Borne et une bande mixte de logements et d'activités économiques, située entre la RD 445 et la route de Fleury. Le projet prévoit, après démolition de 424 logements, des constructions (logements, équipements, activités économiques) pour une surface de plancher de 86 050 m<sup>2</sup>. Il intègre également la restructuration d'un groupe scolaire, la création de nouveaux espaces publics et la requalification de la RD 445. La création de la Zac a fait l'objet d'un [avis rendu le 6 avril 2023 par l'Ae](#). Le présent avis de l'Ae porte sur une version actualisée de l'étude d'impact avec des modifications qui concernent exclusivement le programme des démolitions, qui auront lieu avant 2029.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet, dans un contexte de changement climatique, sont :

- la réduction des risques sanitaires pour les populations, notamment liés à la présence de sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution de l'air,
- la gestion des eaux, notamment pluviales,
- la prise en compte des corridors écologiques et des espaces naturels,
- la réduction des consommations d'énergie, ainsi que des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la place de la voiture individuelle,
- l'évolution du paysage urbain et des espaces verts, déterminants pour le cadre de vie, et l'adaptation au changement climatique par la diminution des îlots de chaleur urbains.

Les enjeux spécifiques de l'opération de démolition des bâtiments sont la qualité de l'air (en raison de l'émission de poussières), le bruit, les déchets et les milieux naturels.

Toutes les modifications apportées à l'étude d'impact dans le cadre de l'actualisation sont facilement identifiables. La présentation pourrait être améliorée en exposant de façon plus claire les phases de démolition dès le stade de la description du projet et en étant plus rigoureux dans la dénomination des différents secteurs au fil du document. Les principales recommandations de l'Ae sont :

- de mettre en cohérence les données relatives aux déchets et de faire une présentation synthétique des informations sur les déchets dangereux (amiante et plomb),
- de compléter le dossier sur le nombre, les essences et l'état sanitaire des arbres abattus, ainsi que sur la stratégie détaillée de replantation et sur les objectifs et les moyens en termes de désimperméabilisation.
- de présenter le retour d'expérience acquis sur des opérations de démolition similaires,
- de préciser la nature et la durée des travaux les plus bruyants, les niveaux de bruit attendus ainsi que les mesures de suivi qui seront mises en œuvre,
- de réaliser une étude des vibrations engendrées par les démolitions, en particulier dans le secteur « Méridien – Solstices » et d'en déduire les mesures d'évitement et de réduction,
- d'actualiser l'analyse des incidences cumulées au regard des zones de travaux du projet et des projets voisins,
- d'intégrer les opérations de réhabilitation et de résidentialisation à la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

Par ailleurs, à l'exception de la recommandation n° 25, relative au rappel des mesures d'évitement, de réduction et de compensation du projet du tramway T12, l'Ae réitère l'ensemble des recommandations de son précédent avis.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae est présenté dans l'avis détaillé.

# Avis détaillé

## 1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

Le présent avis de l'Ae porte sur une version actualisée de l'étude d'impact présentée dans le cadre du dossier de création de la Zac avec des modifications qui concernent exclusivement le programme des démolitions.

### 1.1 Contexte du projet

Situé sur les communes de Grigny et de Viry-Châtillon (Essonne), à 30 kilomètres au sud de Paris le long de l'autoroute A6, le quartier de la Grande Borne (90 hectares) a été construit entre 1967 et 1971 et regroupe 3 700 logements. Bâti sur des terrains agricoles, il fait partie d'un ensemble de quartiers développés pour faire face à la progression démographique et l'industrialisation de la région parisienne de la fin des années soixante.

L'urbanisation rapide et massive du secteur a généré des déséquilibres urbain, économique, social et financier. Les caractéristiques sociales, économiques et urbaines de Grigny sont celles d'un territoire en situation critique.

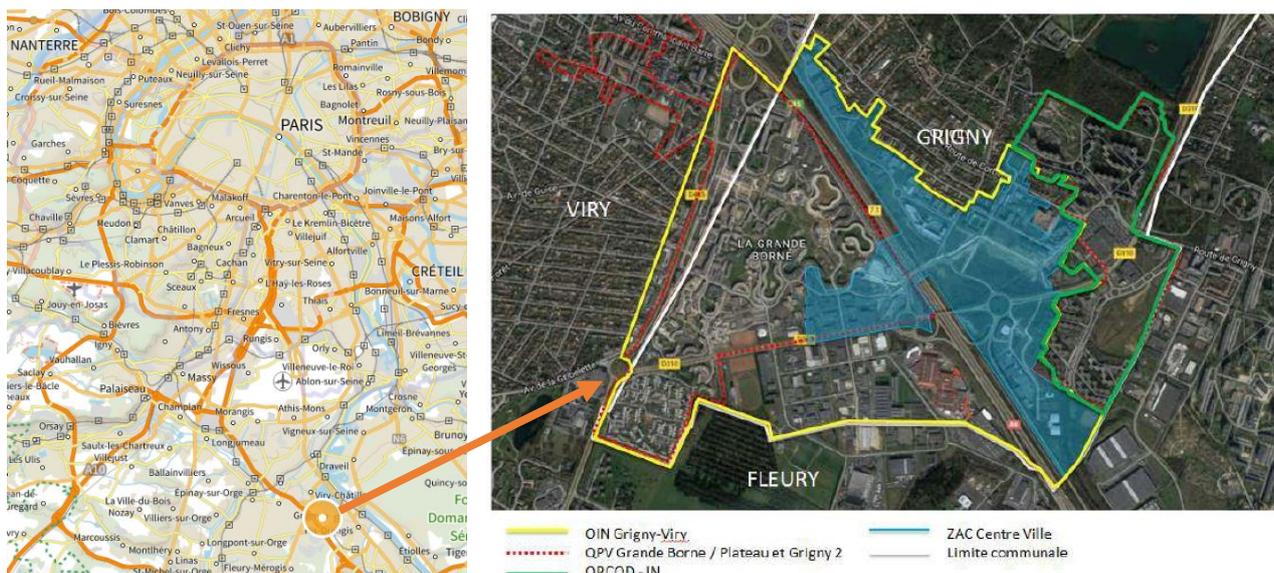


Figure 1 : Localisation du quartier de la Grande Borne (Source : Géoportail) et périmètre de l'OIN Grigny (en jaune) (Source : dossier)

Dans un contexte de rénovation urbaine débutée depuis les années 1980, un premier programme de rénovation urbaine (PRU) a été contractualisé en 2007 pour le quartier de la Grande Borne. Il a permis l'aménagement de 45 ha d'espaces publics, le désenclavement du secteur grâce à la création d'un franchissement de l'A6 et de nouvelles voies internes, la réhabilitation de 3 200 logements environ et la remise à niveau d'équipements, notamment la reconstruction après démolition de trois groupes scolaires.

Ceci n'a néanmoins pas permis de résoudre les difficultés rencontrées en raison notamment du niveau de pauvreté, le plus élevé de l'Essonne avec le quartier de « Grigny 2 ». Le secteur de la

Grande Borne et celui du Plateau ont été inscrits en 2015 dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Une opération d'intérêt national (OIN) « Grigny », comprenant notamment le quartier de la Grande Borne, la Zac Centre-ville de Grigny, la RD 445 sur la commune de Viry-Châtillon et la Zac des Radars, a par ailleurs été adoptée en 2016.

Le projet de Zac, d'une superficie de 34 ha, comprend la partie ouest du quartier de la Grande Borne (secteur « Grande Borne Ouest », cf. figure 2) et une bande mixte de logements et d'activités économiques située entre la RD 445 et la route de Fleury (secteur « Route de Fleury »). Il se trouve sur deux communes, celle de Grigny, intégrée à la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (GPS), et celle de Viry-Châtillon qui fait partie de la Métropole du Grand Paris et de l'établissement public territorial Grand Orly Seine-Bièvre (GOSB). Le foncier de la Zac est détenu à 68 % par des bailleurs sociaux (le principal étant « Les Résidences Yvelines Essonne » - LRYE), à 20 % par les collectivités territoriales et à 12 % par des personnes physiques ou des sociétés. Grand Paris Aménagement (GPA), établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, est l'aménageur de la Zac.

De nombreux projets sont en cours ou prévus à proximité de la Zac : le projet « Grigny 2 » et les projets NPNRU sur le secteur Balance / Ellipse / Minotaure (également au sein de la Grande Borne) et sur le secteur du Plateau, la Zac Centre-ville et l'opération Cœur de Ville à Grigny. La Zac est également concernée par le tramway T12 mis en service fin 2023 avec l'ouverture de la station Amédée Gordini au nord de la Zac et l'arrivée du Tzen4, un bus en site propre.

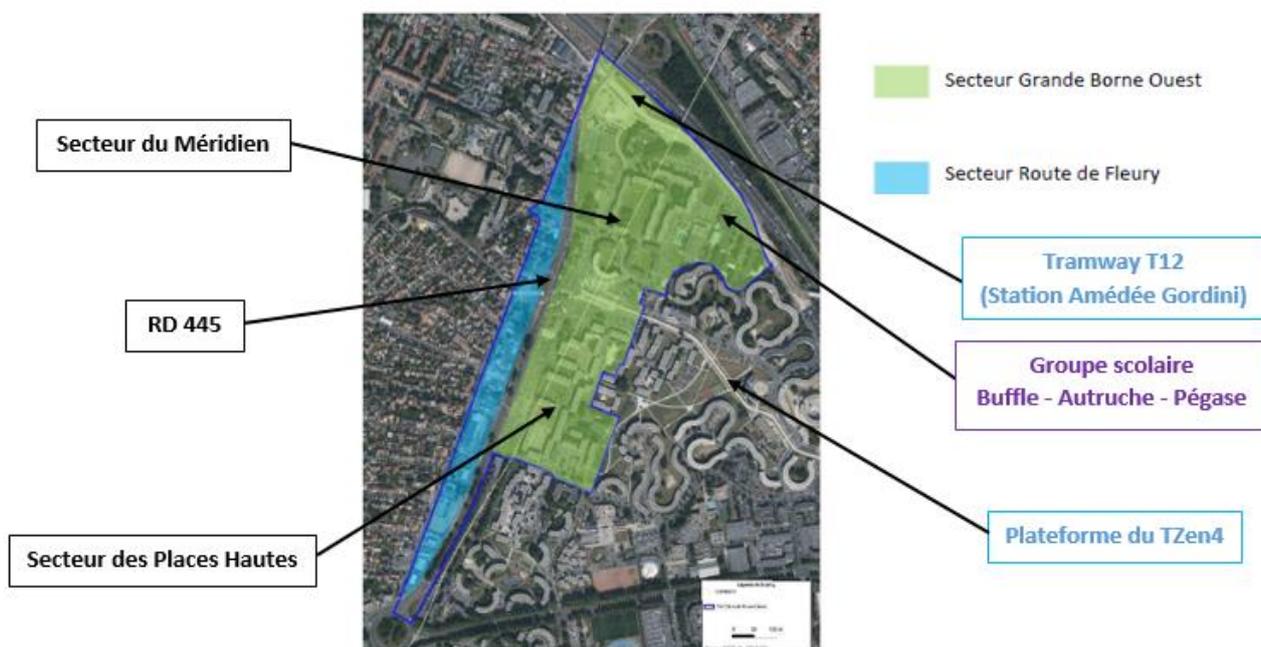


Figure 2 : périmètre de la Zac Grande Borne Ouest (Source : dossier modifié par les rapporteurs)

## 1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

### 1.2.1 Objectifs du projet

Les objectifs poursuivis par le projet de Zac sont :

- la transformation du quartier et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants,
- le désenclavement du quartier par un nouveau maillage viaire,

- la transformation de la RD 445 en boulevard urbain en l'adaptant aux modes actifs (piste cyclable, trottoirs élargis) et aux transports en commun tout en maintenant deux voies de circulation automobile dans chaque sens,
- l'inscription du territoire dans la transition énergétique et environnementale au travers notamment de la lutte contre la précarité énergétique et de l'extension du réseau de chauffage alimenté par la géothermie profonde à la Grande Borne.

Le projet prévoit au total un maximum de 86 050 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>2</sup>.

Pour le secteur de la Grande Borne Ouest, il était prévu au stade du dossier de création :

- la suppression de 444 logements avec la démolition des « Places Hautes », secteur construit sur dalle, ainsi que de 30 logements dans le secteur du Méridien,
- la construction de 51 550 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 25 000 m<sup>2</sup> de logements (environ 120 logements sociaux<sup>3</sup> et 260 logements en accession à la propriété et en locatif libre), 1 700 m<sup>2</sup> de commerces, 12 550 m<sup>2</sup> dédiés aux autres activités économiques et 12 300 m<sup>2</sup> d'équipements d'intérêt collectif ou dédiés à des services publics,
- la réhabilitation de 180 logements dans le secteur du Méridien.

Pour une description plus détaillée du contenu du projet, l'Ae renvoie à son premier [avis rendu le 6 avril 2023](#) sur la création de la Zac.

### 1.2.2 Programme des démolitions

Par rapport au dossier de création, le nombre de démolitions prévu a évolué avec un nombre de logements concernés un peu réduit (444 à 424) répartis de la façon suivante :

- 414 logements dans le secteur « Places Hautes / Oiseau » (65 à Viry-Châtillon et 349 à Grigny),
- 10 logements dans le secteur « Méridien / Solstices » (tous à Grigny) au lieu des 30 prévus initialement.

#### Secteur Places Hautes / Oiseau

Les opérations de démolition dans le secteur « Places Hautes / Oiseau » sont prévues en deux phases :

- la phase 1 concerne 187 logements qui se trouvent au sud du secteur « Places Hautes » (75 logements, place de l'Oiseau, et 112 logements, place de la Treille),
- la phase 2 concerne 227 logements au nord du secteur « Places Hautes » (89 logements, place du Quinconce, et 138 logements, place aux Herbes).

Les travaux de la phase 2 sont prévus du 1<sup>er</sup> trimestre 2028 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2029 environ, le calendrier effectif dépendant notamment des opérations de relogement associées, qui constituent des composantes du projet et dont les incidences doivent par conséquent être évaluées dans l'étude d'impact.

<sup>2</sup> La surface de plancher ne comprend pas les murs, espaces de circulation, escaliers, ascenseurs, etc. non plus que les stationnements.

<sup>3</sup> Les HLM loués vides représentent 35,2 % du nombre des logements à Grigny et 30,2 % à Viry-Châtillon.

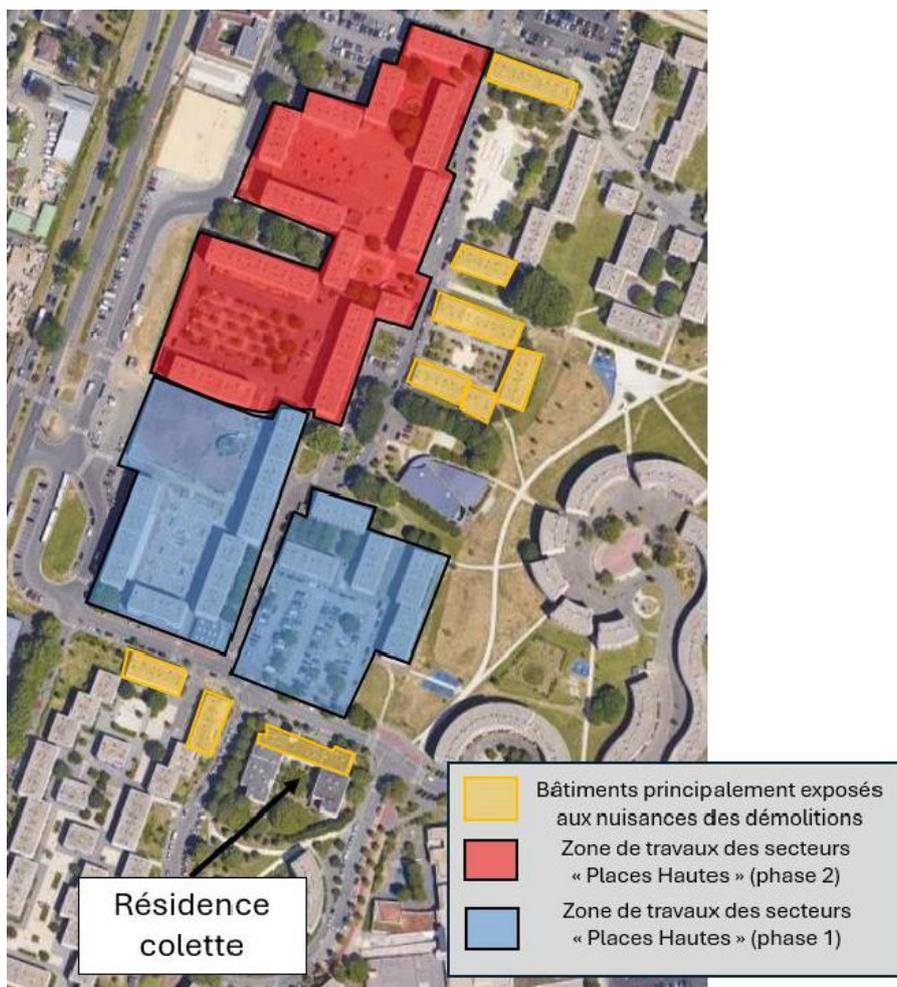


Figure 3 : bâtiments à démolir dans le secteur « Places Hautes / Oiseau » et bâtiments riverains principalement concernés par les nuisances (source : dossier)

Préalablement à la démolition des bâtiments et afin d'éviter toutes dégradations des passages piétons et trottoirs, une protection sera installée sur ces derniers comprenant la mise en place de plaques métalliques de 15 mm d'épaisseur, d'un film polyane armé et d'une couche de 30 cm de graves. L'enjeu de sécurité sera également pris en compte : des mesures de protection des ouvrages avoisinants seront mises en place (mesures de protection contre les projections de gravois<sup>4</sup> sur les zones accessibles au public, adaptation des modalités de travail à la sécurité des riverains...).

Pour les bâtiments de la place de l'Oiseau et ceux de la place de la Treille, la démolition est prévue avec utilisation d'une pelle à grand bras, par émiettement ou fragmentation à l'aide de pinces ou de cisailles.

<sup>4</sup> Gravois : plâtras, pierres, débris provenant de la démolition ou de la construction d'un bâtiment (source : [CNTRL](#)).

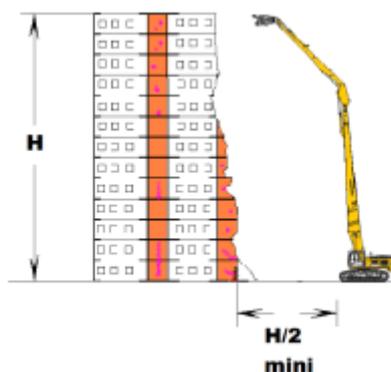


Figure 4 : schéma de référence type de l'emploi de la méthode dite par « émiettement » (source : dossier)

Un tapis de protection sur la grue mobile est prévu pendant la durée des démolitions de superstructures : il permettra de protéger les ouvrages conservés contre les chutes de gravois. Le tapis aura la hauteur du bâtiment concerné et une largeur de 7 m. Les réseaux localisés à proximité des zones de démolitions seront préservés grâce à des dispositifs adéquats comme la mise en place de plaques métalliques le long des cheminements des réseaux présents enterrés.

Les démolitions du cinéma, de la salle des fêtes et du parking enterré adossé sont identifiées comme nécessitant une attention particulière. Le marché sur la place du Quinconce étant maintenu après la démolition de la place de la Treille, son accès nécessitera la mise en place d'un butonnage<sup>5</sup> provisoire.

Concernant les fondations superficielles (semelles, puits, massifs divers) et ouvrages enterrés jusqu'à environ 2 m en dessous de la dernière dalle béton, ils seront démolis en totalité et évacués. Les éventuelles fondations profondes (pieux, micropieux) seront arasées à 1,5 m au-dessous du massif de tête.

### Secteur Méridien / Solstices

La démolition des dix logements concerne une cage d'escalier d'un bâtiment conservé par ailleurs. Il n'est pas envisagé de relogement pendant la période des travaux pour les personnes résidant à proximité.

<sup>5</sup> Le butonnage de parois est une solution temporaire, mobilisant des pièces de bois ou métalliques entre deux éléments pour contenir une poussée ou éviter le renversement.

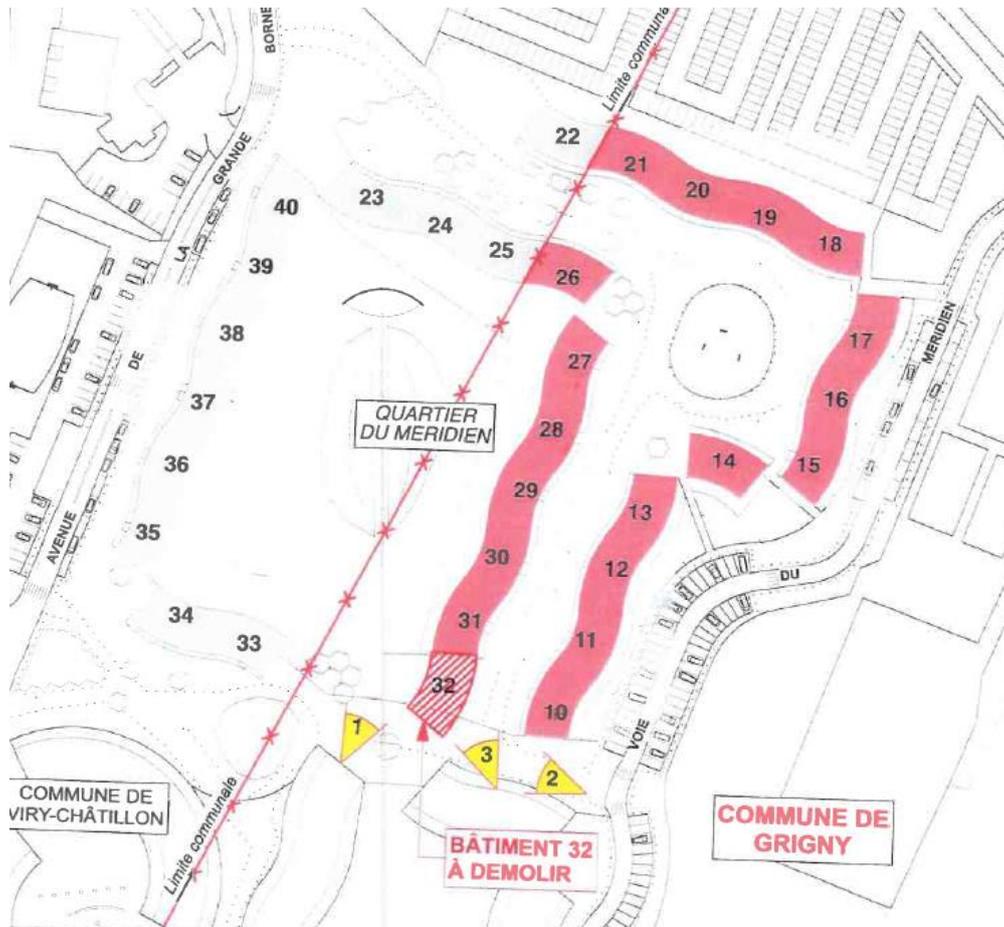


Figure 5 : logements à démolir dans le secteur Méridien / Solstices (au niveau du numéro 32, en hachuré rouge) (source : dossier)

Il était prévu initialement dans le secteur la démolition de 30 logements (et non dix) avec un objectif de désenclaver le quartier par le réseau viaire. Le dossier ne précise pas les raisons ayant conduit à faire évoluer la programmation.

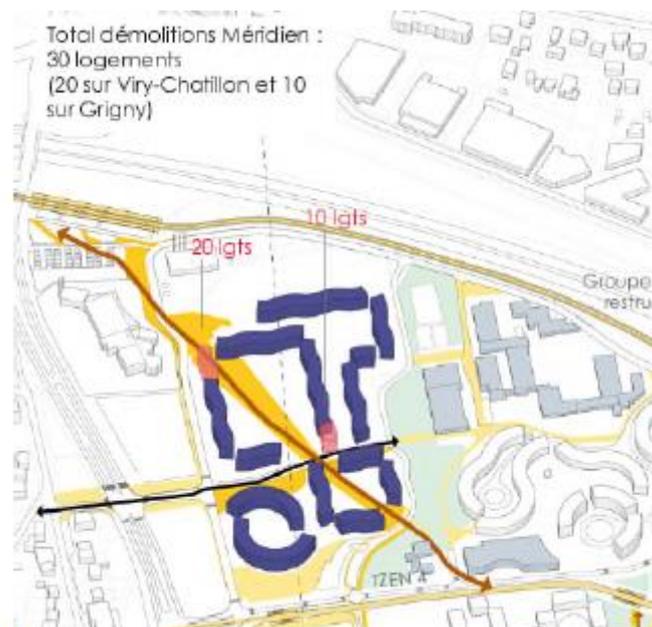


Figure 6 : programmation des démolitions dans le secteur Méridien / Solstices au stade du dossier de création (source : étude d'impact initiale, novembre 2022)

***L'Ae recommande de préciser les raisons ayant conduit à faire évoluer la programmation des démolitions dans le secteur « Méridien / Solstices ».***

Au regard de la conception des bâtiments (R+4 et la structure béton armé) et de la situation des immeubles (dans un secteur densément peuplé), la solution jugée la plus adaptée pour procéder à la déconstruction est la démolition à la pelle hydraulique.

Préalablement aux travaux, il sera nécessaire de neutraliser le trottoir de la rue et les places de parking automobile, protéger le trottoir tant pour les cheminements piétons que pour les réseaux, analyser les zones de circulation de la pelle à grand bras et de la grue mobile.

La démolition complète de la cage d'escalier se fera sur la base d'un « *grignotage* » qualifié dans le dossier de « *méticuleux* » de la portion de bâtiment concernée par la démolition.

La superstructure sera grignotée en commençant par le point le plus haut de la cage d'escalier – la toiture. Le grignotage se fera alors vers le sol, jusqu'à l'arasement du bâtiment. La démolition des ultimes morceaux de toiture, de planchers et de cloisons en contact direct avec les cages d'escalier occupées pourra se faire à l'aide d'engins et d'outils plus fins – par exemple en faisant intervenir un maçon. Les réseaux seront excavés et consignés à la limite du nouveau pignon – voire à l'intérieur – du bâtiment.

### **1.2.3 État d'avancement de toutes les opérations (démolition, réhabilitation, résidentialisation)**

Les opérations de démolition sont engagées en trois temps :

- 187 logements sur « Places Hautes / Oiseau » et Treille – chantier entre le quatrième trimestre en 2024 et fin 2026,
- dix logements sur Grand Méridien – chantier au premier semestre de 2026 hors aléas,
- 227 logements sur « Places Hautes / Quinconce » et Treille – chantier entre 2028 et 2029.

Les indications relatives au calendrier varient selon les chapitres du dossier. Par ailleurs, selon les indications fournies aux rapporteurs, les démolitions sur « Places Hautes / Oiseau » et Treille ont déjà été autorisées et ont démarré en janvier 2025.

Outre les démolitions, la programmation générale comporte, sur le secteur du Méridien, la réhabilitation de 180 logements sur « Solstices et Petit Méridien » (chantier en cours), la réhabilitation de 300 logements sur « Grand Méridien » (en études) et la résidentialisation<sup>6</sup> de 300 logements sur « Grand Méridien » (à engager).

Ces informations, fournies lors de l'échange avec les rapporteurs, permettent de mieux comprendre l'état d'avancement du projet et des différentes opérations à la date de rédaction de l'avis.

***L'Ae recommande de présenter un calendrier à jour des opérations de réhabilitation, de résidentialisation et de démolitions, notamment en précisant celles déjà autorisées.***

---

<sup>6</sup> Le terme de résidentialisation répond à la volonté de « réintroduire de l'urbanité dans des grands ensembles aux espaces publics souvent peu structurés et à la vocation peu claire, en y réaménageant les espaces publics autour de rues, de parcs ou squares, de résidences rattachées aux immeubles », et à « une logique de sécurisation de l'espace : éloigner les immeubles des circulations, en contrôler l'accès, rendre moins aisées les circulations dans le grand ensemble ». Il s'agit d'une constante des dossiers Anru, mais les principes, ambitions et types d'aménagement diffèrent selon les sites (source : <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/cahier122.pdf>).

### **1.3 Procédures relatives au projet**

Portant sur un terrain d'assiette supérieur à 10 ha, le projet de la Zac de la Grande Borne Ouest est soumis à évaluation environnementale en application du code de l'environnement<sup>7</sup>. Le projet a fait l'objet d'un premier avis de l'Ae en avril 2023.

L'actualisation de l'étude d'impact porte uniquement sur les opérations de démolition. Elle accompagne le dépôt de la demande de permis de démolir des dix logements du secteur Méridien / Solstices. Cette actualisation a été réalisée à l'initiative de Grand Paris Aménagement « *afin de préciser les incidences et les mesures envisagées pour éviter ou réduire les nuisances (pollution de l'air, bruit) lors des phases de démolition* », suite aux observations formulées par l'Ae dans son avis du 6 avril 2023<sup>8</sup>.

Cette démarche est conforme au principe fixé par le III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement qui prévoit que « *lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet* ».

Il est indiqué que l'étude d'impact actualisée sera annexée aux demandes d'autorisation de démolir, ce qui n'a néanmoins pas été le cas pour les premières démolitions autorisées (la phase 1 des démolitions dans le Secteur « Places Hautes / Oiseau »).

Il a été indiqué aux rapporteurs qu'une deuxième actualisation était en cours et qu'il était prévu de solliciter l'avis de l'Ae au cours de l'année 2025, dans le cadre du dossier de réalisation de la Zac.

### **1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae**

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet de la Zac de la Grande Borne Ouest, dans un contexte de changement climatique, sont :

- la réduction des risques sanitaires pour les populations, notamment liés à la présence de sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution de l'air,
- la gestion des eaux, notamment pluviales,
- la prise en compte des corridors écologiques et des espaces naturels,
- la réduction des consommations d'énergie, ainsi que des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la place de la voiture individuelle,
- l'évolution du paysage urbain et des espaces verts, déterminants pour la qualité du cadre de vie, et l'adaptation au changement climatique par la diminution des îlots de chaleur urbains.

Concernant l'opération de démolition des bâtiments, les enjeux spécifiques identifiés sont la qualité de l'air (en raison de l'émission de poussières), le bruit, les déchets et les milieux naturels.

---

<sup>7</sup> Rubrique 39 b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 (« Travaux, constructions et opérations d'aménagements », b) « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha »).

<sup>8</sup> L'Ae avait relevé dans son avis que « *la phase de démolition ne fait pas l'objet de mesures spécifiques alors qu'elle est identifiée comme faisant partie des opérations les plus bruyantes ; des compléments devront être apportés* ».

## 2. Analyse de l'étude d'impact

Les observations formulées dans le cadre de cet avis portent essentiellement sur les opérations de démolition qui constituent l'objet de la première actualisation. Le mémoire en réponse produit par GPA suite à l'avis du 6 avril 2023 portant sur d'autres points que les démolitions, l'Ae a également jugé utile de formuler quelques observations complémentaires (cf. 2.2) en vue de la deuxième actualisation qui est en cours d'élaboration.

Toutes les modifications apportées à l'étude d'impact dans le cadre de l'actualisation sont facilement identifiables grâce au code couleur utilisé. La présentation pourrait être améliorée en exposant de façon plus claire les phases de démolition dès le stade de la description du projet<sup>9</sup> et en étant plus rigoureux dans la dénomination des différents secteurs au fil du document.

### ***2.1 Description des opérations de démolition, analyse des incidences, mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces incidences et mesures de suivi associées***

Les éléments relatifs aux démolitions ont été ajoutés dans les sections préexistantes pour la phase travaux ou font l'objet de nouvelles sections dédiées. L'analyse est menée de façon méthodique pour les différentes thématiques.

Les éléments sont plus précis pour la phase 1 du secteur « Places Hautes / Oiseau » (déjà en cours) et le secteur « Méridien / Solstices ». Dans le cas de la phase 2 des démolitions du secteur « Places Hautes / Oiseau » prévue en 2028–2029, il est précisé « *[qu']une actualisation ultérieure de la présente étude d'impact pourra être envisagée* ». Du point de vue de l'Ae, une actualisation, dans le cadre d'une actualisation plus globale ou d'une actualisation spécifique, sera nécessaire (et non seulement envisageable) compte tenu des incertitudes subsistant encore à ce stade, notamment pour les incidences et les mesures relatives aux milieux naturels.

#### **2.1.1 Estimations des types et des quantités de résidus et émissions attendus**

Des estimations sont fournies, sur la base de diagnostics détaillés pour la phase 1 du secteur « Places Hautes / Oiseau » et en considérant que les résultats seront similaires pour le secteur « Méridien / Solstices » (avec l'application de ratios). Les données relatives à la phase 2 du secteur « Places Hautes / Oiseau » ne sont pas disponibles.

Au total pour la phase 1 du secteur Places Hautes / Oiseau, les déchets issus des démolitions sont estimés à un peu plus de 46 000 tonnes dont 96,3 % de déchets inertes, 3,4 % de déchets non dangereux et 0,3 % de déchets dangereux. 96,4 % des matériaux seront réemployés/réutilisés, 3 % seront valorisés ou recyclés et 0,7 % seront enfouis ou éliminés. Il convient néanmoins de corriger des erreurs dans la présentation compte tenu :

- de l'inversion entre les données relatives aux sous-secteurs « Treille » et « Oiseau » entre les volets « description du projet et de l'état initial » (au chapitre « Estimations des types et des quantités de résidus et émissions attendus ») et « impact et mesures » (chapitre production et gestion des déchets),

<sup>9</sup> La figure permettant d'identifier les bâtiments de la phase 1 et de la phase 2 se trouve au milieu du chapitre relatif aux incidences et aux mesures.

- d'incohérences entre les tableaux et le texte.

Les informations détaillées sur des déchets dangereux (amiante et plomb) sont disponibles en annexe de l'étude d'impact et pourraient utilement faire l'objet d'une présentation synthétique dans le corps de celle-ci afin de mettre en lumière les éléments des bâtiments concernés.

***L'Ae recommande de mettre en cohérence les données relatives aux déchets et de faire une présentation synthétique des informations sur les déchets dangereux (amiante et plomb).***

#### Paysage et patrimoine

L'impact sur le paysage des travaux de démolition est limité dans le cas de la phase 1 du secteur « Places Hautes / Oiseau » dans la mesure où seul un bâtiment est directement concerné par des co-visibilités avec le chantier au sud-ouest du secteur « Oiseau ». Les incidences paysagères du secteur « Méridien / Solstices » sont aussi limitées puisque les travaux le sont.

La phase 2 du secteur « Places Hautes / Oiseau » est identifiée comme plus sensible. Il est envisagé de placer les bâtiments adjacents aux habitations riveraines comme derniers éléments à démolir. Les modalités restent à préciser.

Les œuvres d'art présentes dans le secteur « Places Hautes » seront déplacées avant le début des travaux de démolition.

#### Milieu naturel

La phase démolition peut engendrer des dégâts sur les habitats et la flore. Au sein du site, la Molène fausse phlomide, espèce remarquable très rare en Île-de-France est concernée et non affectée par les premiers travaux de démolition ; sa station sera déplacée avant les derniers travaux de démolition. Un arbre remarquable fera aussi l'objet d'une mesure dédiée non précisée à ce stade. Ces aspects devront être détaillés lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

Une mesure de gestion des espèces exotiques envahissantes sera appliquée. Concernant les arbres supprimés, le dossier signale que « *l'absence d'enjeu écologique associé justifie l'absence de mise en place de mesures complémentaires* », ainsi que « *des replantations {...} envisagées dans le cadre du projet d'aménagement global* ». Le dossier est trop imprécis sur le nombre, les espèces et l'état des arbres abattus, d'autant plus que l'étude phytosanitaire annoncée lors de la précédente étude d'impact n'est pas fournie. La stratégie détaillée de replantation, voire l'ambition, est aussi à préciser, tout comme l'ambition et les moyens développés du maître d'ouvrage en termes de désimpermeabilisation.

***L'Ae recommande de compléter le dossier sur le nombre, les essences et l'état sanitaire des arbres abattus, ainsi que sur la stratégie détaillée de replantation et les objectifs et les moyens en termes de désimpermeabilisation.***

Les principaux enjeux faunistiques concernent les sous-secteurs « Place aux Herbes » et « Place du Quinconce dans lesquels la faune utilise les bâtis existants (nichée, reproduction, alimentation) voués à être démolis lors de la phase 2. Les travaux de démolition représentent une incidence négative potentiellement très forte vis-à-vis de ces espèces<sup>10</sup>, notamment sur le Moineau

---

<sup>10</sup> Destruction et dérangement, destruction des habitats de l'espèce, perturbation de la nidification et destruction des nids.

domestique, espèce protégée au niveau régional et classée comme vulnérable sur la liste rouge régionale. Le dossier développe plusieurs mesures, permettant d'éviter<sup>11</sup> et de réduire<sup>12</sup> les incidences. Comme indiqué dans le précédent avis, des mesures particulières pour le Lézard des murailles, la Mésange bleue et la Mésange charbonnière restent à développer.

### Déplacements

Comme pour l'ensemble des travaux prévus à l'échelle de la Zac, il est considéré dans le dossier que les effets liés à la circulation des engins de démolition sont faiblement négatifs.

La phase 1 des démolitions dans le secteur « Places Hautes / Oiseau » entraîne la suppression de deux espaces de stationnement automobile d'une surface totale de 2 100 m<sup>2</sup> environ (dont 1 300 m<sup>2</sup> déjà condamnés depuis plus de dix ans). Il n'est pas attendu de perturbation significative malgré l'afflux de véhicules lié au chantier de démolition compte tenu de l'avancement du relogement : la réduction du besoin en stationnements est estimée à 250 places environ pour 150 places supprimées.

Pour les transports collectifs, les incidences de la phase 2 des démolitions du secteur « Places Hautes » sur la ligne de bus 402 devront être anticipées.

### Réseaux et énergie

L'ensemble des réseaux disponibles sur le site du projet sont souterrains. En phase de démolition, les réseaux existants sont susceptibles d'être endommagés. Cependant, la mise en place de plaques métalliques tout le long des cheminements des réseaux présents enterrés devrait préserver les réseaux en phase de démolition. Les réseaux consignés et donc inutiles seront retirés.

### Nuisances et santé publique

Le dossier mentionne, sans la détailler l'expérience acquise sur des opérations similaires par LRYE qui sera chargé des opérations de démolition. Il serait utile de faire, dans le dossier, état de façon plus détaillée du retour d'expérience acquis, en particulier sur des opérations de démolition partielle de bâtiments semblables à celle qui doit être menée sur le secteur « Méridien / Solstices ».

***L'Ae recommande de présenter, en matière de nuisances et de santé publique, le retour d'expérience acquis sur des opérations de démolition similaires.***

Afin de limiter les émissions de poussières, il est prévu un arrosage à la source depuis la pince à croquer, un brumisateuseur en pied de chute des éléments démolis et un arrosage des gravois lors des opérations de chargement.

Concernant les nuisances sonores, il est prévu l'utilisation de « *bâches acoustiques* », se présentant sous forme de modules souples, destinées à être accrochées au niveau des façades vouées à être démolies. La diminution théorique du bruit annoncée est de 25 dB.

---

<sup>11</sup> Phasage des démolitions, défrichages et abattages en dehors des périodes de fortes sensibilités pour les oiseaux et les chauves-souris.

<sup>12</sup> Obstruction des habitats de moineaux dans les bâtiments voués à la démolition et pose de nichoirs temporaires à moineaux dans les haies et alignements d'arbres.

Il est indiqué que les horaires des travaux seront autant que possible limités à la plage 8 h – 18 h et que pour les bâtiments riverains à proximité directe des travaux sur le parking « Place de l’Oiseau » (trois immeubles sont concernés, dont l’un en travaux jusqu’au premier semestre 2026 et inoccupé), des écrans acoustiques « *pourraient être mis en place* ».

Les mesures proposées ne sont pas suffisamment précises. En particulier, le dossier n’indique pas la nature et la durée des travaux les plus bruyants et ne donne d’indication ni sur les niveaux de bruit, ni sur le nombre des riverains susceptibles d’être exposés. En l’absence de solution permettant de garantir des conditions de vie acceptables, un relogement provisoire devra être envisagé.

Il est indiqué qu’un suivi acoustique sera réalisé et qu’une attention particulière sera portée aux riverains et leurs ressentis face aux nuisances. Il convient de décrire de façon plus détaillée le dispositif de suivi et de recueil des doléances prévu.

***L’Ae recommande de préciser la nature et la durée des travaux les plus bruyants, les niveaux de bruit prévisibles et le nombre de riverains exposés, ainsi que les mesures de suivi qui seront mises en œuvre.***

Le dossier n’évoque pas le sujet des vibrations, en particulier dans le cas du secteur « Méridien – Solstices », où la démolition se fait en mitoyenneté avec un autre bâtiment demeurant habité pendant les travaux. Une étude dédiée permettant de qualifier et de quantifier les vibrations pendant toute la durée du chantier est nécessaire, afin d’en déduire les mesures d’évitement et de réduction pour les riverains directs.

***L’Ae recommande de réaliser une étude des vibrations engendrées par les démolitions, en particulier dans le secteur « Méridien – Solstices » et d’en déduire les mesures nécessaires.***

#### Effets cumulés

À l’exception du sujet du relogement, l’analyse des effets cumulés n’a pas été actualisée, bien que le projet de Zac de Grigny 2 soit annoncé dans le dossier en concomitance pour les premières opérations dès 2022. Lors de l’échange avec les co-rapporteurs, cette Zac a finalement pris du retard dans son exécution et n’a pas débuté à la date de rédaction de l’avis. Il apparaît nécessaire, au regard de nombreux travaux<sup>13</sup> sur les mêmes communes, de réactualiser cette partie en vue de la complète information du public.

***L’Ae recommande d’actualiser l’analyse des incidences cumulées en intégrant les zones de travaux du projet et les projets voisins.***

## ***2.2 Observations de l’Ae pour les sujets autres que les opérations de démolition***

À la date de rédaction de l’avis, outre les démolitions, les réhabilitations et les résidentialisations ont débuté. Le présent dossier gagnerait à faire la description et à en analyser les incidences environnementales et des mesures ERC associées. La prochaine actualisation de l’étude d’impact dans le cadre du dossier de réalisation de la Zac devra en tenir compte.

---

<sup>13</sup> L’opération de géothermie de l’aquifère du Dogger, et le projet immobilier Quai de Chatillon, ainsi que dans une moindre mesure, le projet d’aménagement de la base aérienne 217 et le projet urbain du quartier du Grand Vaux.

***L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact d'une présentation des opérations de réhabilitation et de résidentialisation déjà amorcées, de leurs incidences et des mesures ERC associées ou, à défaut, de les intégrer à la prochaine actualisation de l'étude d'impact.***

Par ailleurs, l'Ae a pu prendre connaissance du mémoire en réponse au précédent avis portant sur la création de la Zac. Sur 28 recommandations, seule la recommandation n° 25 relative au rappel des mesures ERC du projet de tramway T12 a reçu selon l'Ae, une réponse suffisante. Les réponses aux autres recommandations sont à confirmer (par exemple, descriptif du projet modifié) ou renvoient à la future actualisation de l'étude d'impact ou à ses études ultérieures : la quasi-totalité des recommandations de l'Ae reste ainsi d'actualité.

***À l'exception de la recommandation n°25, relative au rappel des mesures d'évitement, de réduction et de compensation du projet du tramway T12, l'Ae réitère l'ensemble des recommandations de son précédent avis.***