

ORCOD-IN de Grigny 2

Dossier d'enquête

préalable à la Déclaration
d'Utilité Publique

D

Mise en compatibilité des documents
d'urbanisme

D1

Notice de présentation de la mise en compatibilité du PLU
(MECPLU)



SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....	4
1. Objet du dossier.....	5
2. Projet concerné par le dossier	5
2.1. <i>Un projet ORCOD-IN.....</i>	5
2.2. <i>Localisation et périmètre du projet.....</i>	5
2.3. <i>Historique, enjeux et principaux objectifs du projet.....</i>	8
2.4. <i>Le projet urbain et les aménagements prévus secteur par secteur</i>	11
2.4.1. <i>Aménagement du secteur Gare/Barbusse</i>	12
2.4.2. <i>Aménagement du secteur Sablons.....</i>	15
2.4.3. <i>Aménagement du secteur Tuileries.....</i>	16
2.4.4. <i>Calendrier du projet urbain</i>	17
2.5. <i>Traitement de l'environnement naturel.....</i>	18
3. Cadre législatif et réglementaire	20
3.1. <i>L'enquête publique de la MECPLU</i>	20
3.2. <i>Cadre de l'enquête publique</i>	21
3.3. <i>Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique</i>	21
3.4. <i>Avis rendus avant approbation.....</i>	22
3.5. <i>La Déclaration d'Utilité Publique (DUP).....</i>	22
3.6. <i>Commune concernée.....</i>	22
II. MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX.....	23
1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).....	24
2. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Grand Paris Sud.....	25
2.1. <i>Première partie : la transition sociale et écologique et le développement d'un nouveau modèle urbain ..</i>	26
2.1.1. <i>Placer la transition sociale et écologique au cœur de l'aménagement du territoire.....</i>	26
2.1.2. <i>Affirmer un nouveau modèle de gestion des ressources territoriales de Grand Paris Sud</i>	28
2.2. <i>Deuxième partie : l'affirmation de Grand Paris Sud dans la grande couronne parisienne en portant des projets de dimensions nationale et métropolitaine</i>	29
2.2.1. <i>Valoriser à l'échelle métropolitaine les ressources naturelles et paysagères de Grand Paris Sud</i>	29
2.2.2. <i>Ouvrir le territoire à la Métropole et à l'international</i>	29
2.3. <i>Troisième partie : l'évolution du territoire vers une ville complète et du « bien vivre »</i>	30
2.3.1. <i>Construire une agglomération inclusive, un objectif pour toutes les personnes publiques.....</i>	30
2.3.2. <i>Développer les transports collectifs et des modes doux de proximité pour structurer le développement du territoire.....</i>	31
2.3.3. <i>Faire rayonner les polarités et centralités du territoire</i>	32
III. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE GRIGNY.....	34
1. Analyse des pièces du document d'urbanisme.....	36
1.1. <i>Le rapport de présentation</i>	36
1.2. <i>Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....</i>	36
1.2.1. <i>Présentation du document.....</i>	36
1.2.2. <i>Analyse de la compatibilité du projet.....</i>	37
1.3. <i>Règlement écrit et règlement graphique</i>	42
1.3.1. <i>Éléments non pris en compte.....</i>	43
1.3.2. <i>Plan de zonage.....</i>	43
1.3.3. <i>Dispositifs réglementaires reportés aux documents graphiques</i>	51
1.4. <i>Orientations d'aménagement et de programmation</i>	54

1.5.	<i>Annexes</i>	55
1.5.1.	Annexes réglementaires	55
1.5.2.	Servitudes d'utilité publique.....	56
1.5.3.	Annexes sanitaires.....	62
1.5.4.	Annexe au titre des articles R. 123-13 et R. 123-14 du code de l'urbanisme	65
1.5.5.	Annexes complémentaires	70
2.	Dispositions prises pour assurer la compatibilité du projet ORCOD-IN Grigny 2 avec le PLU de Grigny	73
2.1.	<i>Mise en compatibilité du rapport de présentation</i>	73
2.1.1.	Solutions envisageables pour la mise en compatibilité et exposé du motif des choix	74
2.2.	<i>Mise en compatibilité du règlement écrit et du règlement graphique</i>	74
2.2.1.	Solutions envisageables pour la mise en compatibilité et exposé du motif des choix	74
2.2.2.	Règlements en vigueur	81
2.2.3.	Règlement après mise en compatibilité	83
2.3.	<i>Mise en compatibilité des annexes</i>	99
2.3.1.	Solutions envisageables pour la mise en compatibilité et exposé du motif des choix	100
2.3.2.	Annexes en vigueur	101
2.3.3.	Annexes après mise en compatibilité	101

I. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

1. OBJET DU DOSSIER

Ce dossier s'inscrit dans le cadre réglementaire de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme opposables aux tiers de la commune de Grigny, concernée par l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) de Grigny 2. Cette opération dépend en effet d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), elle-même conditionnée à la compatibilité entre le projet et les documents d'urbanisme.

Les paragraphes qui suivent présentent le projet et le cadre législatif et réglementaire de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Les besoins et modalités de mise en compatibilité identifiés sont ensuite exposés.

2. PROJET CONCERNE PAR LE DOSSIER

2.1. UN PROJET ORCOD-IN

La ville de Grigny poursuit depuis plusieurs années un processus de mutation passant par des opérations de rénovation urbaine. Le quartier de Grigny 2 est concerné par cette volonté de renouvellement.

Le projet est une opération d'intérêt national de requalification d'une copropriété dégradée (ORCOD-IN) qui a été créée par le décret n° 2016-1439 du Conseil d'État en date du 26 octobre 2016. Ce dispositif, porté et financé par l'État, est mis en place afin de faire face aux enjeux majeurs en matière d'habitat indigne ou dégradé au sein des copropriétés.

L'ORCOD-IN Grigny 2 est pilotée par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), qui est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes et contribue au développement de l'offre de logements et au soutien du développement économique par la production de foncier constructible. Dans le cadre de l'ORCOD-IN Grigny 2, l'EPFIF assure l'ensemble de la direction du projet et la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement. L'Établissement intervient pour le compte de l'État et en étroite collaboration avec ce dernier ainsi qu'avec les collectivités concernées par le projet, la ville de Grigny et l'agglomération Grand Paris Sud en particulier.

L'EPFIF est ainsi chargé de coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et de réaliser ou de faire réaliser les différents volets de l'ORCOD-IN Grigny 2 :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage) ;
- Un plan de relogement et d'accompagnement social ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre des plans de sauvegarde
- La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.

Ces interventions sont regroupées en trois volets principaux, à savoir le portage immobilier, les dispositifs d'accompagnement des copropriétés et le projet urbain.

2.2. LOCALISATION ET PERIMETRE DU PROJET

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se situe sur la commune de Grigny, dans le département de l'Essonne en Région Île-de-France. Cette commune d'une superficie totale de 487 ha (environ) fait partie depuis le 1er janvier 2016 de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (GPS SES), créée à l'issue de la loi MAPTAM, qui compte 353 998 habitants pour 23 communes. La ville de Grigny compte

quant à elle 27 655 habitants et 10 084 logements, dont 46,2% de logements locatifs sociaux (données INSEE de 2020).

La commune a connu une croissance démographique rapide au début des années 1970 avec la création de deux grands ensembles : le quartier d'habitat social de la Grande Borne (3 500 logements environ) et la copropriété de Grigny 2 (5 000 logements). Cette dernière se situe à proximité immédiate du centre-ville, en bordure de la zone verte des lacs, et accueille plus de la moitié de la population communale avec environ 17 000 habitants vivant dans près de 5 000 logements gérés dans le cadre d'une unique copropriété.

Le périmètre de l'ORCOD-IN de Grigny 2, validé par le Conseil d'État, couvre la quasi-totalité du périmètre de l'ancienne copropriété de Grigny 2 qui a fait l'objet d'une scission judiciaire, effective depuis le 1^{er} janvier 2022. Il a été choisi afin de permettre un traitement adapté pour l'ensemble des copropriétés et de disposer d'un périmètre d'aménagement cohérent par rapport aux enjeux de requalification des copropriétés et du quartier. Le site dans son ensemble s'étend sur approximativement 46 hectares. Il est placé sur le coteau surplombant la rive gauche de la Seine, en bordure du plateau de l'Hurepoix, et est délimité par les éléments suivants :

- Le parc de l'Arbalète et l'ensemble sportif de Viry-Grigny au nord ;
- La gare de Grigny-Centre puis la commune de Ris-Orangis à l'est ;
- Des espaces sportifs longés par l'aqueduc de la Vanne et du Loing, qui longe l'autoroute A6, au sud ;
- Et un ensemble résidentiel comportant des écoles et des collèges à l'ouest.

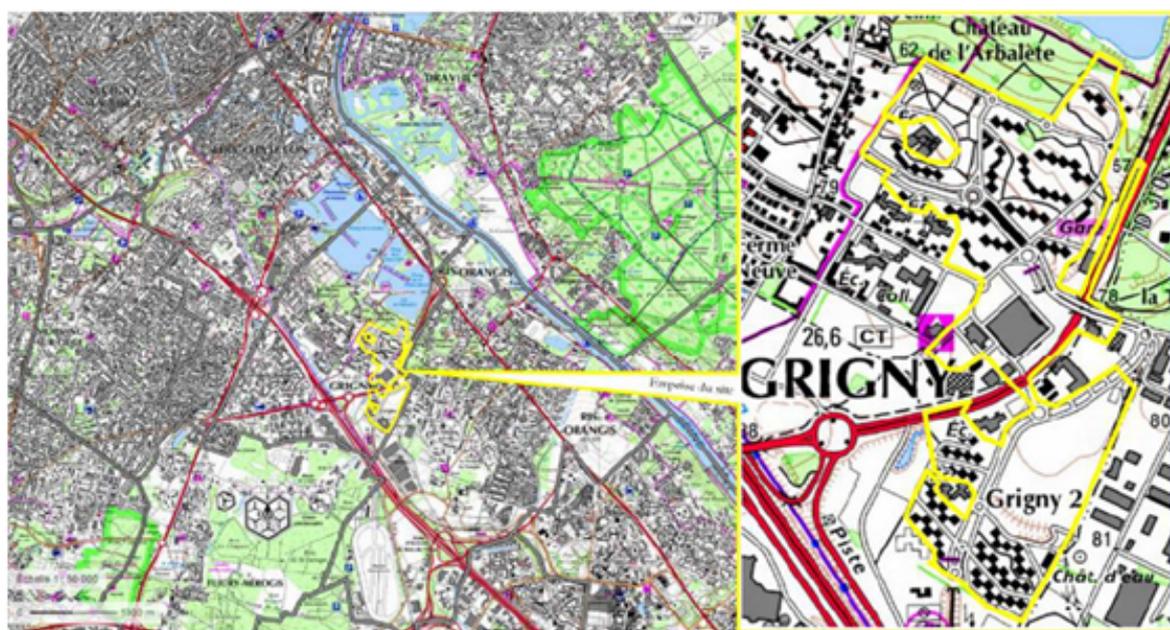


Figure 1: Localisation du site du projet (BSC, 2020)

Il faut aussi noter que la quasi-totalité du périmètre ORCOD-IN est incluse dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Viry-Grigny établi par l'arrêté du 29 avril 2015. L'intervention de l'ANRU au titre du NPNRU fait ainsi partie intégrante du projet d'ORCOD-IN.

Le périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2 est décomposé en plusieurs secteurs : le secteur Gare / Barbusse, le secteur Sablons et le secteur Tuileries qui inclut le sous-secteur de la Folie.

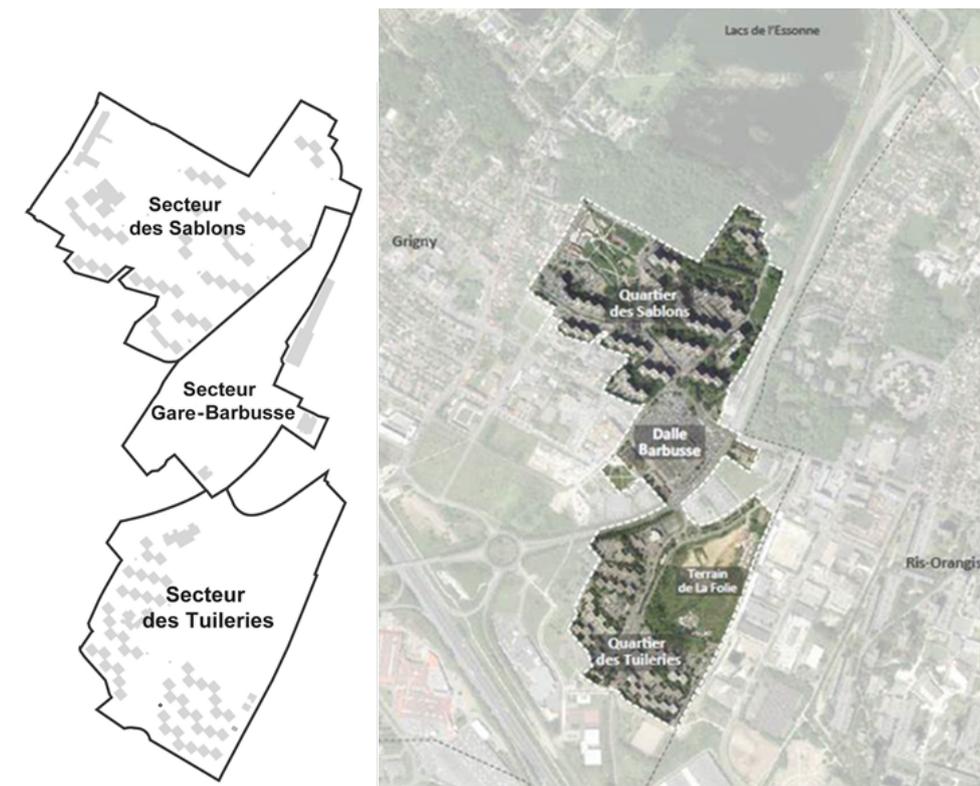


Figure 2: Secteurs d'intervention au sein de l'ORCOD-IN Grigny 2 (Rapport de phase 1, diagnostic et premières orientations, Atelier Xavier Lauzeral architectes urbanistes, Mars 2023)

D'un point de vue cadastral, le site du projet figure sur les feuilles AL, AM et la partie sud-est de la feuille AK.



Figure 3: Localisation cadastrale du projet (Géoportail, 2020)

2.3. HISTORIQUE, ENJEUX ET PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PROJET

L'ORCOD-IN porte sur un quartier de 17 000 habitants et de 5 000 logements situé à proximité immédiate du centre ancien de la ville de Grigny. Le quartier Grigny 2 représente près de la moitié de la population de la commune. Caractérisé par un urbanisme de grands ensembles, construit dans les années 1970 et géré initialement dans le cadre d'une immense copropriété, ce quartier est aujourd'hui confronté à une dégradation physique ainsi qu'à des difficultés sociales marquées.

Jusqu'à sa scission en 2022, la copropriété était en effet marquée par une structure institutionnelle en « millefeuille » qui ne permettait pas une gestion cohérente : un syndicat principal, 27 syndicats secondaires d'habitation pour gérer les 5000 logements, un syndicat secondaire gérant 39 cellules commerciales et près de 2000 parkings souterrains, historiquement gérés par le syndicat principal. La taille de l'ensemble immobilier, la complexité de gestion et la précarisation des propriétaires se sont conjuguées et ont été à l'origine de dysfonctionnements de plus en plus problématiques :

- Complexité de la gestion, incompréhension des copropriétaires sur la répartition des compétences entre le syndicat principal et les syndicats secondaires ;
- Postes de charges très élevés et nombreux impayés ;
- Difficulté à réunir les majorités nécessaires pour faire voter les travaux, qui, conjuguée à l'augmentation des impayés, n'ont pas permis de réaliser les travaux d'entretien nécessaires (ascenseurs, ventilation...);

Même si le bâti est initialement de bonne qualité, ces dysfonctionnements se multiplient. Le syndicat principal, sous administration judiciaire depuis 2011, était propriétaire à la fois des terrains, des voiries et des espaces extérieurs, d'une chaufferie urbaine, des réseaux, d'une partie des parkings, de certains commerces et équipements communs. L'absence de gestion de ces espaces, privés mais à vocation publique, a contribué à la dégradation du quartier.

Le quartier Grigny 2 a reçu un important volume d'investissements publics depuis le début des années 2000. Des fonds ont tout d'abord été mobilisés dans le cadre de deux plans de sauvegarde (2001-2006 et 2007-2011) ainsi que d'un Projet de Renouvellement Urbain ou PRU (convention signée le 30 janvier 2007). Ces investissements ont porté sur :

- L'aménagement urbain (restructuration du square Surcouf, amélioration du réseau viaire, création d'un parc urbain) ;
- La rénovation et la construction d'équipements publics ;
- La réalisation de travaux d'amélioration des immeubles d'habitation ;
- La restructuration de l'offre immobilière à travers le portage par Grand Paris Aménagement (ex-AFTRP) de logements situés dans le syndicat secondaire 26 ;
- La mise en place d'un système de vidéo protection ;
- La réalisation d'un important programme d'études permettant d'améliorer la connaissance de la copropriété, de son fonctionnement, de son occupation...

Le premier programme de renouvellement urbain a ainsi permis d'engager des travaux sur les groupes scolaires aux Tuileries et aux Sablons (Chat Botté / Petit Poucet, Belle au Bois Dormant / Petite Sirène). Un nouveau groupe scolaire a également été construit (Georges Charpak/Lucie Aubrac). Celui-ci avait vocation à se substituer aux groupes scolaires de l'avenue des Sablons (Cendrillon/Chaperon Rouge, Elsa Triolet/Gérard Philippe), mais les effectifs n'ayant pas diminué, ces groupes scolaires sont encore en service en complément de celui construit dans le cadre de l'ANRU 1. Enfin, des travaux de restructuration lourde du parking Surcouf et de réaménagement des espaces publics afférents ont été déclarés d'utilité publique.

Un troisième plan de sauvegarde approuvé en 2014 a permis la dissolution du syndicat principal et la création de 33 copropriétés indépendantes : 27 syndicats de logements, 3 syndicats de commerces et 3 syndicats de parkings en souterrains. La scission a nécessité en préalable l'autonomisation des « tranches » de bâtiments (distribution des fluides...) et diverses interventions et rétrocessions foncières. Il a permis également l'engagement de travaux de mise en sécurité des bâtiments de la copropriété. Le plan de sauvegarde a été prorogé jusqu'à août 2023 pour finaliser l'ensemble des chantiers de mise en sécurité des copropriétés, mettre en place la liquidation du syndicat principal à la suite de la scission et définir une stratégie d'évolution adaptée à chaque syndicat (capacité de redressement et d'évolution, sous le statut de la copropriété ou non, accompagnement nécessaire pour y parvenir), permettant de basculer vers l'élaboration de 27 plans de sauvegarde adaptés à chacune des situations.

En parallèle du troisième plan de sauvegarde et au vu des dysfonctionnements persistants rencontrés depuis plusieurs décennies, le décret n°2016-1439 du 26 octobre 2016 a créé l'ORCOD-IN sur le quartier de Grigny 2, à la demande des collectivités locales et de l'État, et en a confié le pilotage à l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF). C'est à ce titre que Grigny 2 a été retenu parmi les 17 sites d'intérêt national du Plan Initiative Copropriété lancé en 2018 par l'État : cette labellisation permet ainsi de bénéficier de la mobilisation de l'ensemble des partenaires de ce plan (Anah, CDC, Procvivis, Action Logement, USH) pour accompagner la stratégie de transformation piloté dans le cadre de l'ORCOD-IN.

Les constats préalablement exposés forment le socle de l'ORCOD-IN, dont les principaux enjeux sont listés ci-après.

- **Poursuivre la rénovation du quartier et de sa gestion après la scission** : le quartier concentrait des dysfonctionnements juridiques et de gestion liés d'une part à la taille hors-norme de la copropriété avant la scission, qui incluait espaces à usage public, voiries, église, éclairage public, et d'autre part, à un double niveau de gestion (syndicat principal et syndicats secondaires) qui multipliait les frais de gestion et était illisible pour les copropriétaires. La scission du syndicat principal de Grigny 2 est effective depuis le 1er janvier 2022 et sa liquidation se poursuivra jusqu'en 2025/2026 pour traiter les dettes et les créances des copropriétaires. Elle a permis de faire disparaître le syndicat principal, de transférer la propriété des espaces à usage public aux collectivités, et de créer des ensembles immobiliers indépendants et à taille humaine, dont certains seront transformés dans le cadre du projet. Dans ce contexte, les collectivités sont désormais propriétaires et gestionnaires des espaces publics et espaces verts, ce qui crée les conditions de leur transformation et de l'amélioration de leur gestion.
- **Résoudre les dysfonctionnements du quartier et garantir une meilleure qualité de vie aux habitants** : Grigny 2 est caractérisé par une urbanisation extrêmement dense, en particulier sur le secteur Sablons-Surcouf-Lavoisier, qui se traduit par une surutilisation des espaces communs des immeubles et des espaces publics, et par des difficultés de gestion urbaine (circulations piétonnes, stationnement, gestion des déchets). En parallèle, les espaces publics sont principalement dédiés à la circulation automobile et au stationnement, les équipements publics sont vétustes et inadaptés. La disparition progressive des commerces et des services, notamment de la grande surface alimentaire du centre commercial Barbusse, fait de ce quartier un secteur monofonctionnel, presque exclusivement dédié à l'habitat. Pour autant, le quartier dispose de potentialités à valoriser dans le cadre du projet, comme sa desserte directe par le RER D ou son environnement paysager et naturel très qualitatif, ainsi que la présence de plusieurs équipements publics de proximité en plein cœur de quartier.
- **Améliorer les conditions d'habitat** : dans le cadre du plan de sauvegarde 2014-2023, tous les syndicats ont bénéficié d'un accompagnement massif pour redresser leur situation financière et mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des biens et des personnes. Pour autant, la situation des nouveaux syndicats issus de la scission est aujourd'hui extrêmement critique. A l'aune des conclusions du 3e plan de sauvegarde, l'enjeu est la transformation profonde des conditions

d'habitat (i) par des opérations de démolition, d'acquisition/amélioration après revente d'immeubles à des bailleurs sociaux, (ii) par de la copropriété mixte, et (iii) par le redressement et la rénovation des bâtiments qui resteront en copropriété ou encore (iv) par la création d'une nouvelle offre de logements plus mixte.

Pour répondre aux enjeux explicités au paragraphe précédent, l'ORCOD-IN de Grigny 2 vise à développer une approche globale nécessaire au redressement des copropriétés et du quartier et permet d'intervenir de manière coordonnée sur les différents facteurs de dégradation pour améliorer les conditions de vie des habitants. L'ORCOD-IN permet la mise en œuvre des actions suivantes :

- **Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage) ;**

Le portage immobilier réalisé par l'EPFIF repose sur une stratégie d'acquisition définie et validée par l'ensemble des partenaires publics, et complémentaire aux actions du plan de sauvegarde. Initialement mise au point en 2017, cette stratégie a été actualisée en 2019, 2021 et en 2023 lors des Comités directeurs de l'ORCOD-IN. La stratégie d'acquisition répond à trois objectifs : (i) assainir le marché immobilier grâce à une action coordonnée de lutte contre l'habitat indigne ; (ii) stabiliser le fonctionnement de la copropriété par la présence d'un propriétaire solvable et vertueux ; et (iii) anticiper le projet urbain et préparer la mutation de ce quartier à long terme.

- **Un plan de relogement et d'accompagnement social ;**

Ce plan se traduit par une action ciblée en termes de prévention et de désendettement des propriétaires occupants en difficulté et d'accompagnement social renforcé des ménages devenus locataires de l'EPFIF (distinction entre les adresses de Grigny 2 voués à la démolition, où les logements sont acquis par l'EPFIF et un processus de relogement des familles enclenché, et autres adresses, où l'accompagnement social a pour objectif la prévention des impayés, l'accompagnement au changement de statut pour les anciens propriétaires occupants, et la sensibilisation et pédagogie sur les droits et devoirs du locataire).

- **La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;**

Les situations repérées peuvent donner lieu à des arrêtés préfectoraux, des signalements au procureur de la République, des mises en demeure des propriétaires, des signalements au Tribunal de Police. La préemption systématique sur les ventes par adjudication permet par ailleurs d'éviter que de nouveaux marchands de sommeil n'entrent sur le quartier.

- **La mise en œuvre des plans de sauvegarde des copropriétés ;**

Le 3ème plan a été approuvé en 2014, et son pilotage a été repris par l'EPFIF en 2017 par suite de la création de l'ORCOD-IN. Prorogé jusqu'en 2023, il vise :

- o La scission de la copropriété, pour transformer une « ville en copropriété » monolithique en un ensemble de copropriétés intégrées à la ville.
- o La réalisation des travaux d'urgence et de mise en sécurité des immeubles d'habitation
- o L'accompagnement des syndicats secondaires pour leur permettre de retrouver progressivement la pleine maîtrise de leur fonctionnement et déterminer leur destin au regard de leur situation individuelle. Dans ce cadre, 6 copropriétés ont été identifiées comme ne pouvant pas se maintenir en copropriété, tandis que 21 ont vocation à être redressées. De nouveaux dispositifs d'accompagnement seront élaborés pour chaque copropriété à partir de l'année 2023, en fonction de la situation de chaque copropriété

Par ailleurs, dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, la ville de Grigny a initié une démarche de Gestion Urbaine et Sociale de proximité en coordination avec l'agglomération Grand Paris Sud et l'EPFIF permettant le sur-entretien des espaces extérieurs et des actions de remise en état ou d'urbanisme transitoire sans attendre la mise en œuvre du projet urbain de long-terme.

- **La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.**

Il s'agit globalement d'impulser une rénovation urbaine du quartier afin de développer ses aménités, d'améliorer les conditions de vie et l'attractivité et de créer des conditions (de gestion et économiques) permettant de pérenniser les gains de cette transformation. Ces ambitions sont traduites dans la stratégie d'acquisition et dans le projet urbain de l'ORCOD-IN, décrits ci-après.

Les interventions sus-évoquées sont présentées plus dans le détail dans la notice du dossier de Demande de Déclaration d'Utilité Publique (pièce B1).

2.4. LE PROJET URBAIN ET LES AMENAGEMENTS PREVUS SECTEUR PAR SECTEUR

Le projet urbain décline différents objectifs, arrêtés conjointement par les partenaires du projet (l'EPFIF, la ville, l'agglomération, l'État, le Département). Conformément à la délibération de l'EPFIF en date du 9 décembre 2020, l'opération vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à transformer Grigny 2 en quartier résilient, écologique et solidaire qui respecte les engagements de la charte EcoQuartier en faveur d'un aménagement durable. Ces objectifs seront poursuivis par :

- La mise en œuvre de la recomposition urbaine et foncière du quartier, visant une mixité résidentielle et fonctionnelle, en désenclavant le quartier et en améliorant l'accès au reste du territoire ;
- La requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements, notamment 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 construisant une offre nouvelle et diversifiée de logements ;
- La création d'une centralité structurante à l'échelle de la ville, autour du pôle gare, et du secteur Gare / Barbusse.

Dans l'ensemble, les opérations prévues dans le cadre de l'ORCOD-IN consistent à :

- Requalifier des logements locatifs sociaux préexistants sur le quartier (Immobilière 3F, 145 logements après acquisitions et travaux) ;
- Démolir les immeubles les plus dégradés (921 logements répartis dans 13 bâtiments de cinq copropriétés) permettant aussi le désenclavement et une dé densification du quartier, et la réalisation du projet d'aménagement urbain ;
- Transformer 402 logements d'immeubles dégradés en logement locatif social via leur acquisition puis leur amélioration et leur revente à terme à des bailleurs sociaux ;
- Réhabiliter près de 3 500 logements et redresser les copropriétés concernées ;
- Réaliser des constructions neuves (81 000m² de surface de plancher (SDP) au maximum), dont 55.000 m² de logements diversifiés en termes de programmation et de typologie, 15.000 m² d'activités/commerces, 11.000 m² de services, permettant le développement de formes innovantes ;
- Reconfigurer les espaces publics et leur maillage et requalifier une partie des voies de desserte ;
- Restructurer / démolir les ouvrages de parkings souterrains existants mais non fonctionnels et insécures mais accompagner cette suppression d'offre par un travail sur le stationnement à l'échelle du quartier ;
- Démolir les centres commerciaux Barbusse et Vlamincq et transformer le centre commercial Masséna, tout en construisant de nouveaux locaux commerciaux, de services ou d'activités (principalement au niveau du secteur gare et de la Folie) ;

- Sur le plan des équipements, il est prévu d'étendre/réhabiliter le groupe scolaire Langevin et le city stade attenant, de créer un nouveau pôle éducatif (allant de la petite enfance au collège) sur le secteur des Sablons (remplacement du groupe scolaire Chaperon Rouge / Cendrillon qui sera démoli avec les pavillons qui lui sont adossés), de créer de nouveaux plateaux polyvalents au sein du gymnase du Haricot, de rénover en profondeur les halles de tennis des Chaulais, de créer un centre de vie social (CVS), équipement fédérateur qui regroupera et associera différentes fonctions répondant aux besoins de la population. Une maison du projet a été aménagée depuis 2021 dans le secteur Sablons afin d'accueillir les habitants et de les tenir informés du projet.

Ces opérations se déploieront sur trois secteurs principaux à savoir le secteur Gare / Barbusse (incluant le sous-secteur Lavoisier), le secteur Sablons (comprenant les sous-secteurs Surcouf et Vlaminck) et le secteur Tuileries (englobant le sous-secteur de la Folie).

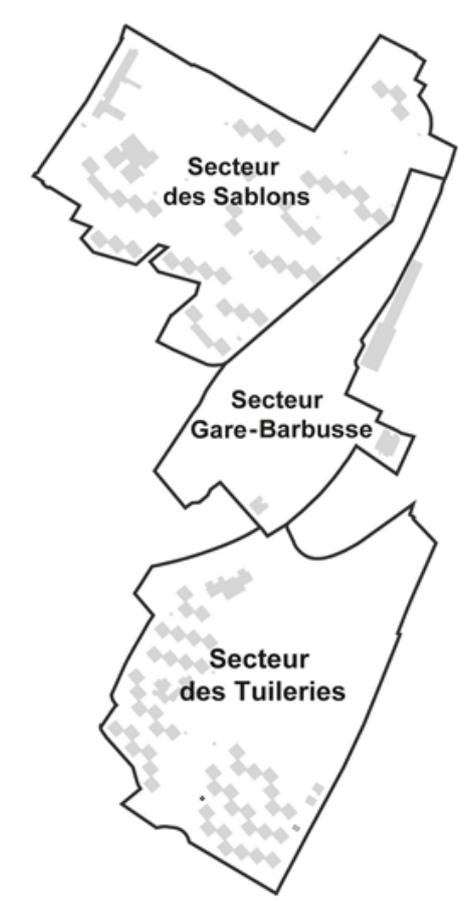


Figure 4: Délimitation et secteurs du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, Mars 2023)

2.4.1. Aménagement du secteur Gare/Barbusse

L'aménagement du secteur Gare / Barbusse, comprenant le Plateau Barbusse (ex-centre commercial) et le sous-secteur Lavoisier, contribuera à la valorisation du quartier et de la ville ainsi qu'à la mixité sociale et urbaine. Ses qualités urbaines et paysagères détermineront son attractivité et la réussite du projet d'aménagement.

Il s'agit de construire une entrée de ville vivante et support de connexions (entre la gare et le quartier Cœur de Ville-République, entre les Sablons et les Tuileries, entre Grigny et Ris-Orangis). Les principes d'aménagement sont les suivants :

- La création d'espaces publics paysagés en lien avec la rue Saint Exupéry, le mail des Sablons, le parvis de la gare et l'arrivée du bus TZEN4 ;

- La création de connexions entre le parvis de la gare, l'esplanade des Droits de l'Homme, les axes structurants que sont la route de Corbeil et la RD 310, et le quartier cœur de Ville-République ;
- La réalisation d'îlots constructibles avec des hauteurs variées ;
- La préservation ou la création d'emprises en pleine terre requise pour le développement d'une trame paysagée ample sur les espaces publics ainsi que dans les programmes immobiliers ;
- La mixité de la programmation neuve (logements, commerces et services de proximité en lien avec le centre-ville, équipements, activités...) ;
- Le traitement cohérent des sous-sols et de l'altimétrie, deux problématiques particulièrement complexes sur ce secteur, en particulier autour de la dalle de parking Barbusse.

Les projets de démolition du centre commercial Barbusse, du centre culturel Sidney Bechet, d'une partie de la dalle de parking et des syndicats de copropriétés Ney 49 et Lavoisier 48 permettront de reconfigurer les abords de la gare.

La reconfiguration du site sera structurée par l'arrivée du bus à haut niveau de service TZEN4 qui doit traverser la dalle Barbusse. Le TZEN4 permettra de créer un pôle multimodal, connectant le quartier de Grigny 2 et le territoire aux différentes zones d'emploi. Les aménagements liés permettront également la reconnexion des voies structurantes (Route de Corbeil et RD310) avec le parvis de gare.

Les programmes neufs permettront de diversifier les fonctions du quartier avec des rez-de-chaussée actifs (commerces, services ou équipements de proximité). Les programmes d'habitat diversifiés engageront la transformation du quartier vers plus de mixité sociale et vers une offre immobilière plus adaptée. 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.

NB : le parcours et le positionnement de la station du TZEN4 ne sont pas définitivement arrêtés à l'heure actuelle.

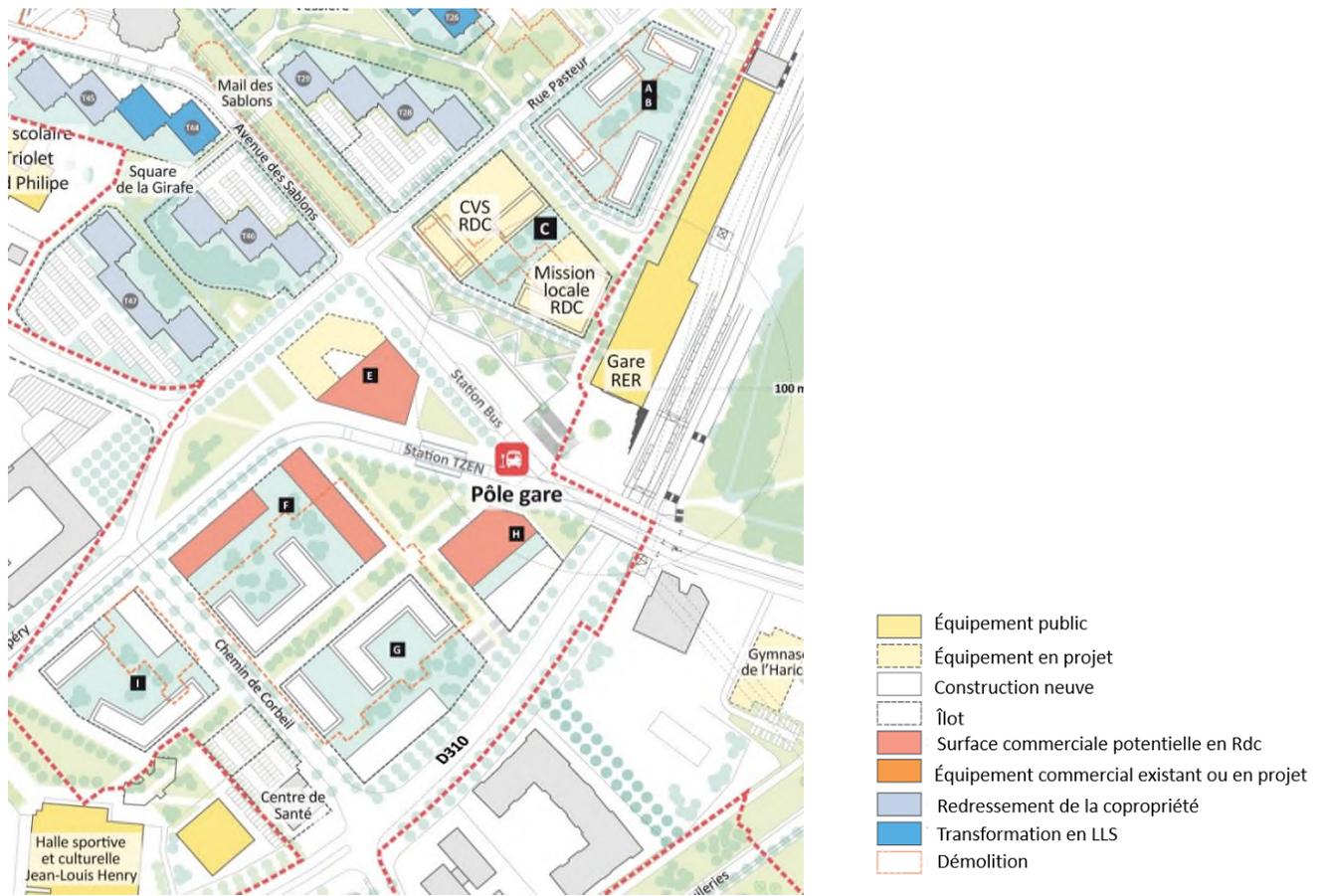


Figure 5: Hypothèse d'aménagement sur le secteur Gare / Barbusse (Atelier Xavier Lauzeral, EPFIF, 2022)

Le pôle gare élargi est aussi l'emplacement privilégié pour proposer un éventuel programme de bureaux et d'activités, le long de la RD 310. Ce secteur et sa programmation peuvent venir répondre à terme aux besoins de développement économique de Grigny 2. Il est essentiel, pour répondre aux objectifs du projet, de réussir à maintenir des emprises foncières à vocation économique en proximité immédiate de gare et de la future intermodalité.

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.

L'ensemble de ces aménagements s'intégreront dans un cadre d'espaces publics végétalisés autant que les contraintes techniques (sous-sols, dont un parking d'intérêt régional, à conserver, présence d'une conduite de gaz et d'une ligne haute tension, tunnel du RER D) le permettent, et ce afin de contrebalancer l'effet d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) aujourd'hui constaté sur ce site de 3 ha intégralement minéral.

2.4.2. Aménagement du secteur Sablons

Au niveau des Sablons, le projet d'aménagement consiste à ouvrir et à dédensifier les sous-secteurs les plus denses du quartier :

- En démolissant des immeubles (notamment square Surcouf et rue Vlaminck) afin de créer des espaces publics et des espaces verts, qui manquent actuellement au quartier ;
- En démolissant des immeubles du sous-secteur Lavoisier afin d'ouvrir le sous-secteur Surcouf vers le pôle gare et de créer de nouveaux espaces publics paysagers, qui accompagneront un projet d'habitat et d'équipement dont la densité sera raisonnée.

Grâce à ces ouvertures, une connexion nord-sud sera proposée de la rue des Lacs jusqu'à la route de Corbeil. Elle permettra de désenclaver le sous-secteur Surcouf, de desservir un le nouveau pôle éducatif programmé en remplacement du Groupe scolaire démoli dans le secteur Corbeil, et de faciliter l'accès piéton au quartier Cœur de Ville-République, à ses équipements et ses commerces, par la rue du Jardin de la Ferme ou la rue de Louise Michel (évitement du détour actuel par l'avenue des Sablons et la route de Corbeil).

Le deuxième axe principal du projet d'aménagement dans le secteur Sablons est la restructuration de l'avenue des Sablons :

- La démolition des équipements centraux, la suppression des niveaux de stationnement en sous-sol ainsi que le dégagement du terre-plein central de l'avenue permettra de redéfinir un espace public d'ampleur à la mesure des immeubles résidentiels riverains (R+10/R+14) ; ce projet d'espaces publics très ambitieux nécessite une intervention très lourde qui est incompatible avec le maintien des ouvrages existants et pourrait mener à leur démolition et à leur remblaiement.

Cet espace public sera doté d'un mail paysager qui s'étendra tout du long de l'avenue et pourra s'étendre, selon l'ambition du projet, jusqu'à certains « pieds d'immeubles ».

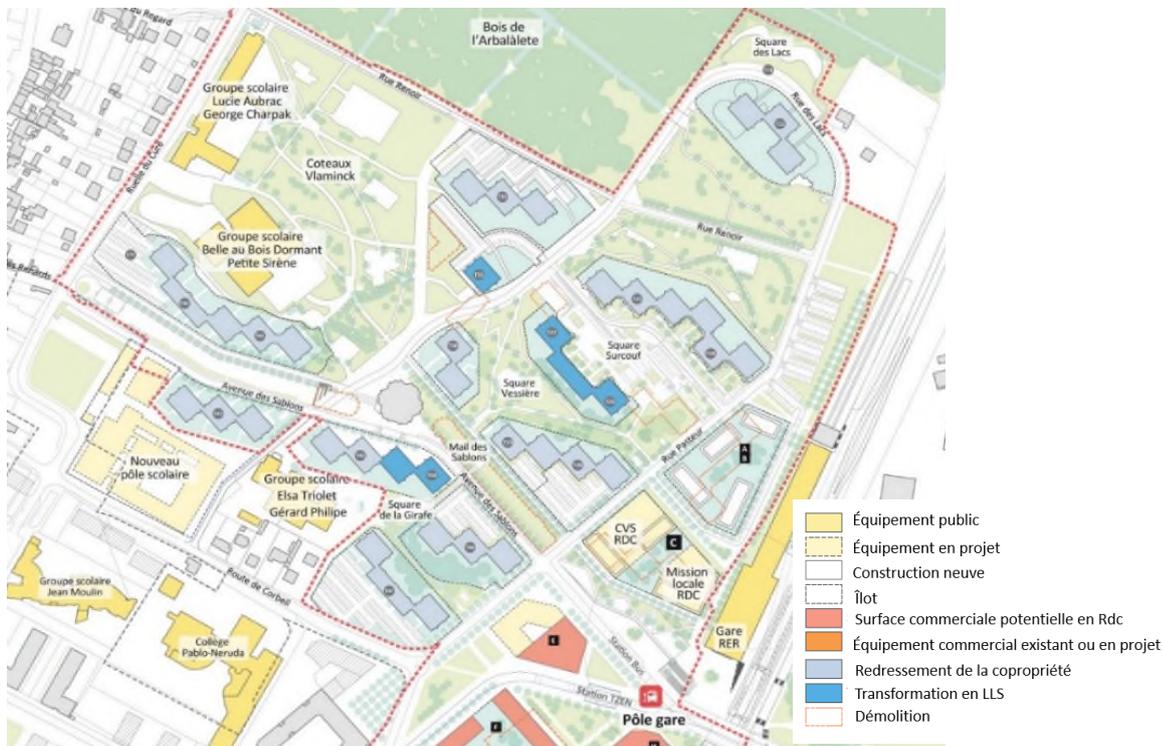


Figure 6: Hypothèse d'aménagement sur le secteur Sablons (Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2023)

NB : le parcours et le positionnement de la station du TZEN4 ne sont pas définitivement arrêtés à l'heure actuelle.

L'avenue des Sablons restructurée, les Lacs de l'Essonne, le bois de l'Arbalète, le square Vlaminck, le square Vayssière constitueront un système d'espaces publics, d'espaces verts et d'espaces de loisir interconnectés. Ils relieront le quartier du nord au sud (Theuillerie, pôle gare, Folie, Chaulais, Cœur de Ville République, etc.), notamment en favorisant les mobilités douces à l'intérieur du quartier et vers les autres quartiers de Grigny.

La gestion du stationnement constitue un enjeu très important pour le secteur Sablons : la qualité des espaces publics, l'interconnexion des espaces verts dépend de manière essentielle de la bonne utilisation des parkings souterrains maintenus (copropriétés Sablons 80 et Surcouf 79). En effet, correctement gérés et utilisés, ces deux parkings, de respectivement 492 et 351 places, sont de nature à offrir du stationnement de proximité à l'ensemble des habitants du quartier. La réhabilitation d'une partie du parking Sablons 81/83/84 et sa gestion par un bailleur institutionnel pourra être envisagée dans le cadre d'une stratégie globale sur le stationnement.

2.4.3. Aménagement du secteur Tuileries

Dans le secteur des Tuileries, le projet prévoit :

- La restructuration de l'avenue du même nom ;
- La restructuration ou l'amélioration d'équipements publics ;
- Et l'intensification des connexions paysagères.

La restructuration de l'avenue des Tuileries sera le support de nouveaux cheminements et un vecteur de clarification des délimitations entre espaces publics et espaces privés. Elle accompagnera aussi le développement du terrain de la Folie et la restructuration ou l'amélioration des équipements publics : groupe scolaire Langevin et son city stade, groupe scolaire Chat Botté/Petit Poucet et gymnase du Haricot. Ces groupes scolaires seront dotés de parvis sécurisés, interfaces qualifiées avec le quartier pour les enfants, en remplacement des sorties directes sur des parkings privés en place actuellement.

Un travail paysager mené sur l'avenue, couplé à sa restructuration, sera dédié aux connexions paysagères avec les autres espaces verts et de loisirs du secteur (Orme Pomponne, Chaulais, Theuillerie, puis plus au nord avenue des Sablons, Vlaminck, Arbalète, etc.). Ces connexions sont partiellement en place aujourd'hui et seront améliorées dans le cadre du projet. Au regard de l'ambition des aménagements, la structure commerciale « Masséna » fera l'objet d'une transformation importante.

Une voie pourra être ouverte au sud de l'avenue afin de connecter le secteur des Tuileries au centre-ville de Grigny.

2.4.3.1. Sous-secteur de la Folie

Foncier historiquement dédié à la construction d'environ 890 logements dans le programme initial de la ZAC d'origine (ZAC des Tuileries), ce terrain est devenu une friche à la suite de l'interruption du programme de construction en 1975. Il a été cédé à l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN en 2018.

Sur ce sous-secteur, le projet d'aménagement est axé sur la préservation et la mise en valeur du cadre naturel (boisements, espaces ouverts, zones humides) et des continuités écologiques. Quelques bâtiments s'inséreront sur le site, en bordure de l'avenue des Tuileries. Ils seront principalement à vocation résidentielle mais la programmation pourra inclure des rez-de-chaussée actifs, en lien avec l'offre développée sur le pôle gare.

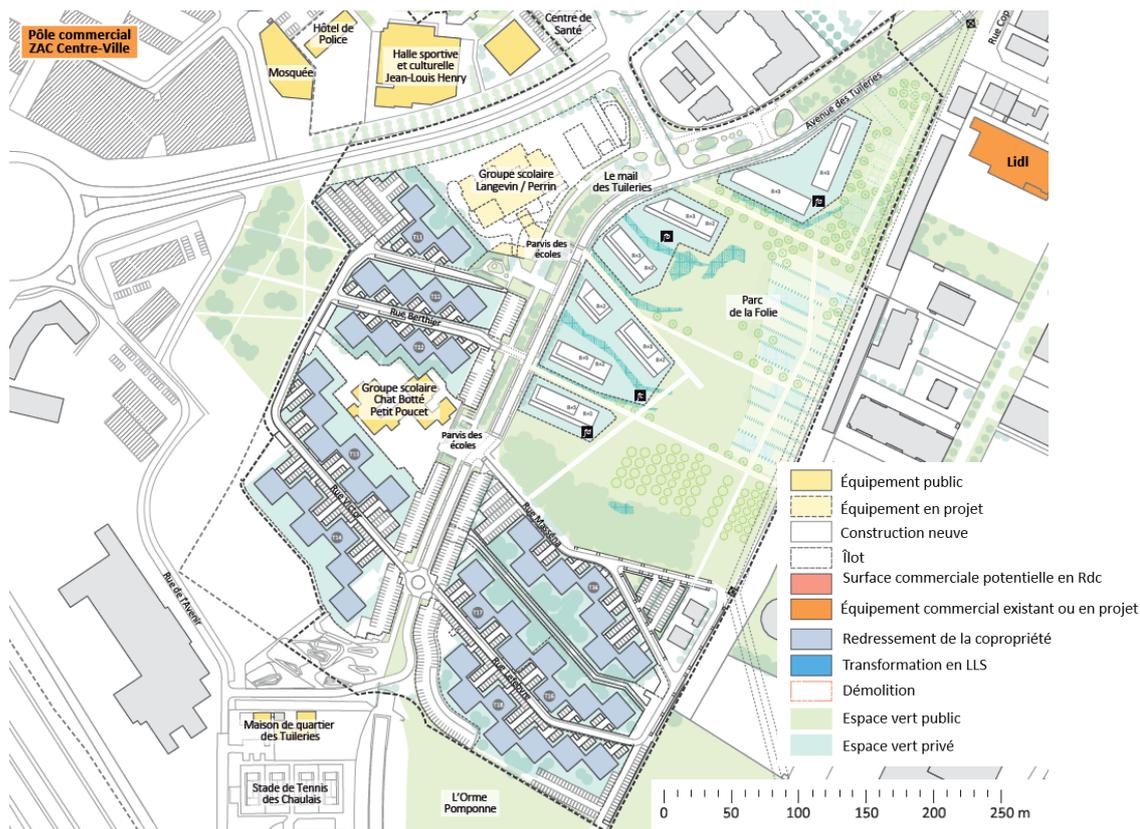


Figure 7: Hypothèse d'aménagement sur le secteur Tuileries (Atelier Xavier Lauzeral, EPFIF, 2022)

2.4.4. Calendrier du projet urbain

L'ensemble de ce projet est réparti en plusieurs phases de réalisation (dont les interventions sont détaillées dans la pièce B4) :

- Une phase préparatoire (phase 0 : 2020-2023) de réalisation des opérations d'attente, de remise à niveau et de travaux du quotidien ;
- Une seconde phase (phase 1 : 2024-2028) de réalisation et de livraison des premières opérations du projet urbain, notamment les équipements publics ;
- Une troisième phase (phase 2 : 2027-2030) de concrétisation de l'action foncière et de mise en place des opérations de moyen terme ;
- Et une dernière phase (phase 3 : post 2030) consacrée à la réalisation des opérations de très long terme.

En raison de ce phasage long, le projet s'appuiera ponctuellement sur des actions d'urbanisme transitoire préalables aux aménagements définitifs.

2.5. TRAITEMENT DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Les enjeux environnementaux ont été étudiés en amont de la définition des opérations d'aménagement, afin de faire évoluer le projet en conséquence pour éviter et réduire les impacts négatifs notables qui pourraient découler de ces opérations.

Une réflexion sur la stratégie de développement durable a été menée au cours d'ateliers entre l'EPPFIF, la ville de Grigny et EODD, ingénieurs conseils. Dans ce cadre, une démarche de préservation des corridors écologiques par le renforcement de la trame paysagère, de développement des mobilités actives et de réduction des gaz à effet de serre (GES) a été menée.

En effet, un enjeu phare du projet est de développer une trame verte sur un axe nord / sud en reliant le plateau aux étangs. Une réflexion a donc été engagée sur l'emplacement de cette trame de façon à être compatible avec les usages (par exemple, en l'instaurant sous les lignes à haute tension), tout en conservant les éléments du patrimoine naturel existant.

Ce travail, qui s'est poursuivi, sur la trame paysagère, à déployer dans les espaces publics et privés, le long des axes de cheminements actifs, a pour objectifs opérationnels majeurs de :

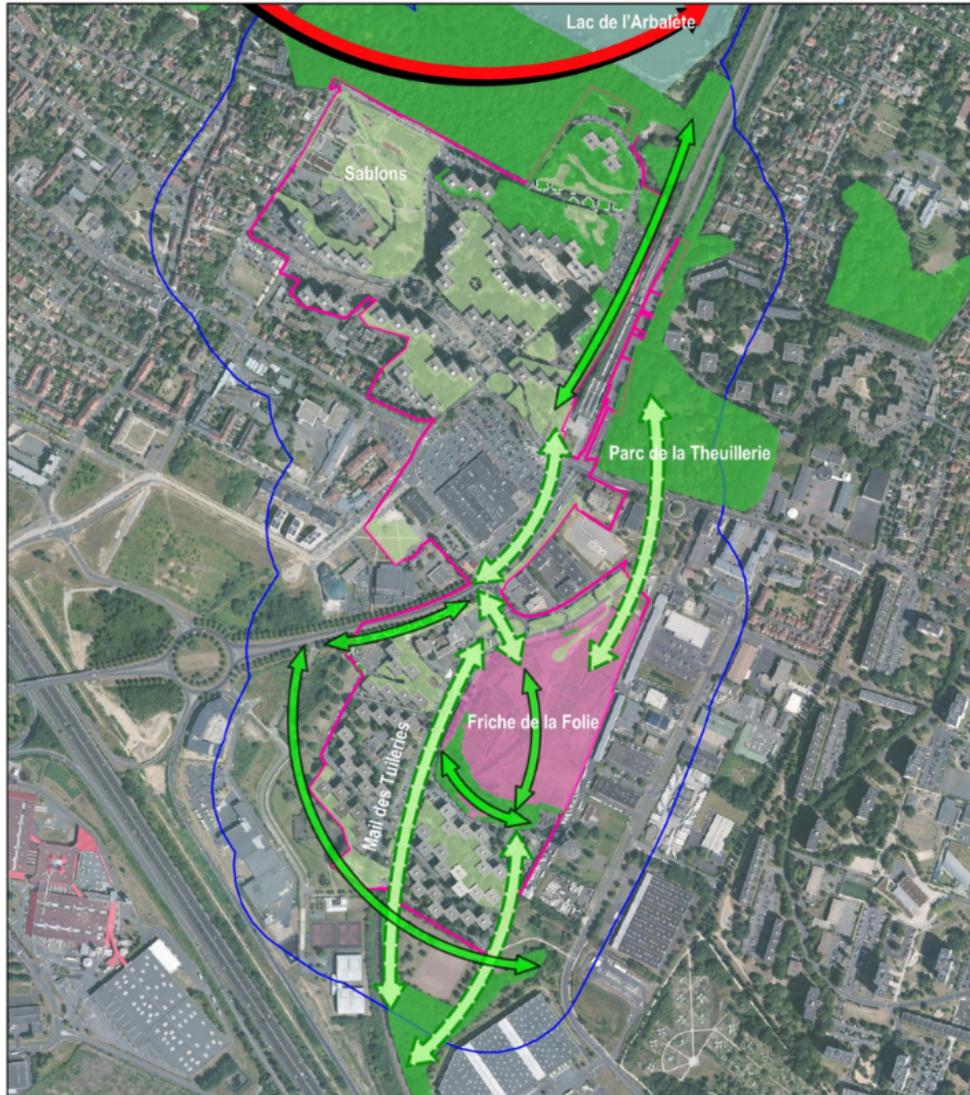
- **Valoriser les modes de déplacements actifs (piétons/cycles)** en améliorant les ambiances paysagères (continuités arbustives et arborées le long des voies...);
- Maintenir une diversité d'espaces (ouverts, plus intimes...);
- Assurer une **fraîcheur des espaces publics** dans le quartier ;
- Améliorer leur végétalisation (restauration, diversification) et leur mise en relation (continuités et interfaces entre les différents espaces) ;
- Ne pas créer de lieu minéral sans destination ;
- Ne pas « programmer » tous les espaces verts.

Pour ce qui est de l'objectif de réduction des gaz à effet de serre, un réseau de géothermie a été développé pour alimenter notamment le secteur du présent projet et la ZAC connexe. Il est entré en fonction en 2018 et permet aux immeubles existants sur le site (logements, équipements) d'être doté d'une source d'énergie renouvelable pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (appoint fait par la chaufferie gaz).

La question énergétique sera aussi traitée à travers les objectifs de l'EPF concernant les futures constructions. Il sera recherché à l'échelle des opérations à atteindre l'équivalent niveau C2 du label E+C et niveau 3 du label bâtiment biosourcé. Ces mesures sont de nature à réduire les incidences permanentes du projet en matière de GES.

Enfin, les préconisations de l'étude d'impact ont permis de faire évoluer le projet afin de mieux intégrer les opérations d'aménagements dans l'environnement existant, de préserver les zones humides et de renforcer les continuités écologiques.

Une étroite collaboration entre les bureaux d'études et l'EPF Île-de-France a été menée durant toutes les étapes de cette étude pour proposer différentes solutions afin de faire cohabiter les aménagements prévus dans le cadre de l'ORCOD-IN tout en développant la trame verte et bleue et en tenant compte des contraintes environnementales.



Légende

Zones d'études

- Zone d'étude immédiate
- Zone d'étude rapprochée (tampon 150 m)

Corridors écologiques

- ↔ Corridor diffus à créer/renforcer
- ⇄ Corridor local existant à préserver/renforcer
- ↔ Corridor d'importance supracommunale (SRCE)

Espaces naturels

- Boisements
- Espaces verts urbains
- Friches
- Alignements d'arbres
- Plans d'eau

Eléments fragmentants

- Espaces urbanisés

Echelle: 1/70 000
0 500 1000 m
Source: ECOTER
Date de réalisation: 15-09-2020
Expert: C. VUAGNOUX & C.
JONQUET - ECOTER
Fond et licence: IGN BDORTHO

Figure 8 : Corridors écologiques à préserver (Source : EODD, 03/2021)

Le projet sur le sous-secteur de la Folie a été redéfini en intégrant :

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – Pièce D1 : Notice de présentation de la mise en compatibilité ORCOD-IN – GRIGNY 2

- Les conclusions de l'étude European¹ qui a proposé plusieurs scénarios, l'un privilégiant les continuités écologiques sur un axe Nord/Sud, l'autre privilégiant les continuités sur un axe Est/Ouest.
- Les préconisations de l'étude d'impact avec :
 - o Évitement total des zones humides et de leurs abords ;
 - o Maintien/valorisation de la zone de boisement au sud qui participe à la continuité boisée ;
 - o Conservation de connexions écologiques avec le Mail des Tuileries à l'ouest ;
 - o Évitement d'habitats d'espèces protégées (insectes, hérisson, oiseaux) ;
 - o Établissement d'une connexion au nord avec le Mail des Tuileries qui rejoint le parc ;
 - o Création d'un espace naturel pouvant accueillir du public, avec une gestion différenciée et des zones de quiétude pour les espèces.

Un travail complémentaire sur les corridors inscrits au sein de la trame verte et bleue a également été mené avec les objectifs de renforcement des corridors principaux et la création ou amélioration de corridors secondaires (consultable dans le dossier d'étude d'impact du projet).

3. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Le projet de Grigny 2 présente la spécificité de s'inscrire dans un contexte foncier quasi-exclusivement privé, faisant peser sur les échéances d'intervention le temps nécessaire à la maîtrise foncière, y compris par le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3.1. L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA MECPLU

D'après l'article L153-54 du code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique [...], et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Le projet d'ORCOD-IN Grigny 2 fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique qui emportera la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, conformément à l'article L153-58 du code de l'urbanisme. Cette mise en compatibilité porte sur la modification des éléments écrits des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...] » (article L153-55 du code de l'urbanisme). Ce même article précise que l'enquête publique est réalisée par le Préfet puisqu'une déclaration d'utilité publique est requise.

Il faut noter que, lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, les dispositions des documents d'urbanisme sur lesquelles porte cette même mise en

¹ Concours autour de projets de conception urbaine, paysagère et architecturale innovants auquel Grand Paris Sud et la ville de Grigny ont participé en 2017. L'étude mentionnée ici a été réalisée en 2018-2019.

compatibilité ne peuvent être modifiées ou révisées que pendant une période donnée. Les documents d'urbanisme ne peuvent ainsi pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique (article L.153-56 du code de l'urbanisme).

3.2. CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'ORCOD-IN Grigny 2 est concernée par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) comportant un volet Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU) et une évaluation environnementale de MECDU. La Déclaration d'Utilité Publique doit faire l'objet d'une enquête publique.

NB : dans le cas du projet ORCOD-IN Grigny 2, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme effectuée concerne un Plan Local d'Urbanisme ou PLU. Elle est donc désignée par l'acronyme MECPLU.

L'enquête publique sur le projet est requise au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L.110-1 à L.112-1 et R.111-1 à R.112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique), puisque des expropriations seront nécessaires dans le cadre du projet et que celui-ci fera l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'enquête publique porte aussi sur :

- La mise en compatibilité des documents d'urbanisme, soumise à enquête publique au titre des articles L.153-54 et L.153-55 du code de l'urbanisme, dans la mesure où il s'agit d'une opération nécessitant une mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;
- Et l'évaluation environnementale de cette mise en compatibilité des documents d'urbanisme², soumise à enquête publique au titre de articles L.123-1 à L.123-18 et R.122-17 à R.122-23 du code de l'environnement.

La mise en compatibilité de l'ensemble des documents d'urbanisme est donc concernée par l'enquête publique réalisée sur le projet ORCOD-IN Grigny 2 au titre de la Déclaration d'Utilité Publique dont le contenu est régi par le code de l'environnement selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, complété du contenu requis par les codes de l'expropriation et de l'urbanisme.

3.3. PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme fait l'objet d'un examen conjoint de l'État et de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou de la commune si cette dernière n'est pas membre d'un établissement public. À ces acteurs s'ajoutent les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, conformément aux articles L.153-52 et R.153-13 de ce même code. Ces Personnes sont notamment :

- La Région (ici, l'Île-de-France) ;
- Le Département (ici, l'Essonne) ;
- Les autorités organisatrices au sens de l'article L.1231-1 du code des transports, c'est-à-dire les communes (Grigny), leurs groupements et les syndicats mixtes de transport ;
- Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local d'habitats ;
- Les chambres de commerce et d'industrie territoriales ;

² La mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaire à l'opération a été soumise à évaluation environnementale par l'Autorité environnementale après examen au cas par cas.

- Les chambres de métiers ;
- Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCoT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma [*SCoT en cours d'élaboration*] ;
- Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des SCoT limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un SCoT ;
- Les associations mentionnées à l'article L.132-13 du code de l'urbanisme lorsqu'elles demandent à être consultées.

3.4. AVIS RENDUS AVANT APPROBATION

Le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent, ainsi que l'EPCI chargé du suivi du SCoT, sont sollicités à l'issue de l'enquête publique. Le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint leur sont soumis pour avis. L'article R. 153-14 du code de l'urbanisme stipule que, sans réponse dans un délai de deux mois, le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent « sont réputés avoir donné un avis favorable ».

3.5. LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

La mise en compatibilité du document d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la déclaration d'utilité publique (article L153-58 du code de l'urbanisme).

D'après l'article L.153-25 du code de l'urbanisme, « [l]e plan local d'urbanisme [mis en compatibilité] ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'État des modifications demandées ».

3.6. COMMUNE CONCERNEE

Le projet ORCOD-IN Grigny 2, situé sur la commune de Grigny, est compatible avec la majeure partie des règlements des zones concernées du PLU. Certaines modifications devront cependant être effectuées au sein de l'emprise du projet, en matière :

- De zonage et de prescriptions associées (zones UE, UIT et UK – secteur UKb) ;
- De dispositifs réglementaires reportés aux documents graphiques (secteur de plan masse, emplacement réservé) ;
- D'annexes (périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat).

Grigny est la seule commune concernée par une modification de ses documents d'urbanisme dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2.

II. MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 2030 est un document de planification stratégique pour l'ensemble de la région Île-de-France. Il a été établi dans l'objectif de garantir le rayonnement international de la Région tout en conservant la maîtrise de la croissance démographique et de l'utilisation de l'espace, et en établissant une relation vertueuse entre développement urbain et transports. Le SDRIF actuellement en vigueur est issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, qui a été adopté par le Conseil Régional d'Île-de-France le 18 octobre 2013 (CR n°9713) puis approuvé par décret (décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013).

Le SDRIF identifie un défi majeur pour l'Île-de-France à l'horizon 2030 : il faut « favoriser la transition sociale, économique et environnementale » de la Région. Ceci implique d'aller vers plus de solidarité, une attractivité régionale confortée, d'accompagner la conversion économique et sociale de l'économie régionale et de favoriser la prise en compte de l'environnement par l'anticipation des mutations. Ces ambitions énoncées dans le SDRIF sont traduites au travers de plusieurs objectifs. Certains d'entre eux portent sur la mise en place d'un modèle francilien de développement durable, et sa traduction dans le projet spatial régional à l'horizon 2030. Deux autres groupes d'objectifs concernent l'amélioration du cadre de vie et de l'organisation du territoire, au-travers de plusieurs thématiques : accès aux logements, à l'emploi, aux équipements et aux services publics, système de transports en commun attractif et performant, gestion durable des milieux et résilience.

Le SDRIF précise aussi les orientations à suivre pour remplir ces objectifs, et les regroupe en trois ensembles (présentés ci-après). Ces orientations doivent être reprises dans les documents d'urbanisme locaux (Schémas de Cohérence Territoriale et Plans Locaux d'Urbanisme).

- Le groupe d'orientations « Relier et structurer » donne les principes à suivre dans le domaine des infrastructures de transport, des réseaux et équipements et de la logistique.
- « Polariser et équilibrer » fixe des principes communs pour l'occupation et l'usage des espaces, avant de se concentrer sur les espaces urbains, qu'ils soient déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation.
- Un dernier ensemble, « Préserver et valoriser », identifie les différents types d'espaces présents à l'échelle régionale (fronts d'urbanisation, espaces agricoles, espaces boisés et espaces naturels, espaces verts et de loisirs, fleuves et espaces en eau, continuités) afin de déterminer comment conserver cette diversité et mettre en valeur les caractéristiques de chacun d'entre eux.

D'après la cartographie des enjeux du SDRIF (voir ci-après), le projet s'inscrit dans un contexte d'urbanisation à renforcer. Le périmètre du projet est ainsi constitué de quartiers à densifier à proximité d'une gare et d'un secteur à fort potentiel de densification (plateau Barbusse/ centre commercial Grigny 2). Du point de vue des infrastructures de transport, le secteur de l'ORCOD-IN Grigny 2 comporte une infrastructure de niveau de desserte territoriale et une gare associée. Il se trouve de plus un axe de transport en commun d'un niveau de desserte métropolitaine et à proximité d'une de ses gares. Ce contexte urbain dense est ponctué d'espaces boisés et naturels ainsi que d'espaces verts et de loisirs, situés en bordure du projet. On note d'ailleurs que des continuités (espace de respiration, liaison agricole et forestière, liaison verte) traversent le secteur du projet du nord-est au sud-ouest.

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 prévoit :

- De retravailler les flux au sein du quartier, son réseau viaire, son offre de stationnement et la desserte du secteur par les transports en commun (création d'un pôle intermodal RER – bus Tzen par exemple) ;

- D'améliorer le maillage de Grigny 2 par les espaces publics et verts, d'améliorer de manière globale la qualité paysagère du secteur ;
 - De préserver et de valoriser les espaces naturels existants ;
 - De créer un nouvel ensemble urbain sur le secteur Gare / Barbusse ;
 - De reconfigurer l'offre de logements au sein du quartier.
- ⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 est donc compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France.**

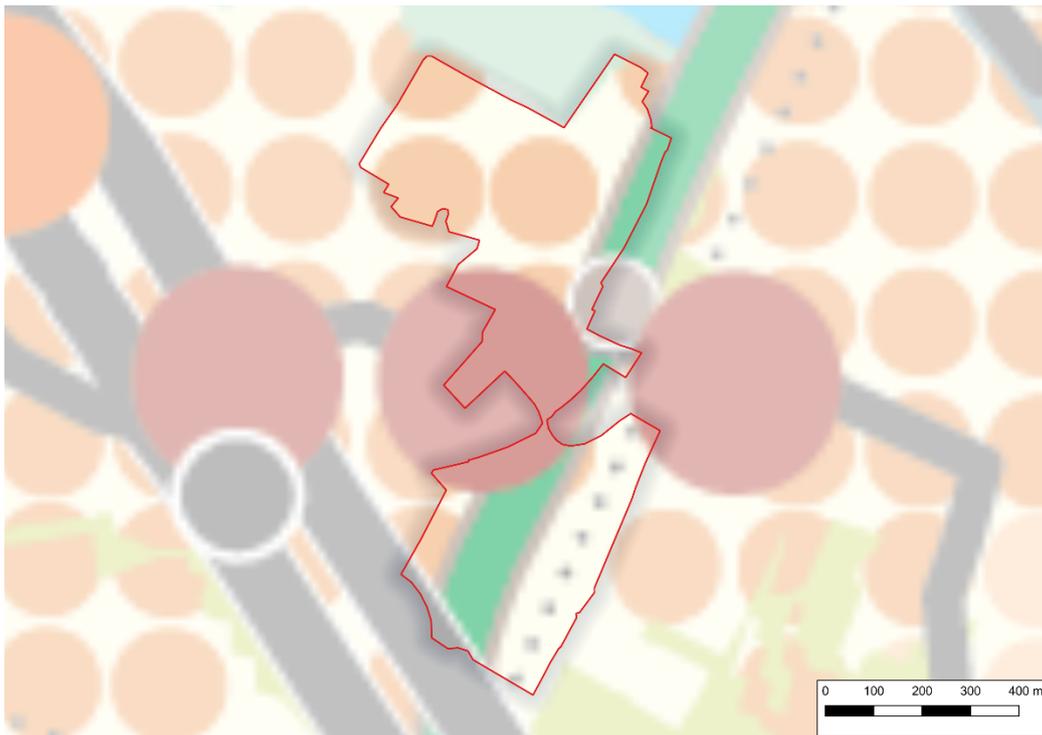


Figure 9: Enjeux du SDRIF au niveau du projet ORCOD-IN Grigny 2 (délimité en rouge)



Figure 10: Légende de la cartographie des enjeux du SDRIF (carte de destination générale des différentes parties du territoire)

2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT) DE GRAND PARIS SUD

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart « définit pour les 10 prochaines années les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire » (Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, 2023). Ce document de planification porte sur les thématiques suivantes :

- Développement économique et commercial ;
- Habitat ;
- Agriculture ;
- Paysage et patrimoine ;
- Mobilités et déplacements ;
- Environnement et écologie ;
- Consommation foncière ;
- Industrie ;
- Enseignement secondaire et supérieur ;
- Recherche ;
- Santé.

L'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart a entamé l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en septembre 2020. Le SCoT de Grand Paris Sud, en cours d'élaboration, se composera à terme d'un Projet d'Aménagement Stratégique (objectifs politiques et grandes orientations à suivre), ou PAS, d'un Document d'Orientations et d'Objectifs (moyens d'actions et prescriptions en écho aux orientations du PAS), et d'annexes (diagnostic du territoire, analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers et évaluation environnementale). Le PAS et le diagnostic du territoire ont déjà été publiés.

Les orientations du SCoT de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart sont affirmées dans son Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). L'examen de la compatibilité du projet ORCOD-IN Grigny 2 avec le SCoT Grand Paris Sud est donc effectué à l'aune du PAS, pour les orientations en lien avec les opérations et aménagements prévus dans le cadre du projet.

L'analyse de la compatibilité du projet ORCOD-IN Grigny 2 avec le SCot de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart est présentée dans les tableaux ci-après.

2.1. PREMIERE PARTIE : LA TRANSITION SOCIALE ET ECOLOGIQUE ET LE DEVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU MODELE URBAIN

2.1.1. Placer la transition sociale et écologique au cœur de l'aménagement du territoire

Axes	Contenu	Compatibilité
Développer un nouveau modèle d'urbanisation en	- Limiter l'extension urbaine : « Il faut limiter l'extension urbaine et privilégier le développement résidentiel à proximité des pôles de transports, et d'emploi, sur les espaces déjà urbanisés, bénéficiant des équipements et services, en adéquation avec le tissu local. (...) Il convient de mieux	Construction de nouveaux logements et de bâtiments multi-fonctionnels dans des espaces déjà urbanisés, en cœur de quartier et à proximité (moins de 500 m) du pôle gare RER D /TZEN 4 qui permettra de relier le quartier aux pôles d'emploi du

Axes	Contenu	Compatibilité
grande couronne	réguler et adapter au contexte la production de logements dans une approche différenciée en fonction des communes. »	territoire (Paris, Massy Evry) Réhabilitation de logements existants
	<p>Réurbaniser : intensifier le bâti existant et requalifier les espaces bâtis et les zones en friches :</p> <p>-« Poursuivre la rénovation urbaine en requalifiant les quartiers ANRU notamment et les zones d'activités montrant des signes de déqualification »</p> <p>-« Construire préférentiellement sur les fonciers en friche, en recyclage urbain »</p>	<p>Projet de renouvellement urbain, inscrit dans le NPNRU</p> <p>Transformation de la friche commerciale (centre commercial Barbusse, aussi nommé Plateau Barbusse), par une opération de recyclage urbain pour la transformer en quartier de gare</p> <p>Construction de nouveaux logements et de bâtiments multi-fonctionnels, réhabilitation de logements existants</p>
	<p>Construire mieux : valoriser les nouvelles formes de production urbaine et favoriser la sobriété énergétique du territoire : « Une exigence sur la production et la construction de logements et d'activités économiques est attendue pour qu'elle soit plus qualitative d'un point de vue environnemental et social »</p>	<p>Construction de bâtiments (de logements, commerces ou équipements) avec de bonnes performances énergétiques, permettant des consommations énergétiques réduites et une réduction de la précarité énergétique des habitants (objectif RT2020 a minima pour les équipements et pour les logements)</p>
	<p>Réintroduire la nature en ville :</p> <p>- « un urbanisme durable qui favorise le développement de la nature en ville et la planification des espaces naturels et des continuités écologiques à l'échelle du territoire, dans une logique de résilience »</p> <p>- « La désartificialisation et la désimperméabilisation des sols doivent être visées, tout comme la préservation et valorisation des espaces naturels et boisés. »</p>	<p>Valorisation de la trame paysagère et des continuités écologiques et plantation de nouveaux arbres</p> <p>Préservation des différents espaces boisés et naturels existants (terrain de la Folie)</p> <p>Objectif de désimperméabiliser fortement le Plateau Barbusse et l'avenue des Sablons</p>
	<p>Prévenir les risques dans l'aménagement :</p> <p>-« Aménager le territoire pour réduire sa vulnérabilité aux impacts du changement climatique »</p>	<p>Valorisation de la trame paysagère, plantation d'arbres et désimperméabilisation des sols pour atténuer le phénomène d'Îlot de Chaleur Urbain, en particulier sur le secteur Gare / Barbusse</p>
Préserver et restaurer les continuités écologiques	Préserver et restaurer la trame verte : les continuités écologiques et les réservoirs de	Préservation, renforcement et valorisation de la trame paysagère et

Axes	Contenu	Compatibilité
locales	biodiversité du territoire : maintien des espaces naturels, développement de la biodiversité urbaine, attention à la trame noire	des continuités écologiques, avec en particulier le maintien de 4 ha d'espaces naturels sur le terrain de la Folie
	Protéger et valoriser la trame bleue qui structure le territoire : « Au-delà des cours d'eau, l'identification, le maintien et la préservation des zones humides et aquatiques doivent être menés au regard des enjeux nationaux représentés par ces habitats. »	Évitement et renforcement des zones humides identifiées sur le secteur de la Folie Amélioration du réseau d'assainissement privé et public et réduction des rejets d'eaux usées dans les Lacs e l'Essonne
	Garantir l'accès pour tous aux espaces naturels du territoire : « Le territoire de Grand Paris Sud est riche en espaces naturels de proximité dont il faut assurer l'accès à l'ensemble des habitants. »	Préservation d'espaces de nature et de loisirs au sein du parc de la Folie avec accessibilité pour les habitants Valorisation et requalification du bois de l'Arbalète avec une meilleure accessibilité pour les habitants

2.1.2. Affirmer un nouveau modèle de gestion des ressources territoriales de Grand Paris Sud

Axes	Contenu	Compatibilité
Développer une stratégie forte en matière d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) à l'échelle de Grand Paris Sud	Développer les réseaux de chaleur alimentés en ENR&R : « Les réseaux de chaleur alimentés en énergie renouvelable (géothermie, biomasse) et de récupération (énergie issue des eaux usées comme par exemple à Corbeil-Essonnes, des data center et des déchets...) sont à développer »	Déploiement à l'échelle de toute la ville d'un réseau de chaleur alimenté par une centrale de géothermie profonde, énergie bas carbone Copropropriétés alimentées depuis 2017 par le réseau de géothermie
	Accompagner et favoriser la sobriété énergétique du territoire : « optimisation de la performance énergétique des bâtiments neufs et existants du territoire »	Réhabilitation et construction de bâtiments (de logements, commerces ou équipements) avec de bonnes performances énergétiques, Objectif de -35% de consommations pour les réhabilitations du parc de logements en copropriété ; RT 2020 a minima pour les équipements publics et les constructions neuves de logements
Conduire une politique volontariste en matière de	Préserver la ressource en eau de manière qualitative et quantitative : « Grand Paris	Réalisation de travaux d'urgence et de mise en sécurité des

Axes	Contenu	Compatibilité
préservation et de maîtrise publique sur l'ensemble du cycle de l'eau, bien commun et service essentiel	Sud, par sa stratégie d'investissement raisonnée, attache une importance particulière à la gestion patrimoniale et au rendement de son réseau de distribution afin de limiter les fuites »	habitations, et à terme de travaux de patrimoine sur les copropriétés de Grigny 2 : remise en état de bon fonctionnement des réseaux d'eaux
	<p>Accompagner le développement du territoire par des infrastructures adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Grand Paris Sud veille à ce que le développement du territoire soit conduit en adéquation avec la capacité et les performances des ouvrages d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. » - « S'agissant des eaux pluviales, le principe du « zéro rejet » dans les réseaux et la gestion alternative sera privilégié, en fonction de la qualité et la nature des sols » 	<p>Adaptation des réseaux d'eau et d'assainissement en fonction des besoins identifiés dans le cadre du projet</p> <p>Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales favorisant les techniques fondées sur la nature (infiltration, filtration naturelle, rétention/réutilisation...)</p>

2.2. DEUXIEME PARTIE : L’AFFIRMATION DE GRAND PARIS SUD DANS LA GRANDE COURONNE PARISIENNE EN PORTANT DES PROJETS DE DIMENSIONS NATIONALE ET METROPOLITAINE

2.2.1. Valoriser à l'échelle métropolitaine les ressources naturelles et paysagères de Grand Paris Sud

Axes	Contenu	Compatibilité
Positionner Grand Paris Sud comme destination métropolitaine grâce à son patrimoine et ses loisirs de qualité	<p>Préserver et valoriser les espaces ouverts métropolitains que sont les grands réservoirs et corridors écologiques et les espaces agricoles : protéger et préserver les grands espaces d'enjeux (forêts par exemple) et les corridors écologiques du territoire</p>	<p>Valorisation et renforcement de la trame paysagère et des continuités écologiques grâce aux plantations d'arbres et à la désimperméabilisation</p> <p>Évitement et renforcement des zones humides identifiées sur le secteur de la Folie</p> <p>Préservation d'espaces de nature et de loisirs au sein du parc de la Folie avec accessibilité pour les habitants</p> <p>Valorisation et requalification du bois de l'Arbalète avec une meilleure accessibilité pour les habitants</p>

2.2.2. Ouvrir le territoire à la Métropole et à l'international

Axes	Contenu	Compatibilité
Tirer parti de l'ouverture des possibles pour accéder aux ressources de la métropole par les transports collectifs	Renforcer le lien à la zone centrale de l'agglomération parisienne via le RER D : « le territoire doit trouver les moyens de conjuguer le renforcement de la robustesse de la ligne avec le maintien d'une desserte fine et capacitaire susceptible de répondre à ses ambitions de développement »	Aménagement du pôle gare avec l'arrivée du TZEN4 et amélioration des conditions d'accessibilité pour les modes actifs
	Développer les transports du futur par le biais de l'expérimentation : « Grand Paris Sud désire accueillir et faciliter le travail de ceux qui préparent les moyens de déplacements de demain »	Aménagement du pôle gare, développement du quartier en lien avec le TZEN 4

2.3. TROISIEME PARTIE : L'EVOLUTION DU TERRITOIRE VERS UNE VILLE COMPLETE ET DU « BIEN VIVRE »

2.3.1. Construire une agglomération inclusive, un objectif pour toutes les personnes publiques

Axes	Contenu	Compatibilité
Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat	Mieux gérer : « Grand Paris Sud souhaite favoriser un rééquilibrage social dans le parc et dans les quartiers, gérer la pression sur les attributions de logement social (en lien avec la CIL), favoriser les parcours résidentiels, peser sur l'évolution du tissu du parc HLM mais aussi accompagner les habitants du parc privé en copropriétés en menant des actions de prévention en direction de leurs responsables (conseils syndicaux et syndics) »	Redressement et accompagnement de 21 syndicats issus de la scission de l'ensemble immobilier dit Grigny 2 Démolition-ou -transformation en LLS pour 6 copropriétés Construction d'une offre neuve de logements diversifiée qui permettra de rééquilibrer l'habitat sur Grigny 2
	Davantage rénover : « L'agglomération veut renouveler l'attractivité du parc existant d'un point de vue énergétique et en maîtriser les charges, traiter les copropriétés dégradées et prévenir les risques dans le reste du parc et également adapter le parc aux besoins de publics spécifiques (vieillesse/handicap,...). »	Accompagnement des 21 copropriétés vouées au redressement pour une amélioration de leur situation financière et de gestion Réhabilitation du patrimoine de ces copropriétés, y compris sur le plan énergétique dans le cadre des nouveaux plans de sauvegarde
	Mieux construire : « Afin de répondre aux évolutions de la population locale et renforcer l'attractivité résidentielle pour les	Réhabilitation, construction de logements locatifs sociaux (au sein d'un ensemble immobilier privé),

Axes	Contenu	Compatibilité
	salariés, Grand Paris Sud ambitionne de construire des logements de façon plus modérée et plus qualitative (qualité environnementale, aménités urbaines), tout en visant un rééquilibrage spatial du logement social (rattrapage SRU, reconstitution de l'offre NPRU). »	avec de bonnes performances énergétiques visant la réduction de la précarité énergétique des habitants Construction d'une offre neuve de logements diversifiée qui permettra de rééquilibrer l'habitat sur le quartier Construction sur le secteur Gare / Barbusse d'une offre de logements, commerces, équipements, bureaux permettant de développer un quartier multifonctionnel
Faire de la culture, des équipements et des pratiques sportives, des outils de l'inclusion républicaine	Favoriser les pratiques sportives du quotidien : « Cela passera par la mise en réseau, la construction et l'aménagement d'équipements sportifs, une pratique sportive accessible à tous et notamment dans les quartiers et en favorisant la pratique féminine, l'aménagement des espaces publics et plus particulièrement dans les quartiers Politiques de la Ville permettant de faciliter les pratiques sportives informelles, le soutien aux sports de haut niveau, la digitalisation de la pratique sportive mais aussi par l'organisation d'évènements sportifs. »	Programme de rénovation des équipements sportifs du quartier par la Ville (Gymnase Haricot, plateaux Chaulais, city stade Langevin) Connexion des aménagements d'espaces publics avec le projet VitaSeine.
S'engager pour améliorer la santé des habitants du territoire	Améliorer la santé environnementale et développer le sport santé : « L'agglomération souhaite donc généraliser et s'appuyer sur les initiatives développées dans les communes (réduction des perturbateurs endocriniens, favorisation des produits bio des circuits courts, mise en place d'outils pédagogiques à destination des habitations, etc.), développer le sport sur ordonnance mais aussi adopter des politiques d'aménagement réduisant les inégalités sociales de santé. »	Réalisation de travaux d'urgence et de mise en sécurité des habitations Poursuite du dispositif de LHI associé au projet d'ORCOD-IN

2.3.2. Développer les transports collectifs et des modes doux de proximité pour structurer le développement du territoire

Axes	Contenu	Compatibilité
Continuer le	Améliorer qualitativement et	Aménagements pour l'arrivée du

Axes	Contenu	Compatibilité
développement du réseau et de l'offre en transports en commun de proximité	quantitativement les infrastructures de transport collectif : « La Communauté d'agglomération doit poursuivre l'amélioration qualitative et quantitative des infrastructures de transport collectif (Sites propres, pôles multimodaux, parkings-relais, arrêts de bus etc.). (...) Si certaines sont récentes ou fraîchement réhabilitées, d'autres sont plus vieillissantes. Il faut donc en assurer la pérennité pour le confort de l'ensemble des usagers. En parallèle, leur extension est essentielle pour faire face à de nouveaux besoins ou à de nouveaux usages. »	TZEN 4 (BHNS) Réaménagement du pôle gare Prise en compte des mobilités actives dans les aménagements prévus Travail sur l'offre de stationnement à l'échelle du quartier
Prendre en compte la desserte en transports en commun dans l'aménagement	Implanter les nouveaux équipements en tenant compte des impératifs de desserte : « Les implantations d'équipement tenant compte en amont des réseaux existants sont privilégiées, favorisant d'emblée l'attractivité du site et étant vertueuses tant au plan économique qu'écologique. »	Réalisation et réhabilitation d'équipements à proximité du pôle gare
	Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à un niveau de desserte existante élevée en transports collectifs : « Le territoire s'engage donc à privilégier une urbanisation au contact des réseaux de transport existants en s'appuyant sur le TZEN et le Tram 12, nécessitant au mieux une densification de l'offre déjà en place. »	Pas d'ouverture d'espaces à l'urbanisation Création d'un quartier de gare permettant de revaloriser l'entrée de quartier et du territoire

2.3.3. Faire rayonner les polarités et centralités du territoire

Axes	Contenu	Compatibilité
Assurer un développement commercial équilibré en s'appuyant sur les polarités existantes	Optimiser le foncier et limiter la consommation des espaces : « Il s'agit ainsi en matière d'urbanisme commercial d'optimiser le foncier et modérer la consommation des espaces par le soutien des projets soit de restructuration/requalification de pôles existants ou en friche, soit exemplaires en matière urbaine et environnementale ou encore innovants. »	Constructions sur des sites déjà ouverts à l'urbanisation et proches du pôle gare (moins de 500m) Implantation de surfaces de commerces d'hyper-proximité en lien avec la programmation commerciale du cœur de Ville
Garantir l'attractivité des centres-urbains et des bourgs-centres	Protéger les cœurs urbains et les bourgs-centre : « Ainsi les centralités sont à privilégier pour les implantations commerciales, notamment alimentaires et les	Sur le secteur Gare / Barbusse : programmes neufs diversifiant les fonctions du quartier avec des rez-de-chaussée actifs comprenant des

Axes	Contenu	Compatibilité
territoire	<p>créations de surfaces commerciales doivent s'inscrire dans un projet urbain d'ensemble maîtrisé car les créations de nouvelles polarités de proximité déconnectées (sur les axes sensibles notamment) sont considérées comme préjudiciables.</p> <p>Au travers des actions d'encadrement et de mise en cohérence, d'impulsion et de communication, il s'agit de valoriser ce réseau des cœurs urbains et bourgs-centres qui maillent l'ensemble du territoire, et d'en préserver l'attractivité. »</p>	commerces, en cohérence avec la programmation du centre-ville de Grigny

⇒ **L'examen des orientations du PAS montre que le projet ORCOD-IN Grigny 2 est compatible avec le SCoT de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.**

III. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE GRIGNY

Cette partie du dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est consacrée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grigny, qui a été approuvé le 5 juillet 2011 et remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) opposable sur la commune de Grigny depuis 1998.

Le POS, approuvé le 20 décembre 1998, « couvrait avant tout les espaces naturels, le village et la Grande Borne. Il conservait des zones urbaines qui révélaient avant tout la volonté de calquer un règlement sur une forme urbaine préexistante, outre l'identification de petites zones NA (d'urbanisation future) destinées à recevoir une extension à moyen ou long terme de l'agglomération dans le cadre d'une procédure opérationnelle d'initiative publique, telle qu'une ZAC » (Rapport de présentation, PLU de Grigny).

Des adaptations réglementaires se sont imposées au POS pour permettre l'aménagement de la commune, le rapport de présentation du PLU de Grigny mentionne par exemple :

- « Une modification du PAZ de la ZAC Centre-ville »
- Ou encore « une révision simplifiée du PAZ de la ZAC des Tuileries (...) engagée afin de supprimer la césure foncière que représentait la rue de l'Arcade », « [a]fin d'éviter d'éventuelles difficultés liées à l'implantation d'un nouvel équipement scolaire à l'intérieur de la ZAC GRIGNY II ».

La première version du PLU de Grigny avait pour objectif de réconcilier le double enjeu posé par la volonté d'aménagement de la commune et les nombreuses procédures administratives et réglementaires en cours. À la suite de son approbation en 2011, le PLU de Grigny a fait l'objet de plusieurs modifications. La dernière en date est celle de 2022. Par délibération municipale du 19 décembre 2022, le conseil municipal de Grigny a approuvé la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune notamment (extrait du registre des délibérations du conseil municipal et des décisions du maire, séance du 12 décembre 2022):

- « Le plan de Zonage ;
- Le règlement de ses pages 6, 36, 40, 43 et 92 ;
- Et le rapport de présentation du PLU en ses pages 80, 81, 90 et 91 et le tableau suivant cette page 91. »

Les modifications concernaient notamment :

- La création d'un secteur UEpe dans la zone UE, ayant pour objectif d'étendre ce secteur au sein d'une petite partie du territoire classée en zone UH afin de permettre la réalisation d'un pôle éducatif et d'adapter les dispositions réglementaires pour la construction de cet équipement public porté par la Ville dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) ;
- La modification des dispositions réglementaires de la zone UIR afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble de la zone d'activités économiques (Z.A.E.) des Radars.

Une mise à jour du PLU de Grigny a par ailleurs été effectuée par l'arrêté du maire ARR-2023-213 en date du 31 août 2023. Elle concernait le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur S.E.E.R, la mise à jour du classement sonore des réseaux ferroviaires, la suppression de la ZAC des Tuileries, la création de la ZAC « Les quartiers de la gare », le guide d'information relatif à la construction en terrain argileux et la suppression de la zone de réglementation spéciale de la publicité en bordure de RN7.

Le PLU de Grigny se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Le règlement d'urbanisme, ainsi que le plan de zonage et les pièces graphiques ;

- Des annexes qui complètent les règles fixées par la commune (annexes réglementaires, servitudes d'utilité publique, annexes au titre de l'article R.123-14/13 du Code de l'urbanisme, recommandations relatives aux plantations...);

Il s'agit ici de vérifier la compatibilité de l'opération avec les éléments réglementaires constituant le PLU présents dans le secteur du projet ORCOD-IN Grigny 2 et aux alentours. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera effectuée conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme.

1. ANALYSE DES PIÈCES DU DOCUMENT D'URBANISME

1.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU de Grigny comprend un diagnostic du territoire et justifie les choix opérés en matière urbaine.

Ce document, dans la mesure où il contient une description de l'existant et expose les orientations et dispositifs réglementaires pris en conséquence sur le territoire communal, ne présente pas d'incompatibilité avec le projet ORCOD-IN Grigny 2 en tant que tel. Il devra toutefois être mis à jour pour refléter les modifications faites dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Grigny avec l'ORCOD-IN Grigny 2.

- ⇒ **Les mises à jour du rapport de présentation feront suite aux propositions de mise en compatibilité présentées dans ce dossier.**

1.2. LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

1.2.1. Présentation du document

Le PADD du PLU de Grigny « a pour objet de garantir la cohérence des projets conçus en application du Plan Local d'Urbanisme » (PADD, 2006), ce qui implique principalement de s'assurer qu'une cohérence existe entre les programmes d'habitats, les espaces verts et publics, la place des équipements et les activités commerciales et industrielles.

Cette ambition centrale est déclinée au travers de quatre orientations, qui contiennent elles-mêmes 51 objectifs. Les orientations et les objectifs en lien avec le projet ORCOD-IN Grigny 2 sont détaillés ci-après.

1.2.2. Analyse de la compatibilité du projet

Orientation n° 1 : Fonder le nécessaire droit à la ville

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
Recentrer la ville sur son cœur	Irriguer les quartiers à partir du centre, pour les ouvrir sur la ville	<p>Création de cheminements menant de la gare au cœur de Ville</p> <p>Requalification de l'avenue des Sablons : fluidification des connexions entre le quartier des Sablons, le centre bourg et le nouveau Cœur de Ville</p> <p>Requalification de l'avenue des Tuileries avec connexion au Cœur de Ville et amélioration des déplacements vers la gare RER</p>
Maîtriser l'équilibre entre habitat, espace extérieur, équipement et activité	Rechercher la mixité urbaine et le point d'équilibre entre habitations individuelles et logements collectifs ; espaces verts et espaces publics ; équipements publics, activités industrielles et commerces	<p>Développement d'opérations de logements dont la conception architecturale, écologique et paysagère permettra leur intégration aux espaces naturels voisins (en particulier sur le terrain de la Folie)</p> <p>Création d'un mail paysagé raccordé aux ensembles paysagers de l'Orme Pomponne et du parc de la Theuillerie sur l'avenue des Tuileries</p> <p>Renforcement des liaisons paysagères entre le Bois de l'Arbalète et la gare via l'avenue des Sablons et le square Vayssière.</p> <p>Reconfiguration du Plateau Barbusse pour apporter aux usagers / habitants un cadre de vie paysagé s'inscrivant dans la continuité des espaces naturels environnants</p> <p>Construction sur le secteur Gare / Barbusse d'une offre de logements, commerces, équipements, bureaux permettant de développer un quartier multifonctionnel</p>
S'appuyer sur les points forts de la ville	Permettre le développement de la gare et viser des dessertes routières de qualité	Reconfiguration du pôle gare et du Plateau Barbusse en lien avec l'arrivée du TZEN 4, et notamment améliorer l'accès à la gare depuis les Sablons et les Tuileries par les modes actifs

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
		Création d'un quartier de gare, entrée de ville et du territoire qualitative
	Favoriser de nouvelles formes de visites, faune (oiseaux migrateurs) et flore (aquatique) autour des lacs et des étangs	Renforcement des continuités paysagères et des connexions entre les principaux corridors écologiques Évitement des espaces naturels sensibles notamment de zones humides, de corridors écologiques et d'habitats d'espèces protégées
	Promouvoir une politique ambitieuse pour les équipements publics	Renouvellement des groupes scolaires, requalification d'équipements sportifs et création d'un Centre de Vie Sociale (CVS)
Renforcer les conditions d'accueil des nouveaux Grignois	Créer les conditions de l'accueil des nouveaux arrivants sur la Ville	Développement d'une nouvelle offre de logements dans les programmes neufs Redressement de 21 copropriétés (environ 3500 logements) Requalification du cadre de vie et des espaces publics ; requalification des équipements publics

Orientation n° 2 : Faire un urbanisme raisonné et partagé

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
Mettre en valeur le patrimoine architectural, naturel et urbain de Grigny	Valoriser l'espace public notamment sur la Grande Borne au profit de tous les Grignois : développer les activités dites de loisirs sur les parties boisées et les coteaux que la ville recèle	Requalification des espaces verts existants au sein du secteur Sablons en lien avec l'intervention sur le Bois de l'Arbalète Aménagement du Parc de la Folie

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
Rendre les espaces libres plus agréables et développer une trame verte sur Grigny	Organiser une traversée Est - Ouest, structurant la future trame verte conformément à la charte	Requalification de l'Avenue des Sablons et des espaces verts du secteur afin d'améliorer l'accès au centre-bourg Organiser les conditions pour connecter le secteur des Tuileries/Folie à Ris-Orangis et au cœur de Ville
	Requalifier les axes traversant Grigny, en privilégiant la constitution de parcours urbains	Requalification d'un axe partant de l'avenue des Tuileries, du parc de la Folie, via le Plateau Barbusse et l'avenue des Sablons jusqu'au Bois et Lacs de l'Essonne
	Améliorer la qualité des espaces publics, lieux propices à la rencontre sociale	Création/requalification d'espaces publics paysagers sur l'ensemble du quartier
Mettre en valeur les lacs et les étangs – Redécouvrir la géographie de l'eau	Les lacs et les étangs	Création d'un cadre de vie paysagé s'inscrivant dans la continuité des espaces naturels du Bois de l'Arbalète et des Lacs
Améliorer la qualité	Marquer les entrées de ville	Requalification du secteur Gare / Barbusse et

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
des entrées de ville et la sécurité des déplacements piétons		Folie / Avenue des Tuileries
	Adapter la circulation, notamment les franchissements, aux nouveaux objectifs et futurs projets	Requalification d'une partie des voies de desserte du quartier en améliorant les conditions de déplacement pour les modes actifs
Engager une nouvelle politique des déplacements	Poursuivre le développement du réseau de transports collectifs	Arrivée du BHNS TZEN 4 et aménagements afin d'organiser l'intermodalité de la gare
	Réguler l'offre de stationnement en fonction des objectifs de circulation automobile	Travail sur le stationnement en lien avec la requalification des voies de desserte et des ouvrages de parking souterrains
	Promouvoir les modes doux (marche, vélo...)	Requalification des espaces publics en créant les conditions du développement des modes actifs sur l'ensemble du quartier
Offrir un meilleur environnement	Améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement	Amélioration des réseaux d'eau et d'assainissement privé et public et réduction des rejets d'eaux usées dans les Lacs de l'Essonne Gestion différenciée des eaux pluviales en lien avec les requalifications d'espaces publics (sol désimperméabilisé)
	Lutter contre la pollution de l'air d'origine automobile	Apaisement des voies de desserte réaménagées Aménagements favorables aux modes actifs et aux différents transports en commun

Orientation n° 3 : Réduire les inégalités entre les territoires

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
Mettre en œuvre une politique de l'habitat diversifiée et de qualité	Conduire une politique efficace et juste de production de logements sociaux	Intervention sur un parc privé de logements dégradés avec construction d'une offre nouvelle et diversifiée notamment à travers la création de logements sociaux, neufs ou en acquisition-amélioration
	Résorber l'habitat insalubre, le phénomène de surpopulation et lutter contre le saturnisme	Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) inhérente à l'ORCOD-IN
	Mieux utiliser et requalifier le parc de logements existant	Requalification des copropriétés d'habitation et réhabilitation des logements existants

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
	Offrir un parcours résidentiel par la mise en place de logements répondant à la diversité de tous les besoins	Construction d'une offre nouvelle et diversifiée de logements
Favoriser la vie de quartier	Renforcer les dynamiques de quartiers	Reconfiguration des espaces publics et de leur maillage, requalification d'une partie des voies de desserte Requalification du cadre de vie, des espaces et des équipements publics, notamment les squares, les parvis d'écoles et équipements de proximité
	Prendre en compte les rythmes de vie dans la définition et la gestion des équipements de proximité	Reconfiguration des espaces publics du quartier en fonction de l'intensité de leur fréquentation
Poursuivre et développer les équipements de proximité	Adapter la ville aux enfants et aux familles	Construction d'une offre nouvelle et diversifiée de logements Réhabilitation/renouvellement des équipements du quartier et de certains parvis des groupes scolaires, requalification des espaces publics et de leur maillage en favorisant les déplacements actifs
	Promouvoir la pratique sportive	Programme de rénovation des équipements sportifs du quartier par la Ville (Gymnase Haricot, plateaux Chaulais, city stade Langevin) Connexion des aménagements d'espaces publics avec le projet VitaSeine. Promotion des modes actifs

Orientation n°4 : Mettre les habitants au cœur des projets

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
Intégrer les populations en difficulté dans la ville et lutter contre l'exclusion	Viser à la réinsertion sociale et économique des populations en difficultés	Réhabilitation / renouvellement des équipements du quartier notamment scolaires
	Soutenir la remobilisation des plus démunis	Mise en place d'un dispositif : <ul style="list-style-type: none"> • D'accompagnement social renforcé en direction des populations fragiles ; • De co-construction du projet avec les habitants ; • D'information renforcée en

Sous-orientation	Objectif	Analyse de la compatibilité du projet
		direction des ménages endettés Réhabilitation et requalification de logements existants, notamment des logements locatifs sociaux
Renforcer le dialogue et la participation des habitants et les acteurs partenaires de la Ville	Construire les projets avec les partenaires : les collectivités (Europe, État, Région, Département, villes limitrophes) et les acteurs à compétence particulière (les bailleurs, les concessionnaires, le STIF)	Mise en place d'un dispositif de co-construction du projet avec les habitants Projet impulsé par l'État, et porté par de nombreux partenaires publics (Région, Département, Anru...)
Mieux vivre ensemble	Soutenir la vie des jeunes travailleurs et des étudiants en donnant toute leur place aux jeunes Grignois	Construction d'une offre nouvelle et diversifiée de logements Réhabilitation et requalification de logements existants, dont des logements locatifs sociaux Arrivée du bus TZEN 4 et aménagements afin d'organiser l'intermodalité de la gare et de permettre aux jeunes travailleurs et étudiants d'être connectés aux différents territoires

En conclusion, sur les différents secteurs aménagés dans le cadre du projet urbain de l'ORCOD-IN Grigny 2 :

- Secteur Sablons, le projet urbain permettra aux habitants de retrouver un cadre de vie apaisé et qualitatif.
- ⇒ **Sur le secteur Sablons, le projet est compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Grigny.**
- Secteur Gare / Barbusse, mise en place d'une nouvelle polarité attractive et durable de la ville à l'interface entre Sablons, Tuileries et le reste de la ville de Grigny, ainsi qu'à l'échelle intercommunale.
- ⇒ **Sur le secteur Gare / Barbusse, les orientations du projet sont compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Grigny.**
- Secteur Tuileries, le projet permettra de conforter le caractère résidentiel des ensembles immobiliers actuels.
- ⇒ **Sur le secteur Tuileries, les orientations du projet sont compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Grigny.**
- ⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 est donc compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Grigny.**

1.3. REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE

1.3.1. Éléments non pris en compte

Certains documents graphiques ne concernent pas le périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2, et ne feront donc pas l'objet d'une analyse de compatibilité. Il s'agit :

- Du document « Œuvre d'art Grande Borne » ;
- Du plan du secteur de plan masse Les Patios.

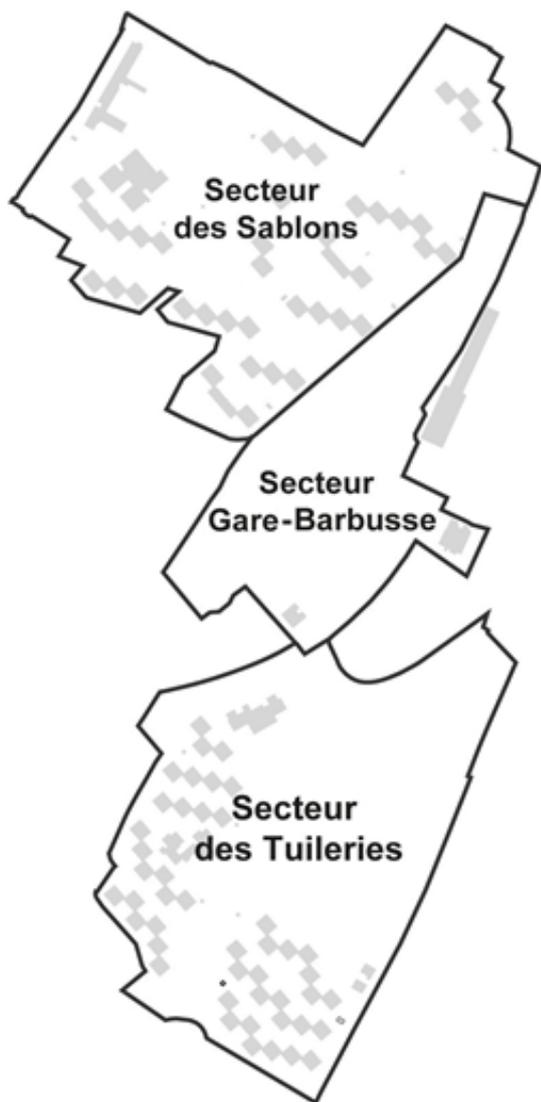
NB : d'autres documents graphiques figurent parmi les annexes du PLU de Grigny et sont analysés dans la suite du dossier. Il s'agit notamment du plan des servitudes d'utilité publique, du plan des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses, du plan des ZAC, lotissements, périmètres d'étude et permis de démolir, du plan des préemptions urbaines (DPU simples et DPU renforcées), du plan de masse du secteur de la Folie et du plan du périmètre concerné par un droit de préemption urbain renforcé – Grigny 2.

1.3.2. Plan de zonage

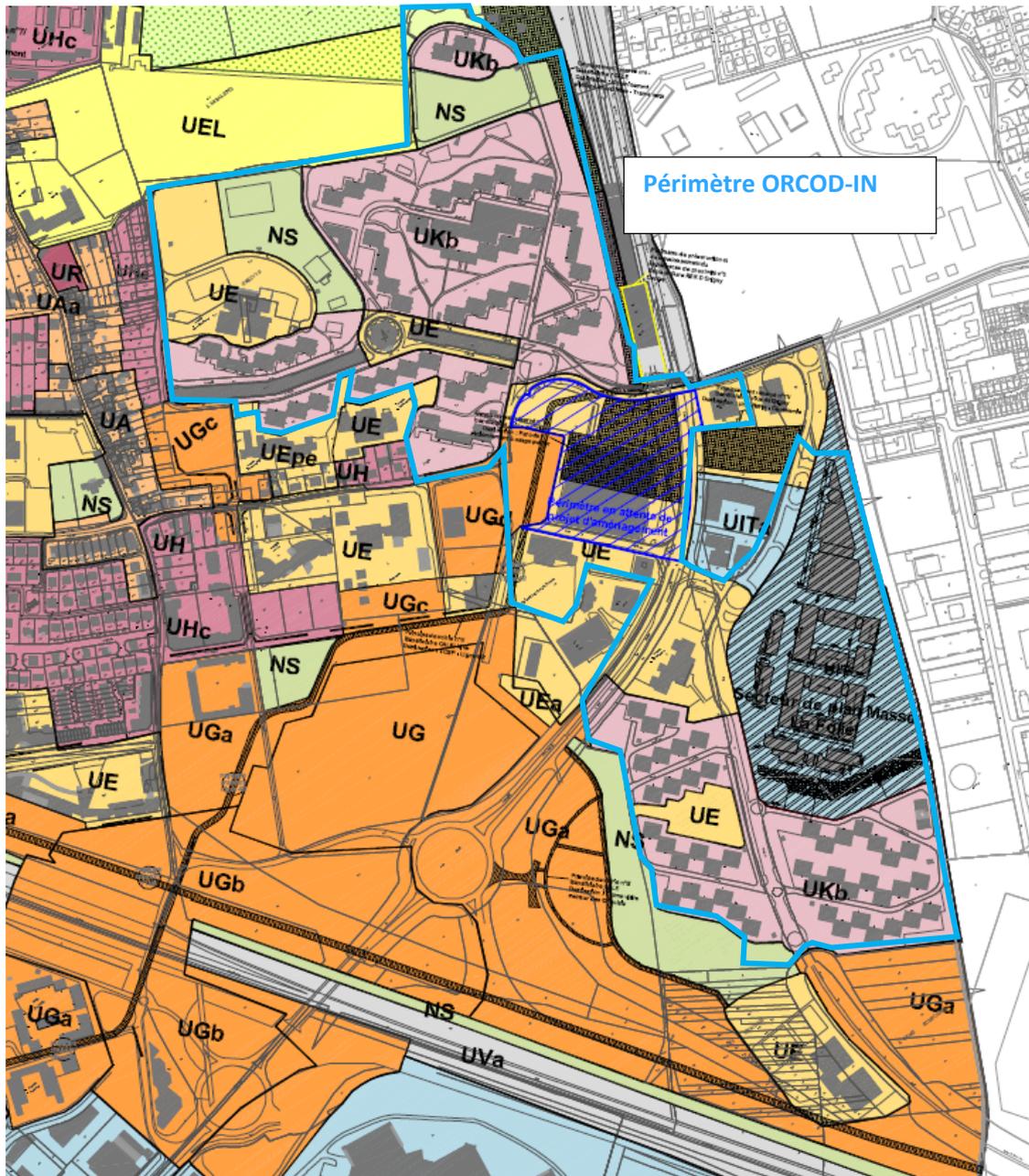
Le périmètre de l'ORCOD-IN est couvert par cinq zones distinctes du règlement du PLU de Grigny :

- La zone UE, une zone urbaine visant à accueillir des bureaux ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La zone UGd, une zone urbaine multifonctionnelle correspondant au futur Cœur de ville ;
- La zone UIT, qui accueille principalement des zones artisanales, et son secteur UITa ;
- La zone UK, une zone urbaine à dominante d'habitat, couvrant les logements de la Grande Borne et ceux de la copropriété de Grigny II, et plus précisément son secteur UKb ;
- Et la zone NS, une zone naturelle, qui regroupe les espaces naturels de la ville composant la Trame Verte Grignoise.

Les trois secteurs principaux du projet urbain de l'ORCOD-IN Grigny 2 ne sont pas concernés par les mêmes zones du PLU. Ainsi :



- Le secteur Sablons est concerné par des zones UE, UK (secteur UKb) et NS ;
- Le secteur Gare / Barbusse est concerné par des zones UK (secteur UKb), UGd et UE ;
- Le secteur Tuileries est concerné par des zones UE, UIT (secteur UITa), UKb et NS.



Périmètre ORCOD-IN

 UA/ UAa - Centre historique - habitat sur rue	 UIR - Secteur ZAC des Radar - zone d'activité industrielle et artisanale	 Espace Boisé Classé
 UE/ UEa - zone à dominante équipement	 UIV - Secteur ZAC Centre Ville - zone d'activité à dominante artisanale	 Principe de voirie
 UEL - zone à dominante équipement orienté autour de l'activité des lacs.	 UIT/ UIa - secteur ZAC des Tuileries - zone d'activité à dominante bureau/ acti-bureaux	 Emplacement réservé
 UC/UC1 - zone à dominante commerciale sur RN7	 UK/ UKa/ UKb/ UKc/ UKd - Zone d'habitat	 Secteur de Plan masse
 UG/ UGa/UGb/UGc/UGc1 - Centre urbain	 UPA - Secteur des Patios - Secteur de plan masse	 Orientation d'aménagement
 UH/ UHa/ UHb/ UHc/ UHc1 - le village	 UR - Zone de grandes propriétés	 Périmètre en attente de projet d'aménagement
 UI/ UIp - Secteur plaine basse - zone à dominante industrielle et artisanale	 UV/UVa - Secteur ferroviaire et autoroutier	 Périmètre de développement et préservation du commerce de proximité (Art. L123-1-7bis)
	 N - Zone naturelle	 Alignement
	 NS/ NSa/ NSb - Zone naturelle en milieu urbain	

Figure 11: Zonages règlementaires du PLU de Grigny (Source : Projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECPLU) : dossier de concertation des habitants, 2023)

Chaque zone est règlementée par une disposition de 14 articles :

- L'article 1 rappelle « les occupations et utilisations du sol interdites » ;
- L'article 2 rappelle « les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ;
- L'article 3 règlemente « les accès et voiries » ;
- L'article 4 rappelle les dispositions de « desserte par les réseaux » ;
- L'article 5 est relatif à la « superficie minimale des terrains constructibles » ;
- L'article 6 règlemente « les implantations des constructions par rapport aux voies (voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique) et aux emprises publiques » ;
- L'article 7 est relatif à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article 8 renseigne sur la réglementation relative aux « implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » ;
- L'article 9 renseigne sur « l'emprise au sol autorisée des constructions » ;
- L'article 10 est relatif à la « hauteur maximale autorisée des constructions » ;
- L'article 11 règlemente « l'aspect extérieur des constructions » ;
- L'article 12 renseigne les « obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement » ;
- L'article 13 règlemente les « obligations aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantation » ;
- L'article 14 est relatif à la réglementation du « coefficient d'occupation du sol » ;

Des incompatibilités ont été constatées entre le zonage en vigueur et les aménagements prévus dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2. Elles sont présentées dans le tableau ci-après.

Zone	Prescriptions contraignant la mise en place du projet ORCOD-IN Grigny 2	Détail des incompatibilités constatées
UE	<p>Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> « - L'habitat ; - L'hébergement hôtelier ; - Le commerce dans le secteur UE ; - L'artisanat ; - L'industrie ; - L'exploitation agricole ; - L'exploitation forestière ; - La fonction d'entrepôt ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières ; - Les installations de camping et de caravanning ; - Les dépôts de matériaux à l'air libre, les décharges, les véhicules hors d'usage, les entreprises de cassage de voiture ; - Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou 	<p>La programmation mixte envisagée sur le secteur Gare / Barbusse de l'ORCOD-IN Grigny 2 n'est pas permise au regard des règles de la zone UE en matière d'occupations et d'utilisations des sols (habitat et commerces interdits).</p>

Zone	Prescriptions contraignant la mise en place du projet ORCOD-IN Grigny 2	Détail des incompatibilités constatées
	<p>d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, en application des articles L. 5111-1 du code de l'environnement ; - Les activités de vente, de pension et d'élevage d'animaux » <p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal ; - « L'aménagement et l'extension de l'habitat existant » ; - « L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques » 	
UGd	Pas d'incompatibilités constatées	Pas d'incompatibilités constatées
Zone UIT et secteur UITa	<p>Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « L'habitat - Le commerce dans le secteur UITa - L'hébergement hôtelier dans le secteur UIT - L'industrie - L'exploitation agricole - L'exploitation forestière - La fonction d'entrepôt » 	La zone UIT (dont UITa) est principalement dédiée au développement d'activités artisanales. La programmation de logements et de petits commerces envisagée sur le secteur de la Folie n'est pas permise avec ces règles en matière d'occupations et d'utilisations du sol.

Zone	Prescriptions contraignant la mise en place du projet ORCOD-IN Grigny 2	Détail des incompatibilités constatées
	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée à la surveillance, au fonctionnement ainsi qu'au gardiennage des installations. Les constructions doivent être intégrées dans le volume global du bâtiment principal. - Dans le secteur UITa, l'aménagement des constructions existantes à destination de commerce ne créant pas de nuisances supplémentaires » 	
	<p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement dans le secteur UITa :</p> <p>« Chaque établissement doit comporter des aires de stationnement pour les visiteurs, le personnel, et doit assurer sur son terrain les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.</p> <p>Le nombre de parkings est établi selon le type d'activité.</p> <p>Il est défini ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux au moins 1 place pour 50 m² de la SHON - Commerces au moins 1 place pour 35 m² de la SHON - Autres destinations au moins 1 place pour 80 m² de la SHON » 	<p>En matière d'offre de stationnement, la délimitation des nappes de parkings liées aux activités programmées est incompatible avec la programmation de logements.</p>

Zone	Prescriptions contraignant la mise en place du projet ORCOD-IN Grigny 2	Détail des incompatibilités constatées
Zone UK, secteur UKb	<p>Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « L'hébergement hôtelier - Les bureaux, sauf dans le secteur UKa - Le commerce - L'artisanat - L'Industrie - L'exploitation agricole - L'exploitation forestière - La fonction d'entrepôt - La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement - L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement - L'ouverture et l'exploitation de carrières - Les parcs d'attractions - Les dépôts de véhicules et les casses automobiles - Le stationnement des caravanes - Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport avec les travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics » <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <p>« - L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques pour le voisinage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seul le commerce de détail et proximité, au sens de l'article L.123-1-5 §7° bis du Code de l'urbanisme est autorisé dans le périmètre défini sur le document graphique. - Dans le secteur UKb, en application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, pour chaque programme de logements, 100% des logements doivent avoir une taille unitaire supérieure à 25m² et 15% des logements doivent avoir une taille unitaire égale ou supérieure à 80m² » 	

Zone	Prescriptions contraignant la mise en place du projet ORCOD-IN Grigny 2	Détail des incompatibilités constatées
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>« Les constructions sont implantées en retrait. Celui-ci doit être au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies, - à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie » 	<p>Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne permettent pas de mettre en œuvre les objectifs urbains et les orientations architecturales et paysagères du projet.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :</p> <p>« Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 5 m. »</p>	<p>Les règles en vigueur de retrait sur l'espace public dans la zone UKb (minimum de 5 mètres) ne permettent pas de mettre en œuvre les objectifs urbains et orientations architecturales et paysagères du projet</p>
	<p>Emprise au sol des constructions :</p> <p>« L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 50 % de l'unité foncière. »</p>	<p>Les règles en vigueur concernant le taux d'emprise au sol maximal des constructions en zones UKb (50%) ne permettent pas le développement des surfaces prévues dans le programme de construction et sa conception</p>

Zone	Prescriptions contraignant la mise en place du projet ORCOD-IN Grigny 2	Détail des incompatibilités constatées
		urbaine sur le secteur « Lavoisier.
NS	<p>Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur NS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « L’habitat - L’hébergement hôtelier - Les bureaux - Le commerce - L’artisanat - L’industrie - L’exploitation agricole - L’exploitation forestière - La fonction d’entrepôt - Les installations classées pour la protection de l’environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l’environnement » <p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur NS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « les constructions à destination de CINASPIC ayant un lien avec la gestion et l’animation des espaces naturels » - « l’extension et l’aménagement des constructions existantes pour le fonctionnement des espaces naturels » 	Le projet ne prévoit pas de constructions dans le secteur NS.

⇒ **Le projet urbain prévu dans le cadre de l’ORCOD-IN Grigny 2 présente des incompatibilités avec les prescriptions des zones UE, UIT et UK (secteur UKb) du PLU de Grigny. Une mise en compatibilité du PLU sera donc nécessaire dans le cadre du projet.**

1.3.3. Dispositifs réglementaires reportés aux documents graphiques

L’emprise du projet ORCOD-IN Grigny 2 est concernée par plusieurs dispositifs réglementaires signalés dans le règlement graphique du PLU de Grigny, à savoir un secteur de plan masse, un périmètre en attente de projet d’aménagement et des emplacements réservés. Le secteur de plan masse porte sur la Folie, et le périmètre en attente de projet d’aménagement sur le secteur Gare / Barbusse.

1.3.3.1. Secteur de plan masse

Le secteur de plan masse de la Folie encadre les aménagements prévus en matière de :

- Destination des constructions (immeubles de bureaux, centre commercial dans la partie nord du secteur) ;
- Hauteur des constructions (majorité de R+1 (hauteur de huit mètres) et quelques R+4 (hauteur de seize mètres)) ;
- Réalisation de stationnements ;
- Topographie et aménagements paysagers (talus).

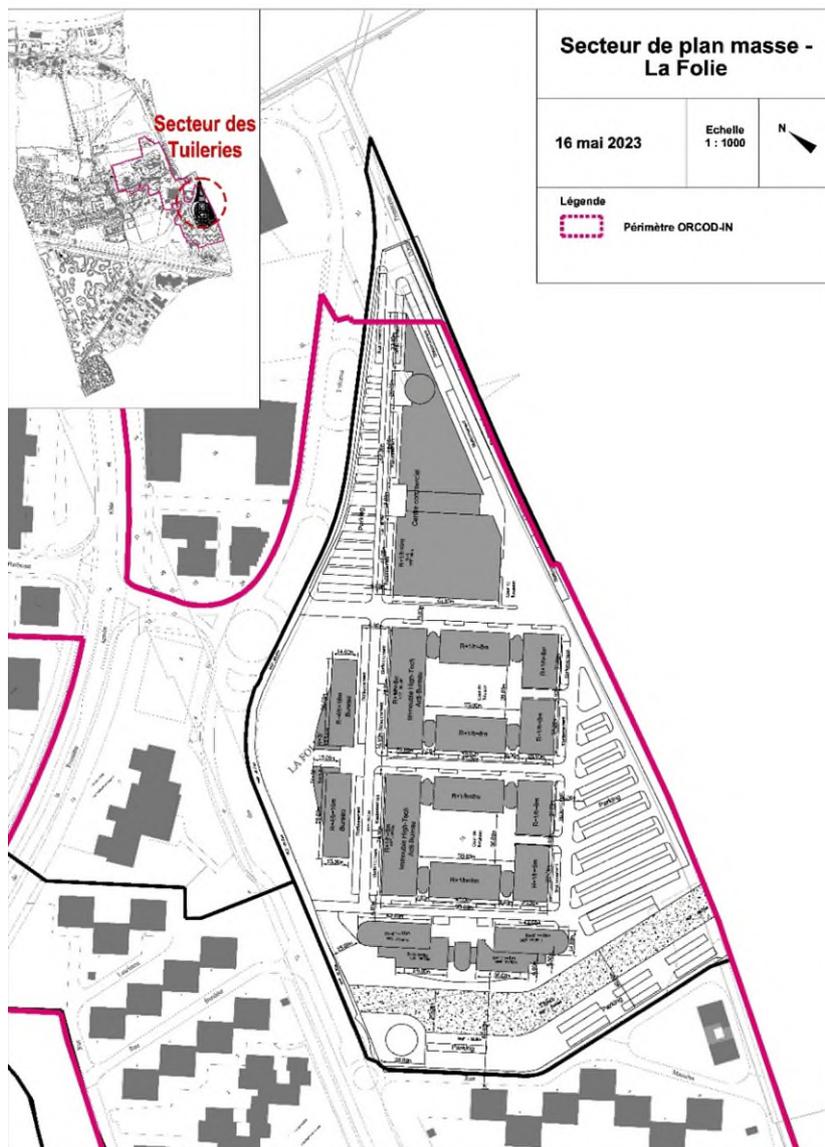


Figure 12: Secteur de plan masse de la Folie et périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

- ⇒ **Ce dispositif réglementaire ne permet pas la mise en œuvre du projet ORCOD-IN Grigny 2 sur le terrain de la Folie, en termes d'aménagements prévus (construction de logements, voire de commerces, et conservation / renforcement des espaces naturels existants sur site et de hauteur des constructions envisagées.**

1.3.3.2. Périmètre en attente de projet d'aménagement

Le périmètre en attente de projet d'aménagement en vigueur sur le quartier Barbusse entraîne quant à lui une interdiction des constructions ou installations dans l'attente d'un projet d'aménagement, pour une durée de cinq ans.

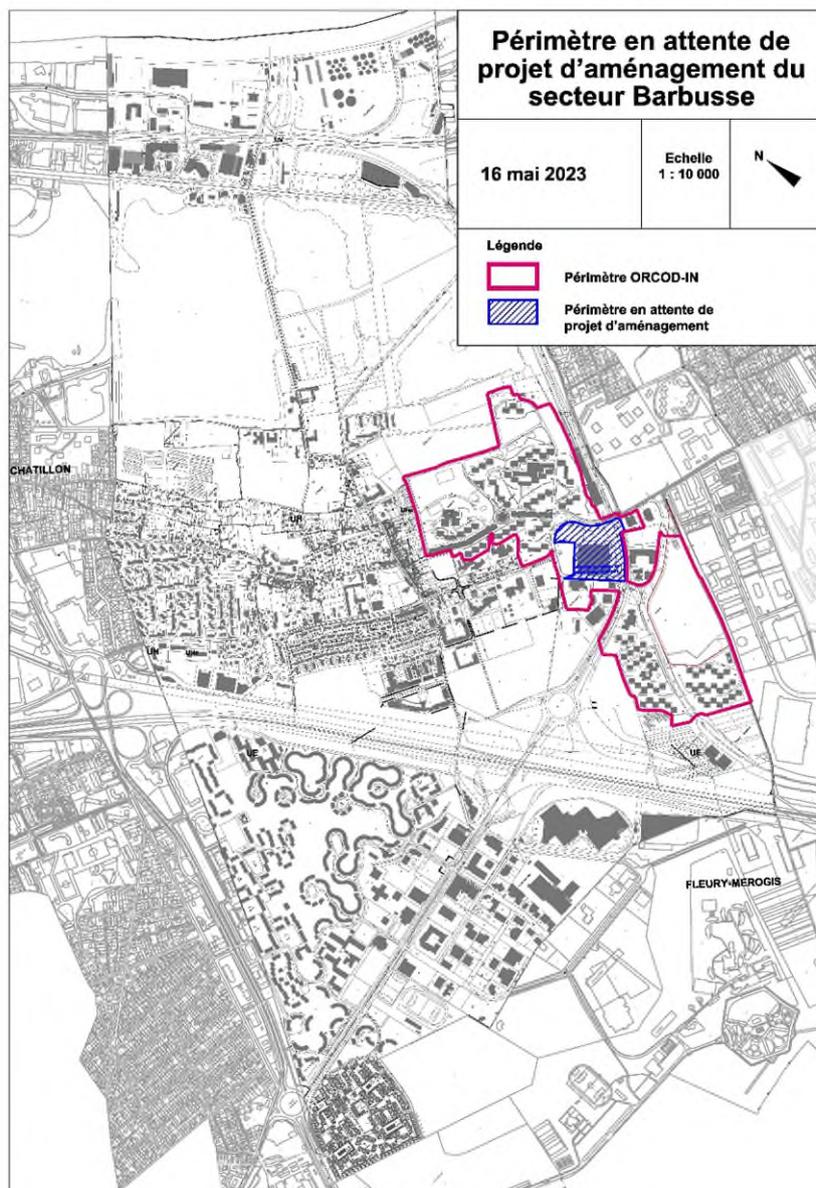


Figure 13: Vue du périmètre en attente de projet d'aménagement sur le secteur Gare / Barbusse (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

- ⇒ **Le périmètre en attente de projet d'aménagement n'a plus d'objet et ne figurera donc plus dans les documents mis en compatibilité dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2. La délibération instaurant ce périmètre d'étude a en effet été prise le 30 septembre 2008 et est donc caduque. Il y a lieu de ne plus faire figurer ce périmètre d'études dans les documents mis en compatibilité.**

1.3.3.3. Emplacements réservés et principes de voirie

Plusieurs emplacements réservés ont été recensés au sein du périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 :
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – Pièce D1 : Notice de présentation de la mise en compatibilité ORCOD-IN – GRIGNY 2

- L'emplacement réservé n°4, au bénéfice de la Communauté d'Agglomération des Lacs de l'Essonne (CALE), destiné à la réalisation d'un cheminement piétons et cyclistes et d'une trame verte ;
- L'emplacement réservé n°10, dont la Ville de Grigny est bénéficiaire, destiné à la réalisation d'un parc de stationnement à usage public ;
- L'emplacement réservé n°11, affecté à la destination chaufferie-géothermie et au bénéfice de la Ville de Grigny.

Le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 intercepte de plus le principe de voirie n°1, dont les bénéficiaires sont la CALE et la Ville de Grigny. Il est affecté à la ligne de transport en commun en site propre 402 (dit TZEN 4).

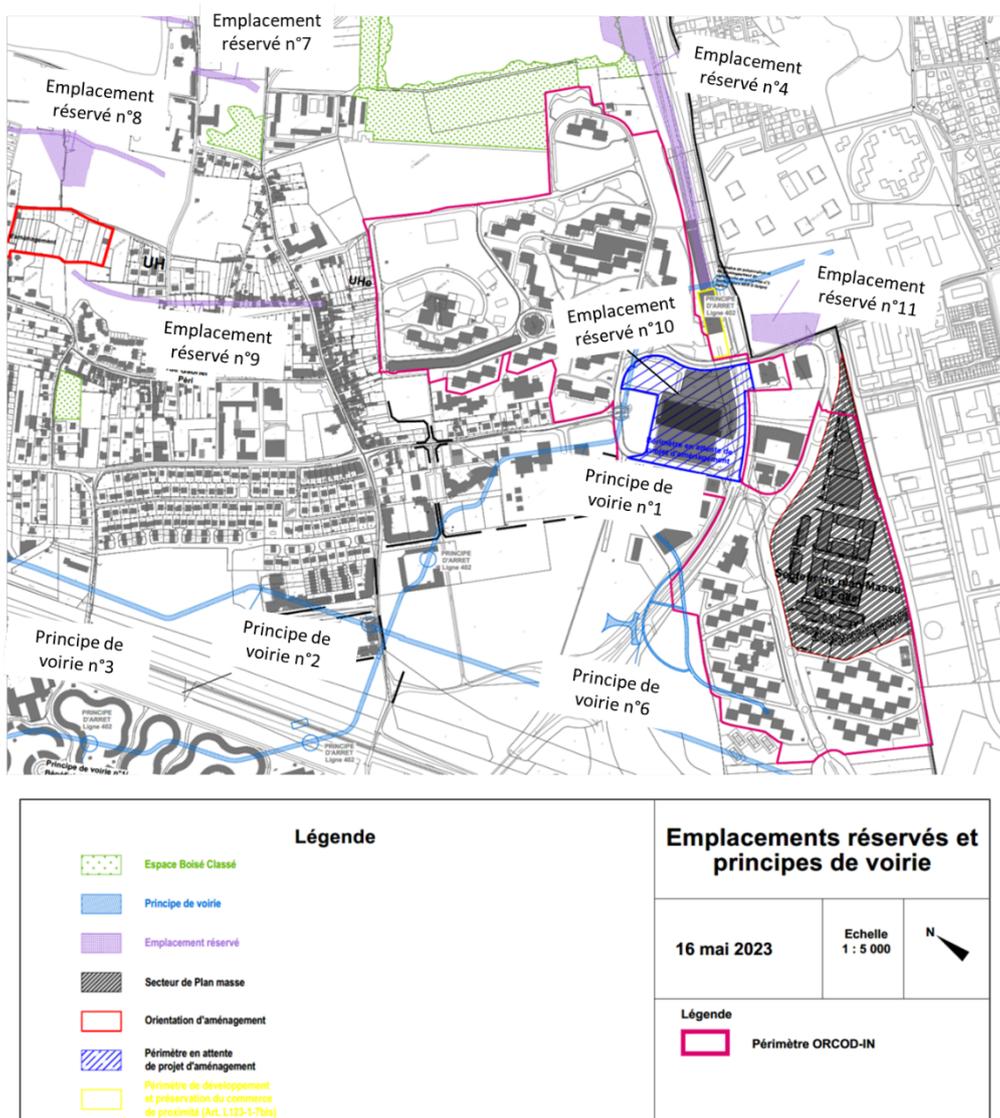


Figure 14: Emplacements réservés et principes de voirie interceptés par le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, ARTELIA, 2023)

⇒ Seul l'emplacement réservé n°10 n'est pas compatible avec le projet urbain et devra être supprimé ; le reste des éléments est intégré dans le projet.

1.4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Grigny contient une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'OAP Chemin des Rois. Cette OAP se situe toutefois en dehors du périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2, il n'y a donc pas lieu d'examiner sa compatibilité avec le projet.

1.5. ANNEXES

1.5.1. Annexes réglementaires

1.5.1.1. Éléments ne concernant pas le projet ORCOD-IN Grigny 2

Certaines annexes réglementaires portent sur des zones ou des secteurs qui ne concernent pas le projet ORCOD-IN Grigny 2. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une analyse de compatibilité. Les annexes en question sont les suivantes :

- Annexes réglementaires – zone UA/ secteur UAa ;
- Annexes réglementaires – secteur UCa ;
- Annexes réglementaires – zone UG/ secteur UGa/UGb (le projet n'est concerné que par le secteur UGd) ;
- Annexes réglementaires – zone UH/ secteur UHb/ UHc/ UHd
- Annexes réglementaires – zone UV ;
- Annexes réglementaires – zone UIV ;
- Annexes réglementaires – zone UK (les éléments contenus dans cette annexe portent sur la polychromie des façades de la Grande Borne et les œuvres d'art de ce quartier) ;
- Annexes réglementaires – zone UPA.

1.5.1.2. Annexes réglementaires – zone UIT : secteur de plan masse la Folie

Cette annexe a été examinée en même temps que le dispositif réglementaire « secteur de plan masse » en vigueur sur le secteur de la Folie et présenté plus haut. Le lecteur est invité à se reporter au § 1.3.3. « Dispositifs réglementaires reportés » pour plus d'informations à ce sujet.

- ⇒ **Pour rappel, ce dispositif réglementaire ne permet pas la mise en œuvre du projet ORCOD-IN Grigny 2 sur le terrain de la Folie, en termes d'aménagements prévus (construction de logements, voire de commerces, et conservation / renforcement des espaces naturels existants sur site) et de hauteur des constructions envisagées.**

1.5.2. Servitudes d'utilité publique

1.5.2.1. Éléments ne concernant pas le projet ORCOD-IN Grigny 2

Les servitudes suivantes ne sont pas présentes au niveau du périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2 :

- Servitude de protection des sites pittoresques (AC2), qui porte sur les rives de la Seine ;
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques – obstacles (PT2), associées aux liaisons hertziennes Étampes-Morigny-Champigny et Champcueil-Orly ;
- Servitudes relatives à la conservation des eaux (AS1), liées à la présence des aqueducs de la Vanne et du Loin ;
- Servitudes de halage et de marchepied (EL3) ;
- Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression ;
- Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation des pipelines ;
- Servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels et prévisibles (PM1) – PPRI³ de la Seine.

Il n'y a donc pas lieu d'analyser la compatibilité du projet avec ces servitudes.

Les plans présentés ci-après donnent à voir les servitudes d'utilité publique interceptées par le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2.



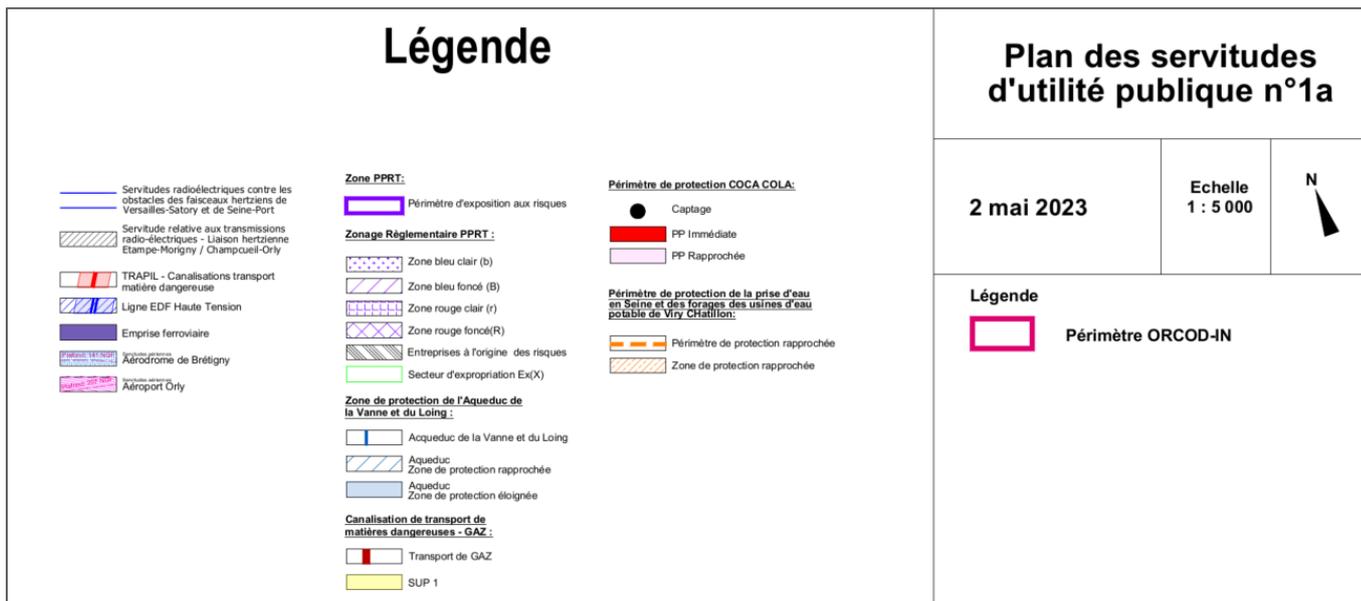


Figure 15: Servitudes d'utilité publique figurant sur le "Plan 1a - Servitudes d'Utilité Publique" du PLU de Grigny interceptées par le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, ARTELIA, 2023)

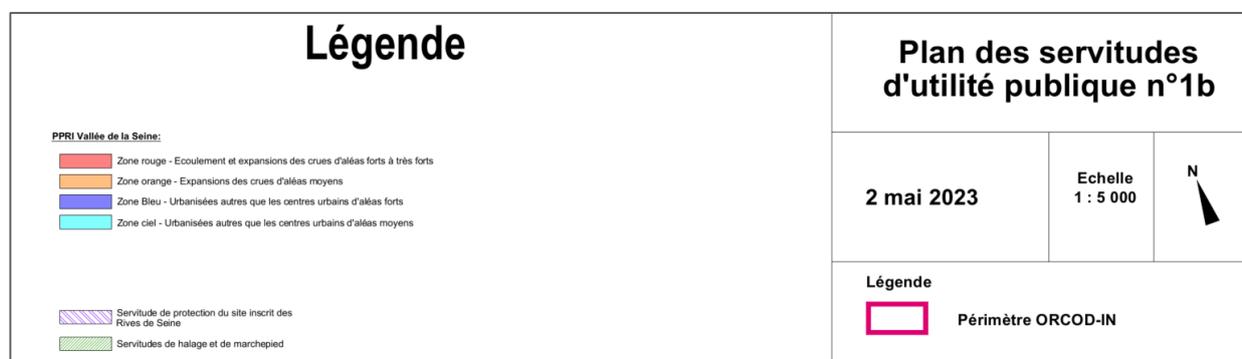
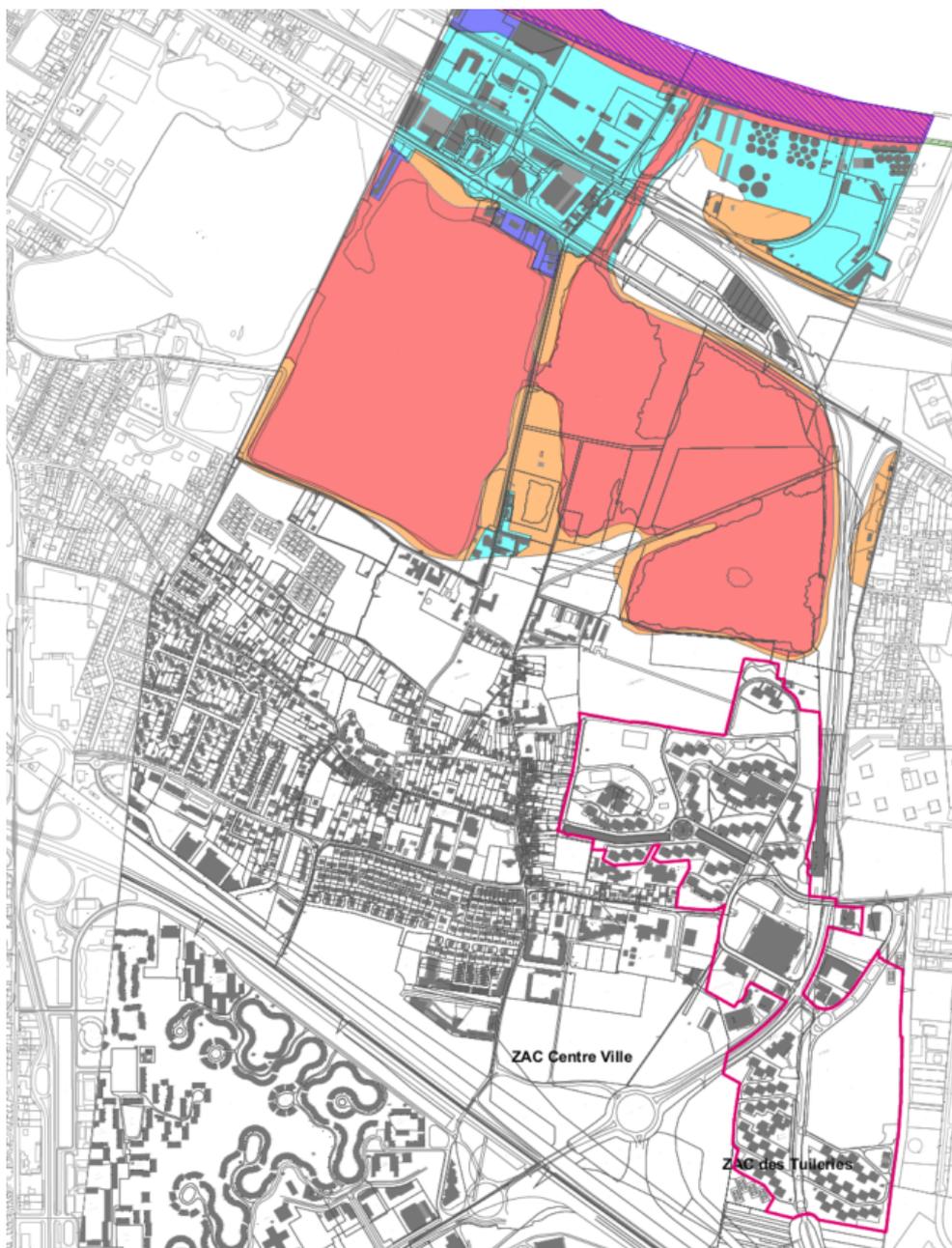


Figure 16: Servitudes d'utilité publique figurant sur le "Plan 1b - Servitudes d'Utilité Publique" du PLU de Grigny interceptées par le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, ARTELIA, 2023)

1.5.2.2. Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz (I1)

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – Pièce D1 : Notice de présentation de la mise en compatibilité ORCOD-IN – GRIGNY 2

Une conduite de gaz haute pression⁴ exploitée par GRT Gaz, qui s'étend de la limite de la commune de Viry-Châtillon à la limite de la commune de Ris-Orangis, traverse le périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2 d'ouest en est. Elle est à l'origine de servitudes d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement. L'organisme responsable de la servitude associée à cette canalisation est GRT Gaz.

Conséquences sur l'utilisation des sols

Cette servitude instaure des restrictions successives au droit d'utilisation des sols ; leur application est fonction des zones d'effets prises en compte. Les restrictions en question sont exposées dans l'arrêté préfectoral n°2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 30 mars 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de GRIGNY. Elles sont de plus détaillées ci-après.

- Servitude SUP 1, correspondant à la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence: une analyse de compatibilité ayant reçu un avis favorable du transporteur ou du Préfet (en cas d'avis défavorable du transporteur) doit être fournie dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire pour un établissement recevant du public (et pouvant accueillir plus de 100 personnes) ou un immeuble de grande hauteur
- Servitude SUP 2, correspondant à la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence réduit: il est interdit d'ouvrir un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou de construire un immeuble de grande hauteur
- Servitude SUP 3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs du phénomène dangereux de référence réduit : il est interdit d'ouvrir un établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes ou de construire un immeuble de grande hauteur

Dans le cas de la commune de Grigny, l'arrêté préfectoral n°2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 30 mars 2016 précise que « [I]es restrictions supplémentaires (...) fixées pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1 ». Les limites de l'application de la SUP 1 sont représentées sur la carte ci-après.

Il est à noter que les distances prévues par ces servitudes sont majorées pour les ERP de type J, R et U (dits à mobilité réduite) : pour la canalisation qui concerne le projet ORCOD-IN Grigny 2, toute construction est alors interdite dans une bande de 9 mètres.

- ⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 ne prévoit pas d'immeubles de grande hauteur⁵. Un établissement recevant du public (équipement) est cependant prévu dans le secteur Sablons dans le périmètre de la SUP 3 ; sa programmation n'est pas encore définie à ce stade du projet, elle tiendra toutefois compte des restrictions liées à la SUP3.**
- ⇒ **Le permis de construire nécessaire à la réalisation de cet équipement sera subordonné à la réalisation d'une analyse de compatibilité ayant reçu un avis favorable du transporteur ou du Préfet. Le projet se conformera à ces prescriptions.**

⁴ DN150/100-1960-VIRY-CHATILLON_Grande_Borne-MAC_CORMICK_Liaison_DP

⁵ Article R. 146-3 du code de la construction et de l'habitation : « Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l'application du présent chapitre, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

-à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R. 111-1 (1) ;
-à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles. »



Figure 17: Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz - Limites d'application de la SUP 1 dans le périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2 (en rouge) (PLU de Grigny, 2011, ARTELIA, 2022)

Conséquences pour la phase travaux

La servitude liée à la présence d'une conduite de gaz haute pression dans le périmètre de l'ORCOD-IN impose aussi de prendre certaines mesures lors de travaux effectués à proximité de l'ouvrage.

Lors de l'élaboration d'un projet de travaux, le Maître d'œuvre ou d'Ouvrage doit « se renseigner auprès de la Mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages de transport de gaz » (PLU de Grigny, Annexes, mises à jour en mars 2003). Si le projet se trouve dans la zone d'implantation d'un ouvrage de transport de gaz, une demande de renseignements (valable six mois) doit être adressée au représentant local du réseau de transport de gaz.

Les entreprises en charge de la réalisation des travaux ou le particulier souhaitant réaliser des travaux doivent adresser une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT) au représentant local du réseau de transport de gaz au moins dix jours francs (hors dimanches et jours fériés) avant le début des travaux.

Des mesures de validation et de protection spécifiques sont édictées par les organismes responsables de la servitude. Dans le cas de la canalisation concernant le projet ORCOD-IN Grigny 2, GRT Gaz édicte les prescriptions suivantes :

- Les parkings et stockages de matériaux dans la bande concernée par la servitude I1 doivent faire l'objet d'une validation de la part de l'organisme responsable de la servitude (GRT Gaz), de même que la création de voirie à emprunt longitudinal des ouvrages et l'implantation de clôtures ;
- Les croisements des réseaux à poser doivent être réalisés conformément aux prescriptions de GRT Gaz et de la norme NF P 98-332 « Chaussées et dépendances - Règles de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinage entre les réseaux et les végétaux » ;

- Un ouvrage de génie civil (capacité de résistance aux surcharges validée par une note de calcul) doit protéger la canalisation lors des traversées de voies nouvelles ;
- Des fondations ne peuvent pas être prévues à moins de 3 mètres des ouvrages de transport de gaz (au niveau du bord de fouille).
- ⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 respectera les mesures liées aux travaux imposées par la présence d'une servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz dans son périmètre. Le représentant de GRT Gaz dans le secteur de Palaiseau sera notamment contacté en amont des travaux afin de procéder au repérage des canalisations, à la matérialisation de leur servitude d'implantation et à l'édiction des mesures propres à assurer la sécurité des canalisations.**

1.5.2.3. Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 est concerné par une servitude I4, liée à la présence d'une ligne haute tension. Les restrictions occasionnées par la présence de cet ouvrage prennent la forme d'une servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres. Le détail de ses conséquences sont présentées ci-après.

Conséquences pour les aménagements paysagers – voiries et réseaux divers

- Interdiction d'implanter des arbres de hautes tiges sous l'emprise des conducteurs
- Hauteur de surplomb minimale de 9 mètres dans l'espace compris entre les conducteurs et les voies de circulation
- Interdiction du surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules et la traversée des voies sous un angle inférieur à 7°
- Maintien du libre accès aux pieds de supports et à un rayon de 5 mètres autour de ces derniers
- Évitement des parcours parallèles aux supports par les canalisations métalliques transportant des fluides et respect d'une distance de 3 mètres entre ces dernières et les pieds des supports
- *[en cas de voisinage entre un support de ligne aérienne HTB et une canalisation de transport de matière dangereuse]* Prise de dispositions pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied de support ne puisse pas entraîner le percement de la canalisation

Conséquences pour les constructions

- Respecter une distance minimale de 5 mètres (7 mètres en cas de surplomb accessible), hors balancement des câbles, par rapport à un conducteur nu dans le domaine de la haute tension (plus de 50 000 volts)
- Respect d'une distance de 100 mètres (hors balancement du conducteur) entre un établissement pyrotechnique et l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche
- Interdiction d'implanter des supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif et d'une piscine en plein air
- *[au cas où les dispositions énoncées ci-dessus ne pourraient être appliquées]* Prendre des dispositions pour rendre les abords des pylônes inaccessibles

Conséquences pour la phase travaux

- Application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution

⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se conformera à l'ensemble de ces prescriptions.**

1.5.2.4. Servitudes liées au chemin de fer (T1)

La ligne D du RER (branche D4) traverse le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 du nord au sud (en grande partie en souterrain) et est à l'origine d'une servitude d'utilité publique de type T1.

Cette servitude entraîne des restrictions au droit d'utilisation des sols, qui sont détaillées ci-après.

- Obligation d'alignement pour les riverains de la voie ferrée et des autres dépendances du domaine public ferroviaire (gares, cours de gare, voies d'accès...), la délivrance de l'alignement doit être demandée avant tout travaux de construction ;
- Respect des distances à observer pour les plantations (notamment, interdiction de planter des arbres à moins de 6 mètres de la voie ferrée et des haies à moins de 2 mètres) et l'élagage des arbres plantés ;
- Obligation de procéder (sur ordre de l'Administration) à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume ou amas de matériaux se trouvant dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 ;
- Interdiction d'édifier des constructions (exception faite des murs de clôture) dans une distance de deux mètres du chemin de fer ;
- Interdiction d'établir des dépôts de pierres ou d'objets non inflammables susceptibles d'être projetés sur la voie à moins de 5 mètres de celle-ci, interdiction d'établir des dépôts de matières inflammables à moins de 20 mètres du chemin de fer ;
- Interdiction aux riverains de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée.

La proximité de travaux avec les ouvrages appartenant à la SNCF notamment le tunnel présent dans le périmètre de l'ORCOD-IN, pourront nécessiter la consultation de SNCF Réseau

⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se conformera à l'ensemble de ces prescriptions.**

1.5.2.5. Servitudes aéronautiques de dégagement (T5) et de balisage (T4) liées à l'aérodrome de Brétigny

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 est concerné par des servitudes aéronautiques de type T4 et T5, qui imposent aux constructions de ne pas dépasser des cotes NGF précises. L'aérodrome de Brétigny est à l'origine de ces servitudes.

Le plafond le plus bas en vigueur au sein du périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 est fixé à 131 NGF.

⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se conformera à ces prescriptions.**

1.5.3. Annexes sanitaires

1.5.3.1. Règlement d'assainissement

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 respectera le règlement d'assainissement en vigueur sur le secteur.

NB : les documents actuels du PLU de Grigny mentionnent le règlement d'assainissement du SIVOA, lequel a cependant été remplacé par le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud (applicable depuis le 1^{er} janvier 2023 et annexé au PLU par arrêté du Maire n° ARR-2023-025 du 08/02/2023). Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se conformera donc aux prescriptions de ce second règlement.

1.5.3.2. Plans des réseaux d'eau et d'assainissement

Le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 est dans son ensemble desservi par le réseau d'eau potable. La situation varie cependant en fonction des secteurs considérés. La dalle Barbusse et le secteur de la Folie, en particulier, ne sont que peu voire pas (dans le cas de la Folie) raccordés au réseau d'eau potable. Ceci est cohérent par rapport à leurs usages actuels, mais ne le sera plus nécessairement une fois que les aménagements prévus dans le cadre de l'ORCOD-IN Grigny 2 auront été effectués.

La réalisation du projet ORCOD-IN Grigny 2 entraînera des modifications au niveau du réseau d'eau de la commune de Grigny, lequel ne fait toutefois pas l'objet de servitudes d'utilité publique.

Le réseau d'eau est représenté sur l'illustration ci-après.

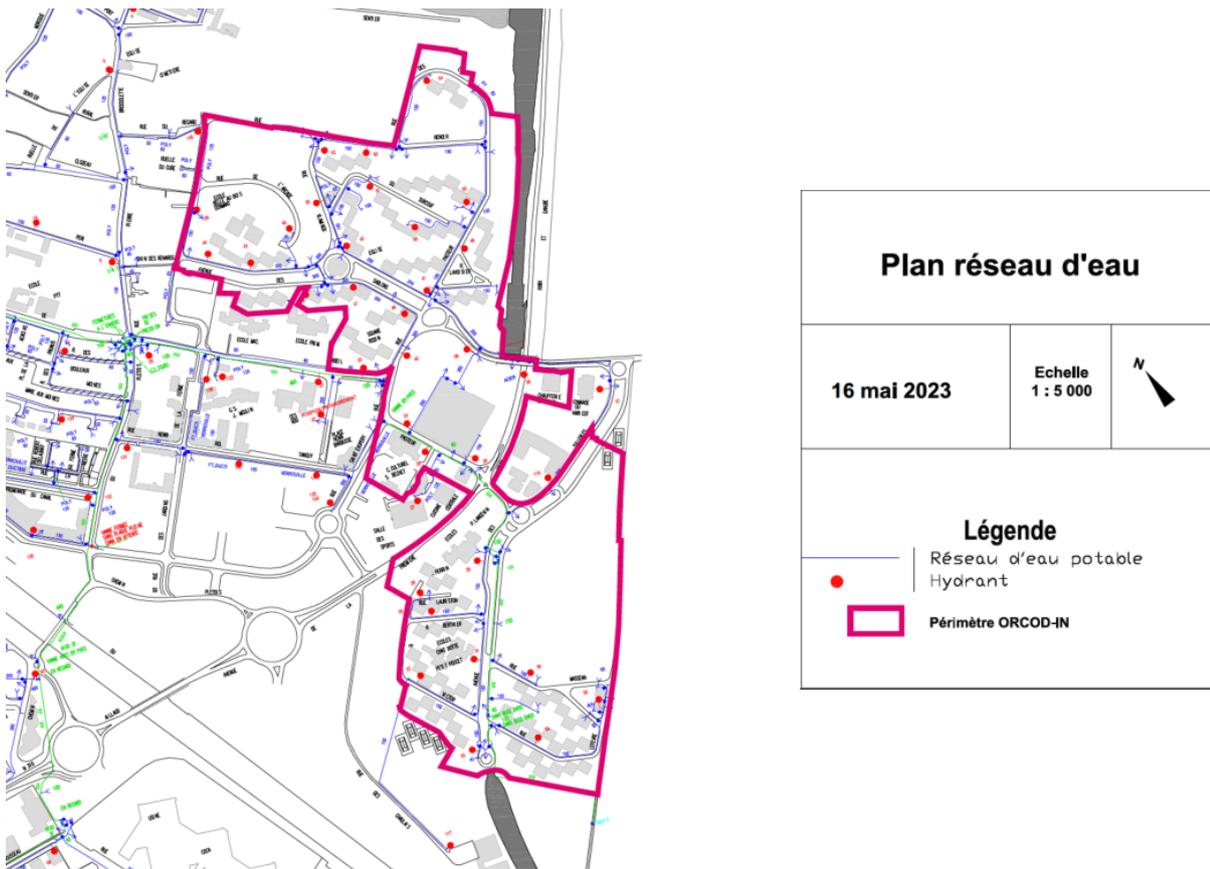


Figure 18: Réseau d'eau au niveau du périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, ARTELIA, 2023)

Le réseau d'assainissement présente des caractéristiques d'implantation similaires à celles du réseau d'eau. Les mêmes remarques peuvent donc être faites à son sujet.

- ⇒ Des modifications du réseau d'assainissement de la commune de Grigny (lequel ne fait pas l'objet de servitudes d'utilité publique) seront nécessaires du fait de la réalisation du projet ORCOD-IN Grigny 2.

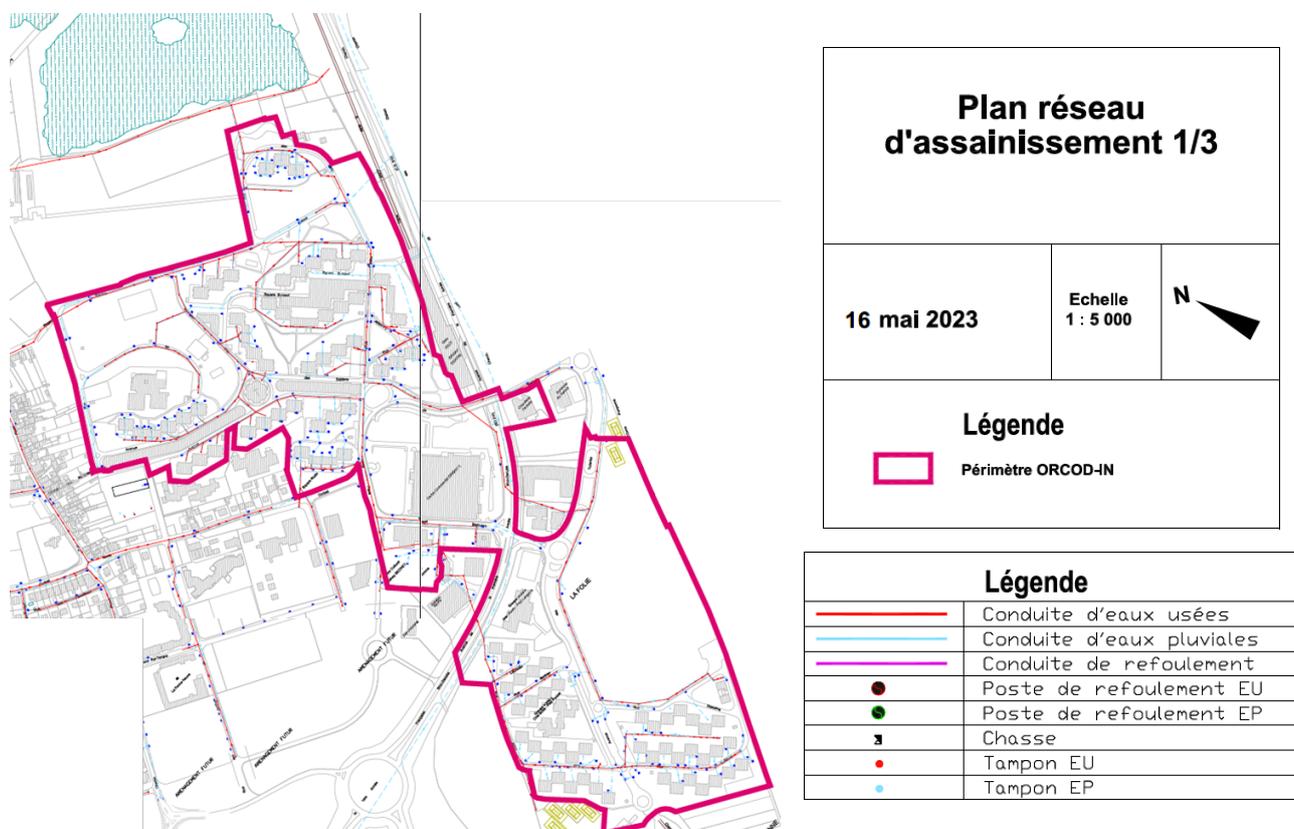


Figure 19: Réseau d'assainissement au niveau du périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, ARTELIA, 2023)

1.5.3.3. Réseau de chaleur de Grigny

Les villes voisines de Grigny et de Viry sont dotées d'un réseau public de chaleur par géothermie dénommé réseau de chaleur S.E.E.R, qui alimente des quartiers d'habitat collectif (les Sablons, les Tuileries, le centre-ville de Grigny...) ainsi que les équipements publics des deux communes.

Ce réseau de chaleur a été classé en tant que réseau de chaleur affecté au service public de distribution de chaleur et de froid par l'arrêté ministériel du 26 avril 2022 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid, ensuite confirmé par l'arrêté du 23 décembre 2022 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid.

Un périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur S.E.E.R a été instauré par la délibération n°2023-06-45 du SIPPAREC. Ce périmètre (annexé au PLU) instaure une obligation de raccordement au réseau de chaleur pour les installations de bâtiments neufs ou de rénovations importantes excédant un seuil de puissance de 200 kW.

- ⇒ Le projet ORCOD-IN Grigny 2 est concerné par ce périmètre. Les dispositions présentées ci-avant seront respectées dans le cadre du projet.

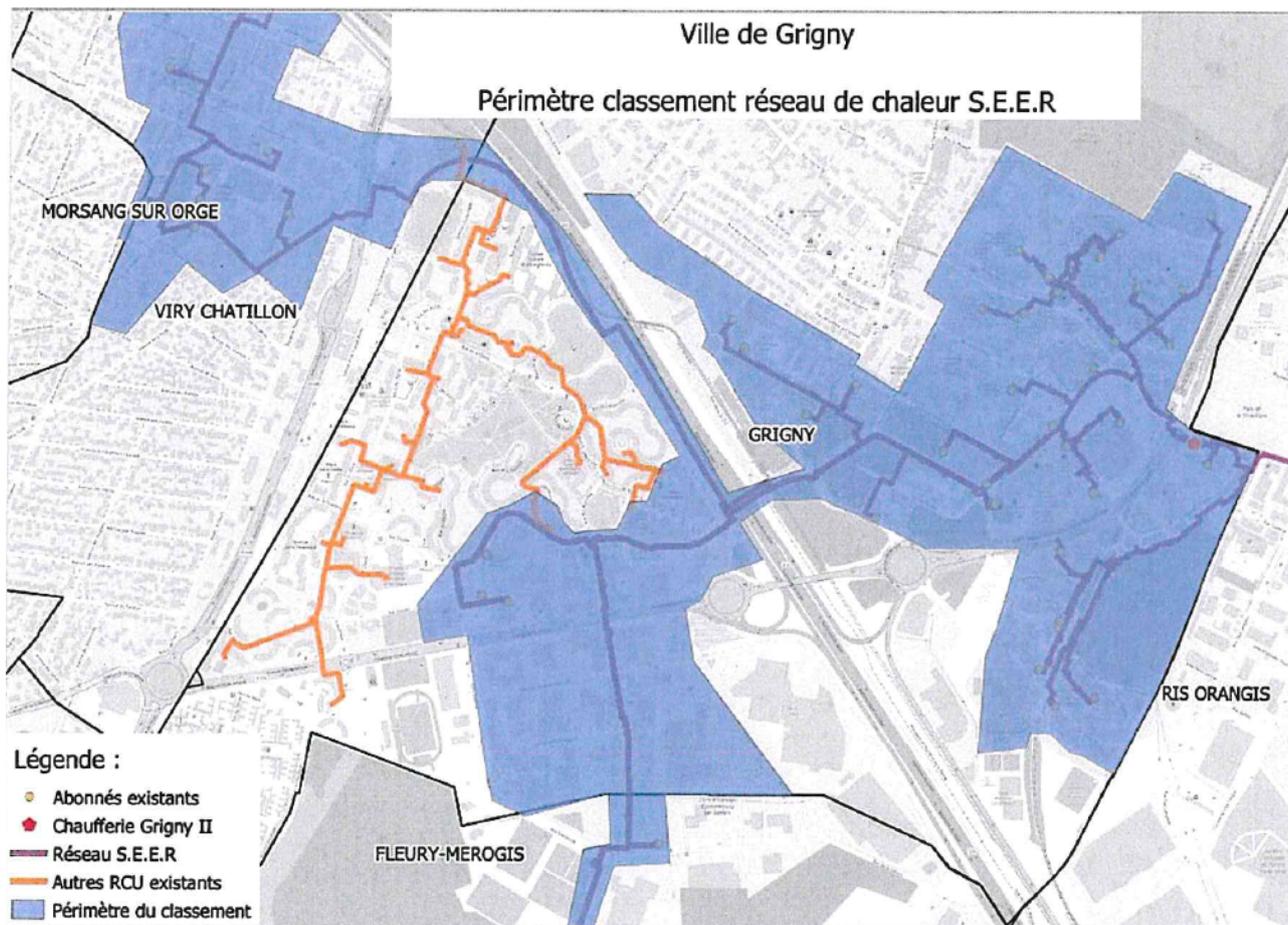


Figure 20: Périmètre du classement du réseau de chaleur S.E.E.R (ville de Grigny, 2023)

1.5.4. Annexe au titre des articles R. 123-13 et R. 123-14 du code de l'urbanisme

1.5.4.1. Annexes relatives aux nuisances sonores

1.5.4.1.1. Éléments non pris en compte dans le cadre de l'analyse

Les annexes en lien avec le Plan de Prévention du Bruit de l'Environnement (PPBE), le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) n'ont pas été prises en compte ici. Ces Plans constituent en effet des impératifs auxquels le projet ORCOD-IN Grigny 2 devra se conformer, il n'y a donc pas lieu de procéder à un examen de la compatibilité.

NB : Les prescriptions associées à ces Plans et mesures à prévoir en conséquence ont été analysées dans le cadre de l'étude d'impact du projet.

1.5.4.1.2. Périmètre concerné par des prescriptions d'isolement acoustique lié au voisinage des infrastructures de transports terrestres, et prescriptions associées

L'emprise du projet ORCOD-IN Grigny 2 comporte des périmètres concernés par des prescriptions d'isolement acoustique lié au voisinage des infrastructures de transports terrestres. Ceci est lié à la proximité de l'autoroute A6 (au sud), de la RD310 (ouest et centre) et des voies du RER D (à l'est).

Les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont exposées dans les arrêtés préfectoraux suivants :

- Arrêté préfectoral n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023 portant approbation du classement sonore des réseaux ferroviaires SNCF, RATP et Île-de-France Mobilités dans le département de l'Essonne ;
- Arrêté n° 109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;
- Arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Ces arrêtés définissent des secteurs affectés par le bruit et stipulent que les bâtiments à construire situés au sein de ces secteurs devront respecter les prescriptions techniques d'isolement acoustique en vigueur, en tenant compte de leurs usages. Les prescriptions en question sont fixées par l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se conformera à ces prescriptions.**

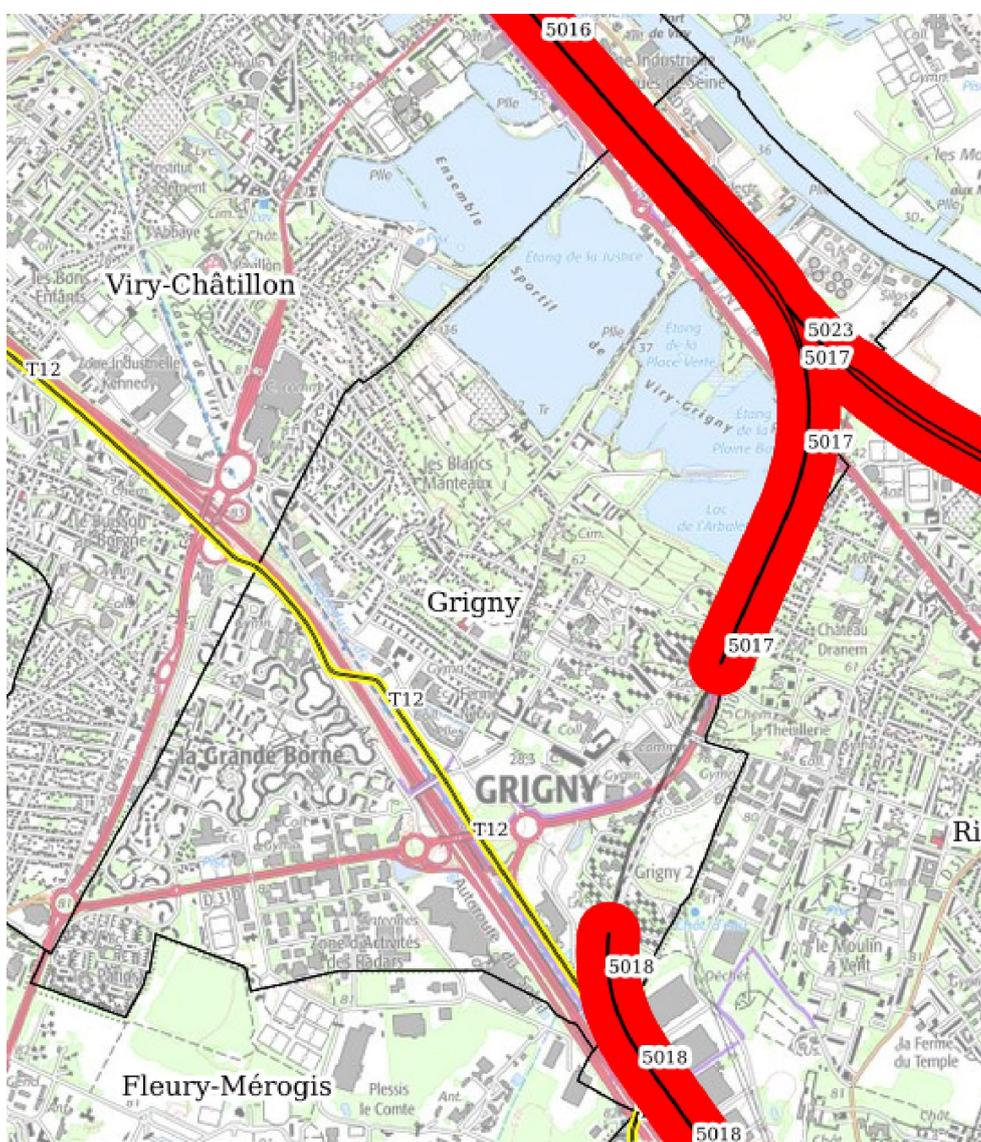


Figure 21: Classement sonore des infrastructures de transport ferroviaires sur la commune de Grigny (ville de Grigny, 2023)

1.5.4.2. Zones et périmètres urbains soumis à des dispositions particulières

Ce paragraphe porte sur :

- Les Zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels le surseoir à statuer s'applique ;
- Les lotissements ;
- Et les périmètres concernés par un droit de préemption urbain.

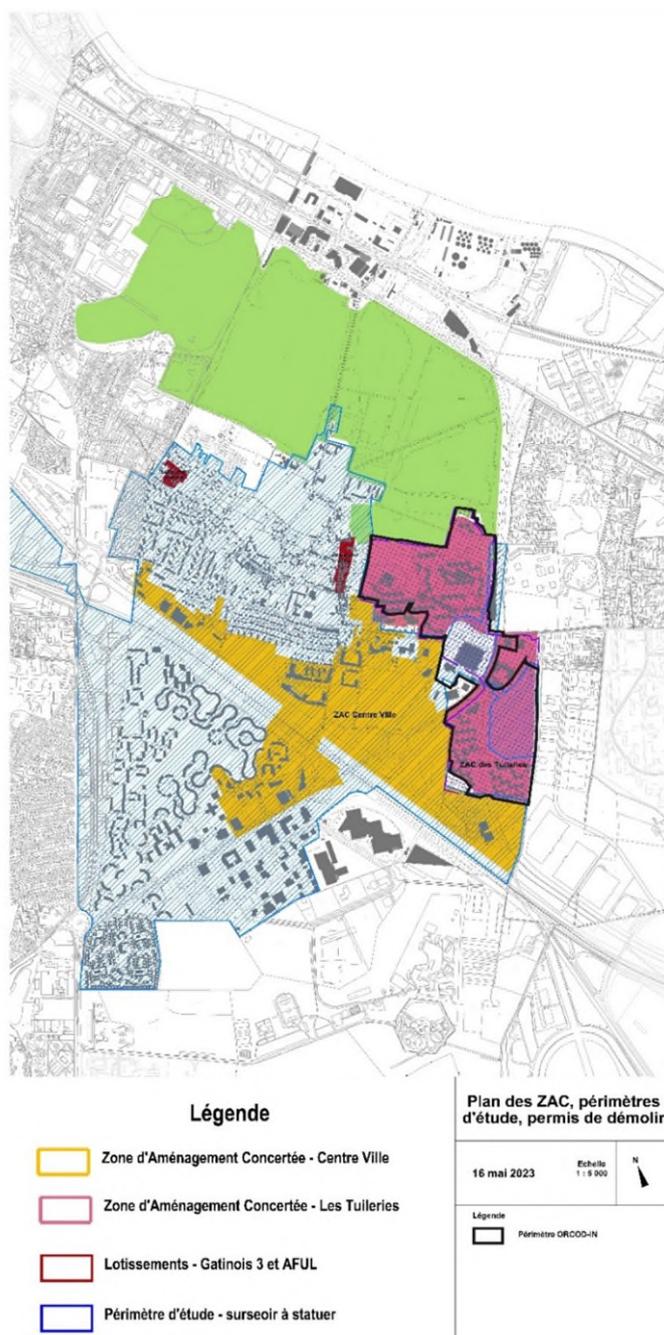


Figure 22: ZAC, lotissements et périmètres urbains concernés par des dispositions particulières (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

Plusieurs zones ou périmètres soumis à des dispositions particulières sont compris dans l'emprise du projet ORCOD-IN Grigny 2. Le périmètre du projet recoupe ainsi à la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Tuileries et est dans son ensemble soumis au permis de démolir. L'emprise du projet recoupe de plus en partie celle du « périmètre d'étude Grigny II », instauré le 25 août 2008. Ce périmètre d'étude fait l'objet d'un surseoir à statuer.

NB : une ZAC a en outre été mise en place sur la commune de Grigny dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2. Il s'agit de la ZAC « Les quartiers de la gare », créée par l'arrêté préfectoral n°2023-DDT-STP-266 du 6 juillet 2023 et annexée au PLU de Grigny lors de sa dernière mise à jour par l'arrêté du maire ARR-2023-213.

- **ZAC des Tuileries** : cette ZAC a été développée à partir de 1969 et « prévoyait à l'origine 5835 logements (610.000 m² de SHON), un centre commercial principal de 10.000 m², un centre commercial secondaire, des équipements annexes, des voiries... » (Rapport de présentation, PLU de Grigny). Il est à noter que cette ZAC a été supprimée par l'arrêté préfectoral n°2023-DDT-STP-096 du 16 mars 2023, aux motifs que « la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté des Tuileries, si tant est qu'il ne soit pas achevé, ne présente plus d'intérêt pour la commune qui en avait pris l'initiative, ni pour la poursuite et la bonne exécution du projet d'ORCOD-IN » et que « le périmètre de la zone d'aménagement concerté des Tuileries est situé dans le périmètre de l'opération de requalification de copropriété dégradées d'intérêt national du quartier dit Grigny 2 ».
 - **Périmètre d'étude Grigny II et sursis à statuer** : le sursis à statuer permet à la commune de différer ses réponses aux autorisations d'urbanisme demandées au sein du périmètre d'étude Grigny II, et ce afin de ne pas compromettre la réalisation du projet associé à ce périmètre.
- ⇒ **La ZAC des Tuileries ayant été supprimée, il n'y a plus lieu d'examiner la compatibilité du projet ORCOD-IN Grigny 2 avec cette dernière.**
- ⇒ **La délibération instaurant le périmètre d'étude Grigny II a été prise le 30 septembre 2008, ce périmètre est donc caduque. Il n'y aura donc pas lieu de le faire figurer dans les documents du PLU mis en compatibilité dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2.**

NB : Le périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2 ne comprend aucun des deux lotissements signalés sur la commune de Grigny. Le projet ne présente donc pas d'incompatibilités avec ces périmètres.

L'emprise du projet ORCOD-IN Grigny 2 est dans sa majeure partie soumise à un droit de préemption urbain renforcé. Le droit de préemption urbain a initialement été instauré sur la commune de Grigny par la délibération du conseil municipal n°49-88 en date du 26 septembre 1988. Il a été étendu à l'ensemble de la commune et aux cessions de parts de sociétés civiles immobilières par la délibération du conseil municipal n°117-210 en date du 19 octobre 2010. En juillet 2018, le conseil municipal de Grigny a abrogé partiellement les délibérations n°2012.63 du 5 juin 2012 et n°2014-45 du 8 avril 2014, lesquelles déléguaient partiellement le droit de préemption urbain renforcé au maire de Grigny sur la totalité du territoire communal. Le droit de préemption renforcé au sein du périmètre de l'Opération d'intérêt National de Requalification des Copropriétés Dégradées de Grigny a été délégué à l'EPF (Établissement Public Foncier) d'Île de France ; les autres dispositions des délibérations n°2012.63 et 2014-45 demeurent inchangées.

Le droit de préemption urbain renforcé délégué à l'EPFIF s'applique dans une zone qui correspond exactement au périmètre du projet d'ORCOD-IN Grigny 2.



Figure 23: Plan des droits de préemption urbaine sur la commune de Grigny (ville de Grigny, 2012)

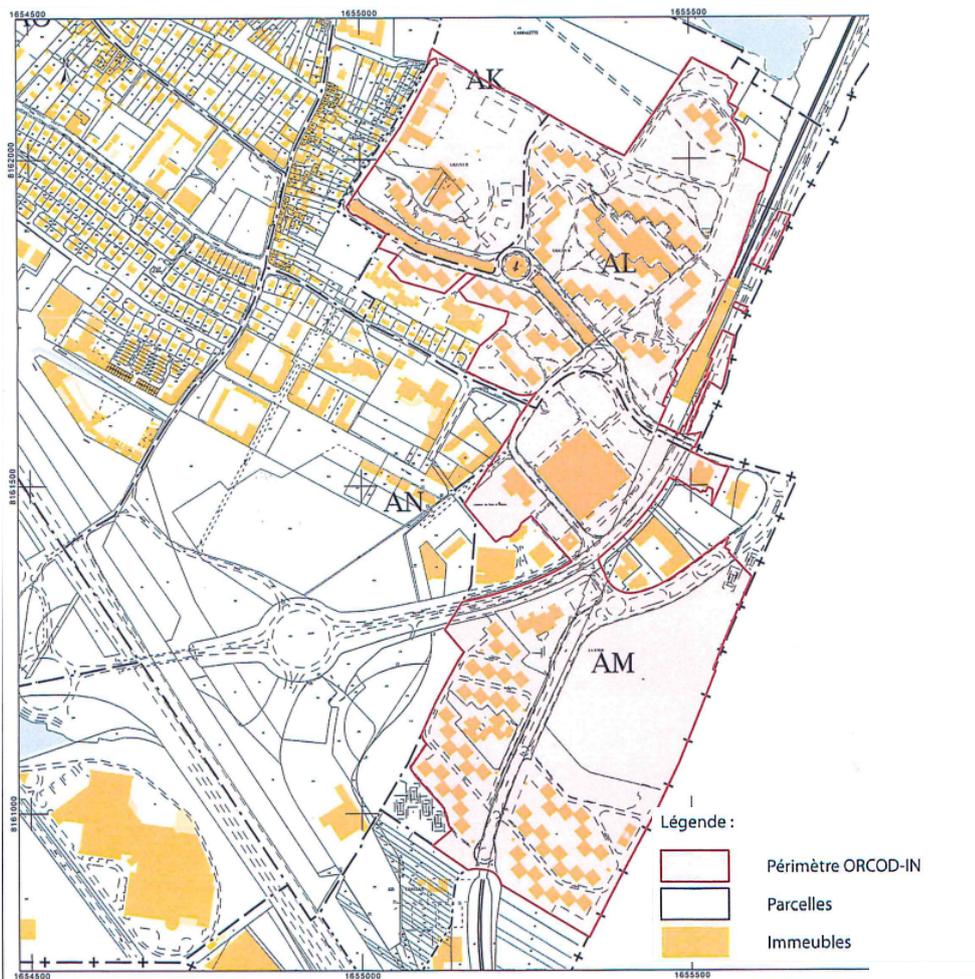


Figure 24: Droit de préemption urbain renforcé délégué à l'EPFIF (Extrait du registre des Délibérations du Conseil Municipal et des Décisions du Maire, Juillet 2018)

- ⇒ **Le droit de préemption urbain renforcé délégué à l'EPFIF est une des conditions de mise en œuvre du projet ORCOD-IN Grigny 2 ; il n'est donc pas question d'incompatibilité.**

1.5.4.3. Collecte et élimination des déchets

Ce paragraphe traite de deux annexes, à savoir :

- Le projet d'arrêté municipal relatif à la collecte des déchets ménagers et assimilés sur la commune de Grigny ;
- Et le schéma de principes des systèmes d'élimination des déchets.

Le premier document présente la catégorisation des déchets sur la commune de Grigny, et les conditions de leur collecte (modes, contenants, prescriptions à respecter). Les sanctions en cas de non-respect y sont aussi détaillées. Le second document détaille la répartition des points de collecte des déchets.

- ⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se conformera aux prescriptions du projet d'arrêté municipal relatif à la collecte des déchets ménagers et assimilés sur la commune de Grigny. La localisation des points de collecte n'a pas été déterminée à ce stade.**

1.5.5. Annexes complémentaires

1.5.5.1. Éléments non pris en compte

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – Pièce D1 : Notice de présentation de la mise en compatibilité ORCOD-IN – GRIGNY 2

Certaines annexes complémentaires portent sur des zones ou des secteurs qui ne concernent pas le projet ORCOD-IN. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une analyse de compatibilité. Les annexes en question sont les suivantes :

- Délibération instaurant un périmètre d'étude – Secteur Route de Corbeil du n°39 au 61bis et la carte correspondante (ce périmètre d'étude ne se situe pas dans le périmètre du projet ORCOD-IN) ;
- Arrêté de suppression de la ZAC des Radars (située en dehors du périmètre du projet de l'ORCOD-IN) ;
- Décret et carte correspondant à l'Opération d'Intérêt National (OIN) La Grande Borne (périmètre distinct de celui du projet ORCOD-IN).

D'autres annexes complémentaires ont été écartées de l'analyse de la compatibilité parce qu'elles recouvrent des impératifs que le projet ORCOD-IN Grigny 2 devra respecter, en lien avec des éléments du patrimoine naturel dont les prescriptions sont retranscrites dans le PLU sans être contrôlées par ce dernier ; ils ne relèvent donc pas du ressort d'une mise en compatibilité du PLU. Ces annexes sont :

- La carte de recensement des Espaces Naturels Sensibles à l'échelle de la commune ;
- Et la Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges (fiche descriptive et carte), en partie recoupée par le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2.

Il faut noter que ces contraintes relatives au patrimoine naturel, et les mesures à prendre en conséquence, ont été analysées dans le cadre de l'étude d'impact du projet ORCOD-IN Grigny 2.

Enfin, le décret et la carte correspondant à l'OIN Grigny 2 ne font pas l'objet d'une analyse de la compatibilité puisqu'ils se rapportent directement au projet ORCOD-IN Grigny 2.

1.5.5.2. Périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Par délibération municipale en date du 23 octobre 2006, la commune de Grigny a établi des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité visant à sauvegarder les commerces et activités de proximité et à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale. Ainsi, dans ces périmètres :

- « Sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux » ;
- « Chaque cession [est] subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la Commune » ;
- La commune dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer à l'issue de la réception de la déclaration, suite auquel (en cas de silence de la commune), le cédant peut réaliser la vente selon les prix et conditions donnés dans sa déclaration préalable.

Trois zones concernées par le droit de préemption commercial se situent au sein du projet ORCOD-IN Grigny 2. Elles concernent le centre commercial du secteur Gare / Barbusse et ses abords, l'espace jeunes Vlaminc/épicerie Vlaminc à l'ouest du square Surcouf, et la pharmacie commerciale anciennement implantée rue Masséna, quartier des Tuileries.

- ⇒ **Le centre commercial du secteur Gare / Barbusse ne sera pas conservé et la vocation de ce secteur sera modifiée dans le cadre du projet urbain. Il en va de même pour les locaux Vlaminc et la pharmacie commerciale supprimée rue Masséna, quartier des Tuileries. Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité associé à ces bâtiments n'aura donc plus lieu d'être.**

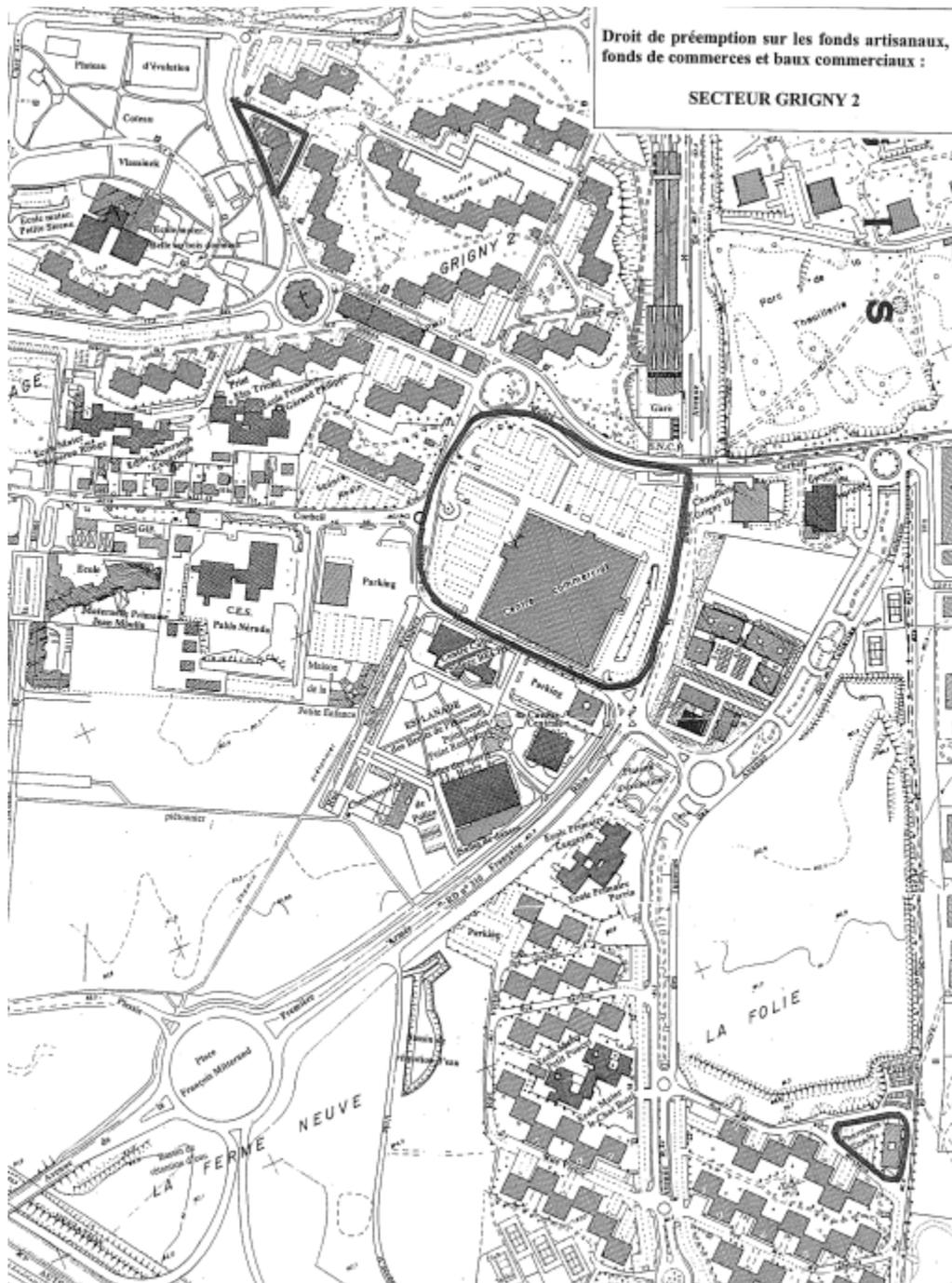


Figure 25: Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein du périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Délibération du conseil Municipal et des Décisions du Maire, Octobre 2006)

NB : La gare RER D de Grigny centre donne lieu à un périmètre de préservation et de développement du commerce de proximité, qui demeurera quant à lui inchangé dans le cadre du projet.

1.5.5.3. Les recommandations relatives aux plantations

Cette annexe complémentaire fixe les prescriptions à respecter pour la végétalisation périphérique et intérieure des îlots bâtis sur la commune de Grigny. Il a été annexé au PLU dans le cadre d'une modification (modification n°2). Les principes énoncés dans les « Recommandations relatives aux plantations » sont détaillés ci-après.

- Les haies ne pourront être monospécifiques, et devront essentiellement se composer d'essences indigènes. Les modules de plantation des haies devront répondre aux caractéristiques suivantes : module de cinq essences (trois espèces persistantes et deux espèces caduques à fleurs), module de huit essences (quatre essences caduques et quatre essences à fleurs), liste de plantes LPO, liste de plantes mellifères, conditionnement sous forme de touffes fournies.
 - Les végétaux utilisés pour les haies devront atteindre la taille minimale de 80/100 au moment de la plantation. Pour les arbres, cette taille minimale est de 18/20.
 - Le document donne la liste des espèces préconisées pour la plantation de haies champêtres, d'arbres tiges et de noues.
- ⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2, tel que défini actuellement, ne présente pas d'incompatibilité avec les prescriptions relatives aux plantations dans son projet paysager. Cette annexe ne sera pas modifiée.**

1.5.5.4. Prescriptions en matière d'autorisations d'urbanisme

- Par délibération du conseil municipal en date du 08 juillet 2010, il a été institué « le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme » ;
 - Une délibération du Conseil de Grand Paris Sud en date du 3 février 2018 propose « d'instaurer le régime d'autorisation préalable de mise en location et le régime d'autorisation de division au sein du périmètre d'ORCOD-IN de la copropriété GRIGNY II (hors bailleurs sociaux et EPFID) sur la commune de Grigny et décide de déléguer aux communes volontaires la responsabilité et la charge opérationnelle (réception, enregistrement, instruction et contrôle) de ces nouveaux outils » ;
 - Par arrêté municipal en date du 09 avril 2018, il a été approuvé « l'instauration d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, en application des dispositions de l'article L.111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les zones délimitées en application des dispositions de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, à savoir les zones urbaines ou à urbaniser de la commune de Grigny. Il a été approuvé également la délégation de la communauté d'agglomération du Grand Paris Sud-Seine-Essonnes-Sénart pour la mise en œuvre (réception, enregistrement, instruction et contrôle) de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs habitations dans un immeuble existant, au sein des zones urbaines ou à urbaniser de la ville de Grigny, en application de l'article L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation » ;
 - Par délibération du conseil municipal en date du 05 avril 2017, il a été décidé de « soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire, en application des dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme ». La délibération stipule également que de nouvelles règles relatives aux clôtures seront édictées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une de ses prochaines modifications ou révisions.
- ⇒ **Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se conformera à ces prescriptions en matière d'autorisations d'urbanisme.**

2. DISPOSITIONS PRISES POUR ASSURER LA COMPATIBILITE DU PROJET ORCOD-IN GRIGNY 2 AVEC LE PLU DE GRIGNY

2.1. MISE EN COMPATIBILITE DU RAPPORT DE PRESENTATION

2.1.1. Solutions envisageables pour la mise en compatibilité et exposé du motif des choix

Comme cela a été signalé précédemment, il n'y a pas d'incompatibilité entre le rapport de présentation du PLU de Grigny et le projet ORCOD-IN Grigny 2. Une mise en cohérence du rapport semble cependant nécessaire au vu des incompatibilités détectées par ailleurs dans le PLU et des propositions de mise en compatibilité faites en conséquence. Ainsi, sans changement, le rapport de présentation du PLU de Grigny ferait état de prescriptions qui auraient été modifiées ou supprimées et présenterait donc des décalages avec les autres documents du PLU.

Les mises en cohérence à effectuer concernent :

- Le zonage et les prescriptions associées aux zones ;
- Les dispositifs réglementaires reportés aux documents graphiques ;
- La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Et les annexes réglementaires.

Les modifications faites dans d'autres pièces du PLU seront répercutées dans le rapport de présentation une fois la mise en compatibilité du PLU avec le projet ORCOD-IN Grigny 2 effective. Il s'agira de faire les ajouts nécessaires (zone UX et OAP présentées dans la partie 2.2, « Mise en compatibilité du règlement écrit et du règlement graphique ») et de supprimer ou d'amender la description des dispositifs ayant été retirés du PLU ou modifiés (secteur de plan masse de la Folie, emplacement réservé n°10, périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat).

Ainsi, le rapport de présentation conservera son rôle (décrire l'existant et exposer les orientations et dispositifs réglementaires pris en conséquence sur le territoire communal), sans faire l'objet d'un remaniement en profondeur, tout en étant en cohérence avec les autres pièces du PLU concernées par la mise en compatibilité.

2.2. MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.2.1. Solutions envisageables pour la mise en compatibilité et exposé du motif des choix

La proposition de mise en compatibilité du règlement écrit et du règlement graphique effectuée dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 repose sur la création d'une OAP et sur la création d'une nouvelle zone urbaine, UX, ainsi que du règlement associé. Les dispositifs réglementaires reportés au règlement graphique et incompatibles avec le projet ORCOD-IN Grigny 2 (plan masse en vigueur dans le secteur de la Folie et emplacement réservé n°10) seront de plus supprimés.

Création d'une OAP

Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Les projets d'aménagement doivent être compatibles avec le contenu de ces OAP.

Afin d'intégrer au mieux les orientations urbaines du projet porté par la Ville à l'échelle communale et de les rendre visibles au sein du périmètre de l'ORCOD-IN, **la mise en place d'une OAP permettant de bien visualiser spatialement le projet d'aménagement apparaît nécessaire.**

La proposition d'OAP (exposée au § 2.2.3. « Règlement après mise en compatibilité ») met en avant les enjeux de connexions entre :

- Le périmètre de l'ORCOD-IN et les quartiers voisins ;
- Les différents espaces verts / boisés à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre d'ORCOD-IN ;
- Les différents secteurs du périmètre d'ORCOD-IN ;

Elle marque les axes et espaces publics majeurs de cette partie de Ville.

Elle présente aussi les grands principes d'aménagement retenus et les secteurs privilégiés pour construire de nouveaux îlots de mixité fonctionnelle. En particulier, elle affiche clairement les éléments de programmation relatifs sous-secteur de la Folie et au secteur Gare / Barbusse.

Création de la zone UX

En lien avec la proposition d'OAP décrite ci-avant, le PLU doit retranscrire ces orientations au travers d'un plan de zonage correspondant. **La proposition relative au zonage repose sur la création d'une zone UX, comprenant trois secteurs, définis au regard de leur vocation fonctionnelle et résidentielle mixte.**

La zone UX proposée est une zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs à recomposer de l'ensemble historique « Grigny 2 ».

Cette nouvelle zone UX intégrera donc :

- Une sous zone UXa, couvrant les sous-secteurs dits « Barbusse » et « Droit de l'Homme », aujourd'hui implantés dans les zones UE et UGd ;
- Une sous zone UXb, couvrant le sous-secteur dit « Lavoisier », aujourd'hui implanté en zone UKb ;
- Une sous zone UXc, couvrant une partie du sous-secteur dit « la Folie », aujourd'hui implanté en zone UIT.

Effectivement, cette évolution du PLU permet de conserver une cohérence au sein des secteurs qui seront développés tout en maintenant des spécificités.

Ce principe permettra tout particulièrement de travailler sur des formes urbaines et architecturales différentes pour les trois secteurs de développement (implantations, hauteur, emprises/ coefficient de pleine terre), plus dense à proximité de la gare et du pôle de transport public (Barbusse / Lavoisier) et moins dense en bordure du sous-secteur de la Folie.

Cette nouvelle zone UX, et ses déclinaisons, seront associées à un règlement écrit dont le contenu intégrera les problématiques suivantes :

- **Usages autorisés des sols** : sur les différentes zones d'un PLU, il peut être soit autorisé soit interdit certaines affectations des sols (usage, nature des activités). L'implantation de logements, commerces et activités, qui forment la programmation envisagée dans le cadre du projet urbain, est aujourd'hui interdite par les règlements des zones UE et UIT.
 - o Il est demandé de basculer les trois secteurs de développement (Lavoisier, Barbusse et une partie du terrain de la Folie) en zone UX et d'autoriser les usages de logements, commerces et activités ce qui permettra de construire la mixité fonctionnelle souhaitée par le projet urbain.
- **Implantation des constructions futures** : notamment en raison du besoin de conserver ou de maintenir la qualité urbaine, architecturale voire paysagère des secteurs de Ville, il est nécessaire de mettre en place des règles d'implantation pour les constructions (en lien avec l'espace public, entre bâtiments ou lots à construire). Ces règles doivent évoluer sur les différents secteurs de projet pour

accompagner la requalification des espaces publics voisins (rue Pasteur, Route de Corbeil, Avenue des Tuileries) et apporter une qualité urbaine aux programmes immobiliers futurs.

Par ailleurs, il est nécessaire de procéder à la suppression du plan masse de la zone UIT, sur le secteur de la Folie, dont les caractéristiques ne correspondent pas aux orientations urbaines et paysagères envisagées.

- Il est demandé d'intégrer dans le PLU des règles d'alignement / retrait permettant de concevoir des fronts urbains forts mais rythmés évitant ainsi l'effet de barre et ainsi de reprendre la règle d'implantation des secteurs de logements de centre-ville (zones UGd, UA et UHa).
- **Hauteurs des constructions futures** : afin de proposer des gabarits et des formes architecturales diversifiés permettant de se lier avec l'environnement urbain voisin, il est opportun d'effectuer une modification des règles de hauteur maximale des constructions.
 - Il est demandé d'instaurer les hauteurs maximales suivantes : un maximum de R+5 pour Lavoisier / Barbusse et de R+3 pour Folie⁶
- **Stationnement** : afin de répondre à la demande des futurs habitants de ces nouveaux secteurs, il est demandé de reprendre la règle relative au stationnement des secteurs de logements de centre-ville (zone UGd).
- **Emprises au sol des constructions futures et espaces verts ou de pleine terre** : au regard du besoin de renforcer la qualité urbaine et paysagère des secteurs de construction, il est important de réfléchir à des règles d'emprise au sol des constructions et des espaces verts en lien avec les objectifs environnementaux et orientations paysagères du projet affichés dans le dossier de création de ZAC ;
 - Il est prévu d'optimiser les besoins de surfaces pour les constructions et le stationnement afin de libérer une emprise suffisante pour les espaces verts ou de pleine terre : un coefficient d'emprise au sol des bâtiments à 60% avec 20 % d'espaces de pleine terre pour Barbusse / Lavoisier ; un coefficient d'emprise au sol des bâtiments à 50% avec 30 % d'espaces de pleine terre pour Folie

⁶ La limitation de la hauteur maximale des constructions sur le secteur de la Folie correspond à une demande exprimée par les habitants lors de la concertation préalable organisée sur la mise en compatibilité du PLU de Grigny avec le projet ORCOD-IN Grigny 2.

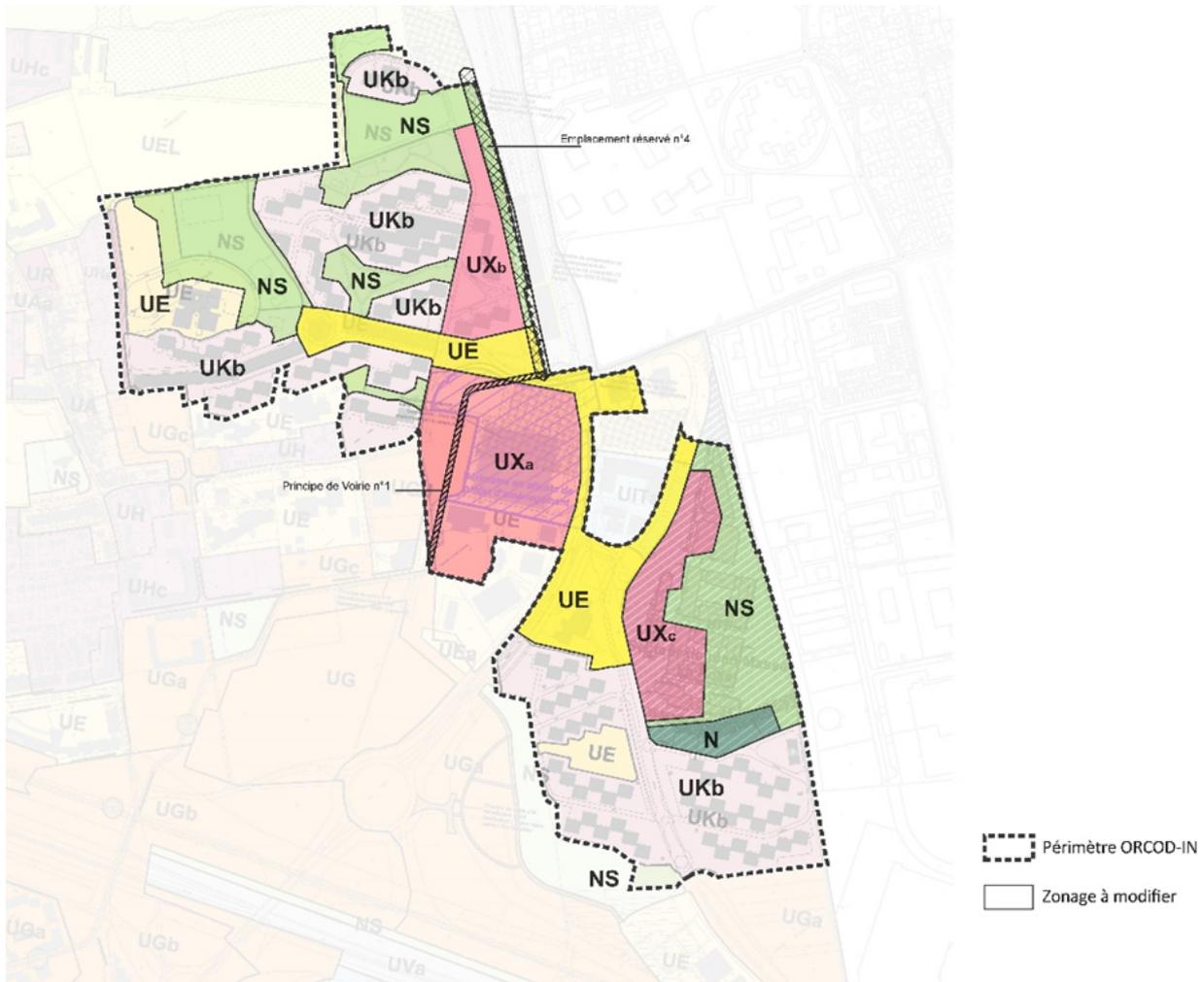


Figure 26: Plan de zonage modifié afin d'intégrer une nouvelle zone UX (Atelier Xavier Lauzeral, EPFIF, 2023)

Classement en zone NS et N

Des zones naturelles (N et NS) seront créées dans ce sous-secteur « la Folie » afin de protéger les espaces sensibles repérés lors de l'expertise faune/flore et zones humides de l'étude d'impact du projet d'aménagement et d'un complément d'étude demandé par l'Autorité Environnementale.

Le zonage NS correspond à une zone naturelle, qui regroupe les espaces naturels de la ville composant la Trame Verte Grignoise. Le zonage N correspond à une zone naturelle visant à préserver des espaces verts majeurs, et instituant une continuité de la Trame verte jusqu'aux berges de Seine.

Les périmètres N et NS sur ce secteur ont été proposés au vu des conclusions des différentes expertises portant sur l'existence de zones humides. Les plans ci-après permet de le constater : les zones humides identifiées au cours des expertises réalisées dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 ont mené à un classement en zone N ou NS dans la proposition de mise en compatibilité du PLU (Figure 27) et des constructions ne sont pas prévues sur les emplacements correspondants (Figure 28 et Figure 29).

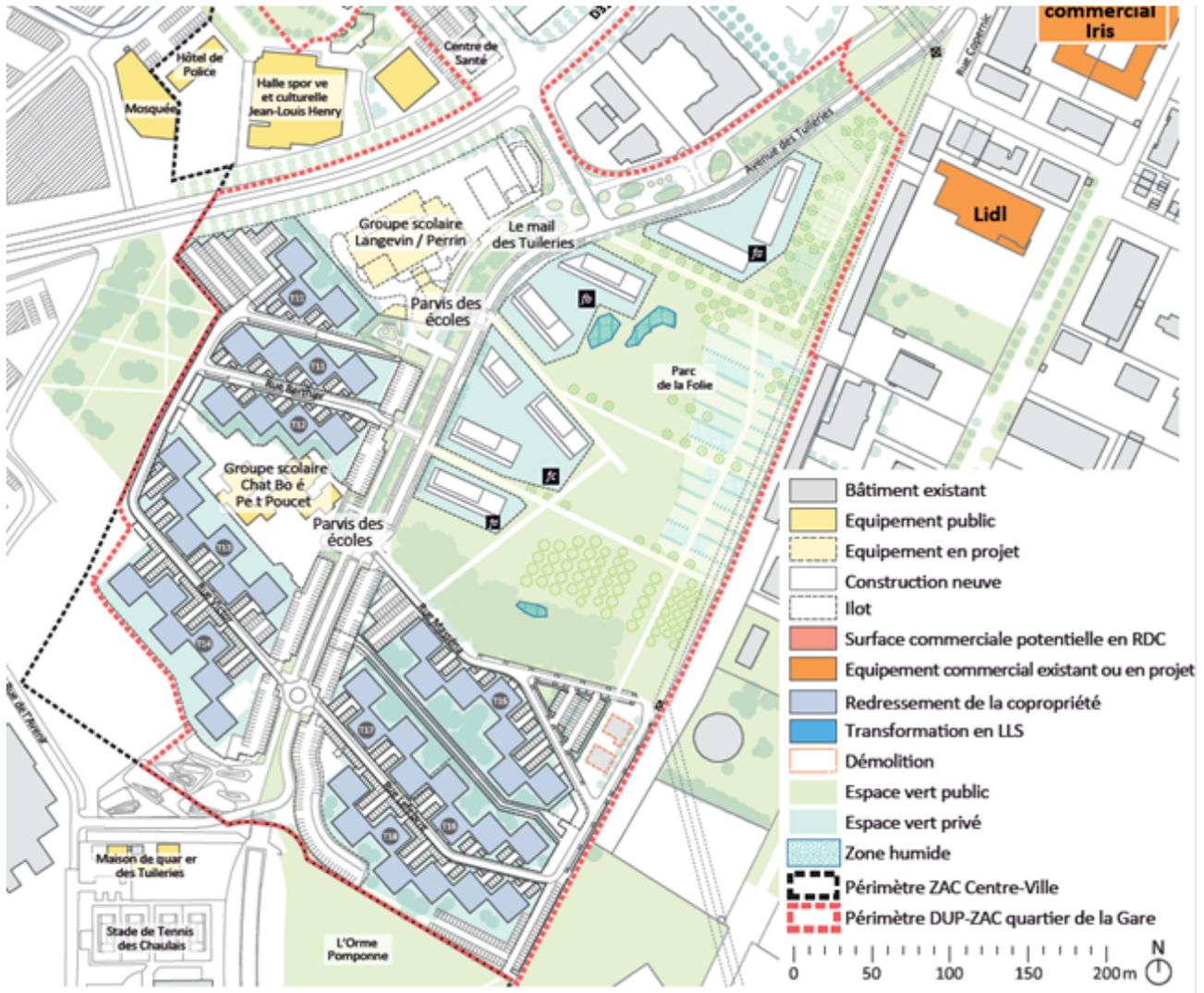


Figure 28: Plan d'aménagement sur le secteur Tuileries (EPFIF, AXL, 2023)

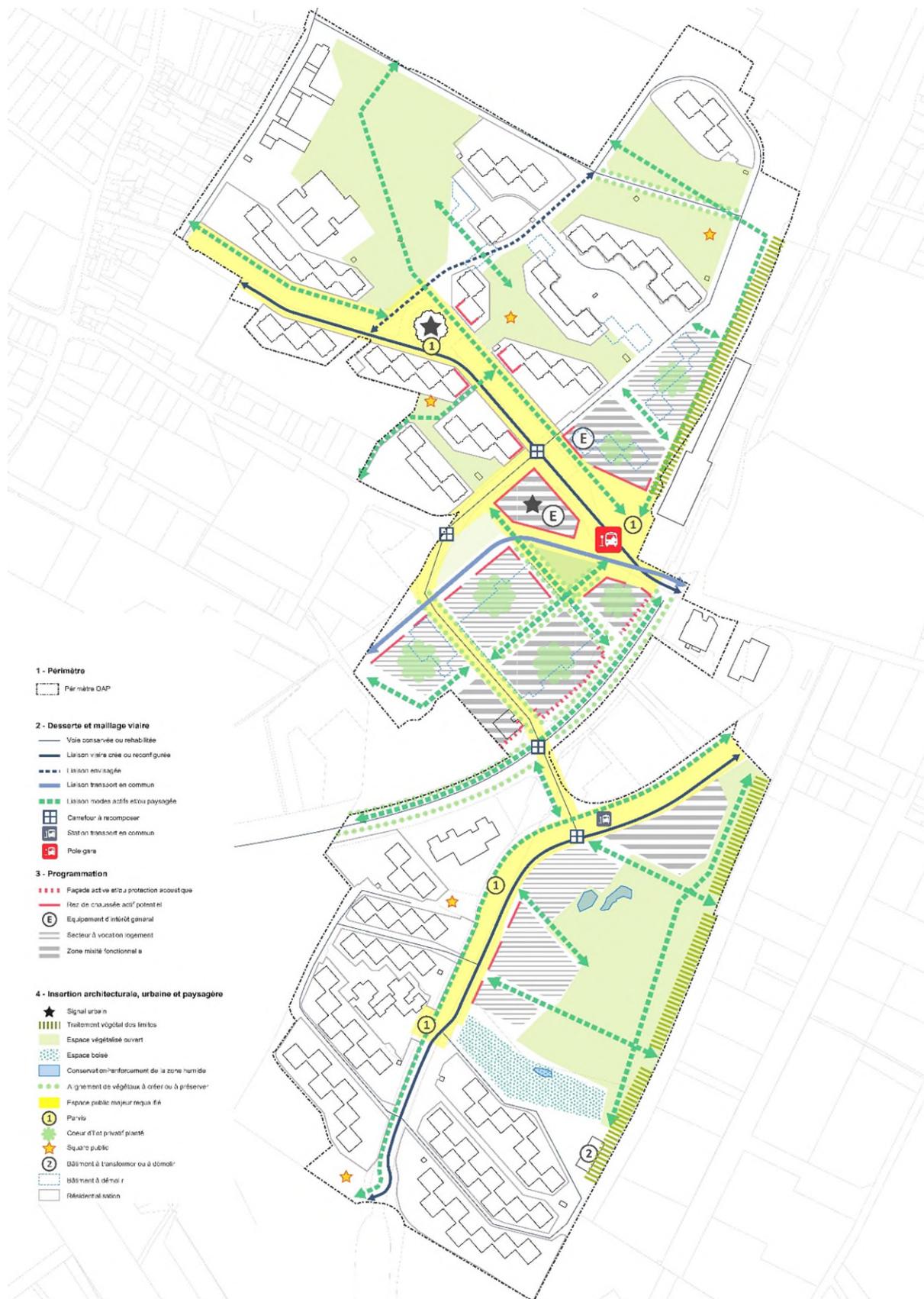


Figure 29: OAP prévue dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2, intégrant les zones humides identifiées (AXL, EPFIF, 2023)

Ailleurs dans le périmètre de l'ORCOD-IN, de nouvelles zones NS seront mises en place afin de sanctuariser certains espaces verts structurants pour le quartier des Sablons et sa requalification à long terme.

À noter, il est autorisé au sein de ces zones N et NS :

- Les constructions à destination de CINASPIC ayant un lien avec la gestion et l'animation des espaces naturels.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes pour le fonctionnement des espaces naturels.

NB : Ces autorisations sous conditions ne permettront pas des aménagements sur des zones humides. Ainsi, l'implantation précise sur le plan d'OAP du périmètre des trois zones humides avérées lors des dernières expertises en date impose aux aménagements d'être compatibles avec la conservation voire le renforcement de celles-ci et interdit tout impact négatif les concernant. Les études et procédures ultérieures prévues dans le cadre de la ZAC « Les quartiers de la gare » (actualisation de l'étude d'impact notamment) permettront de plus de prendre des mesures adaptées afin de garantir leur préservation.

Des zones NS sont également créées sur la partie nord de l'ORCOD sur des espaces actuellement classés en zone UE et UKb.

La zone UE est étendue sur une zone UKb dans la partie nord de l'ORCOD. A l'inverse une zone initialement classée en UE devient une zone UKb en cohérence avec le zonage environnant.

Suppression de dispositifs réglementaires reportés au règlement graphique

Au regard de l'avancement des études de définition du projet et des étapes réglementaires (dossier de création de ZAC, convention ANRU...), la mise en compatibilité du PLU de Grigny avec le projet ORCOD-IN Grigny 2 doit permettre :

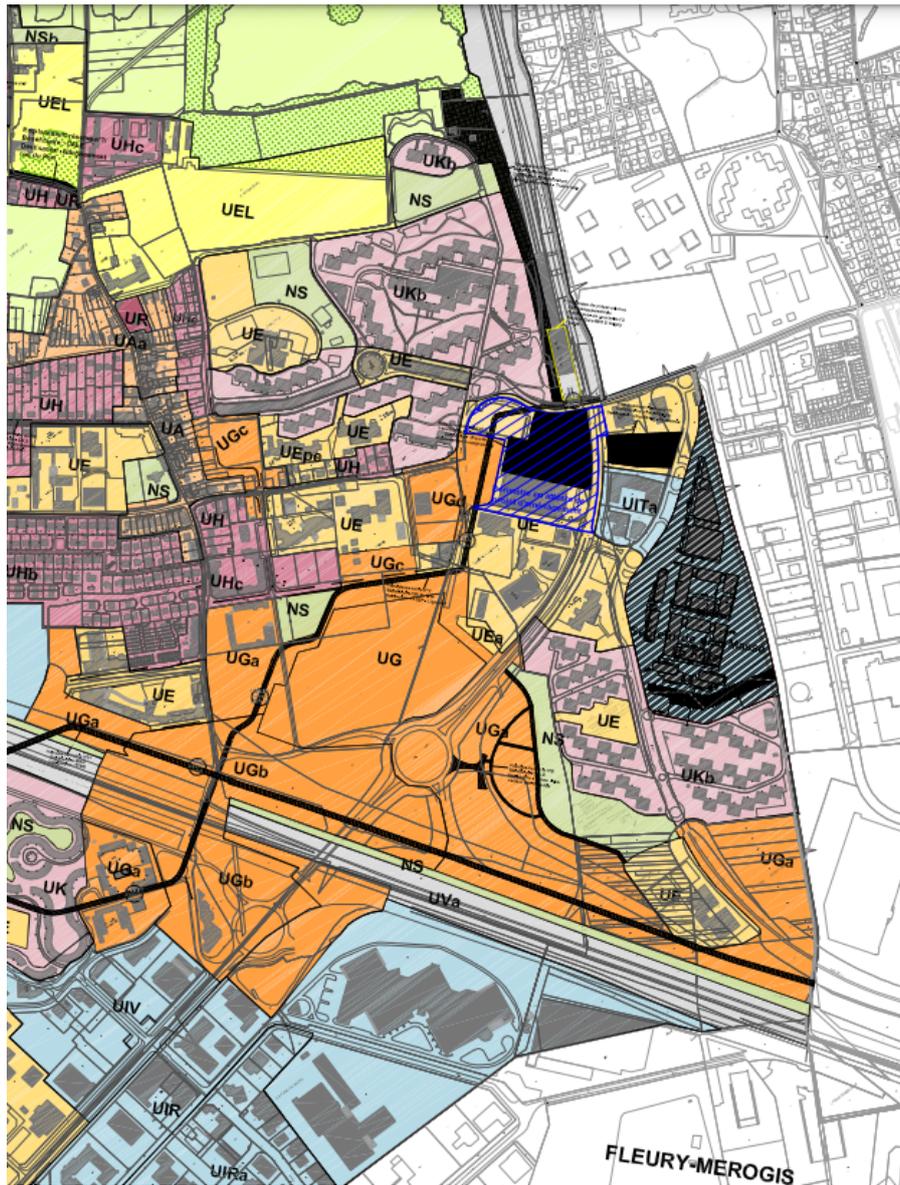
- La suppression du secteur à plan masse existant sur le secteur dit « La Folie » (en zone UIT, caduque du fait du projet d'aménagement) ;
- La suppression de l'emplacement réservé dédié à l'implantation d'un parking public sur le secteur dit « Barbusse ».

Il a été choisi de procéder à la suppression de ces éléments plutôt que de modifier ces types de dispositifs et les prescriptions qui leur sont associées dans l'ensemble du PLU de Grigny afin de n'amender que ce qui concerne le projet ORCOD-IN, sans avoir de conséquences sur d'autres quartiers de la commune et les intentions d'aménagement qui leur sont associées.

2.2.2. Règlements en vigueur

Les dispositions des zones UE, UIT et UK (secteur UKb) du PLU de Grigny, avec lesquelles le projet ORCOD-IN Grigny 2 est incompatible, ont été présentées ci-avant : 1.3.2. « Plan de zonage ».

L'illustration ci-après donne à voir le plan de zonage actuellement en vigueur au sein du périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2, ainsi que les dispositifs réglementaires reportés au règlement graphique du PLU de Grigny (secteur de plan masse de la Folie, périmètre en attente de projet d'aménagement, emplacements réservés et principes de voirie).



	UA/ UAa - Centre historique - habitat sur rue		UIR - Secteur ZAC des Radar - zone d'activité industrielle et artisanale		Espace Boisé Classé
	UE/ UEa - zone à dominante équipement		UIV - Secteur ZAC Centre Ville - zone d'activité à dominante artisanale		Principe de voirie
	UEL - zone à dominante équipement orienté autour de l'activité des lacs.		UIT/ UITa - secteur ZAC des Tuileries - zone d'activité à dominante bureau/ acti-bureaux		Emplacement réservé
	UC/UC1 - zone à dominante commerciale sur RN7		UK/ UKa/ UKb/ UKc/ UKd - Zone d'habitat		Secteur de Plan masse
	UG/ UGa/UGb/UGc/UGc1 - Centre urbain		UPA - Secteur des Patios - Secteur de plan masse		Orientation d'aménagement
	UH/ UHa/ UHb/ UHc/ UHc1 - le village		UR - Zone de grandes propriétés		Périmètre en attente de projet d'aménagement
	UI/ UIp - Secteur plaine basse - zone à dominante industrielle et artisanale		UV/UVa - Secteur ferroviaire et autoroutier		Périmètre de développement et préservation du commerce de proximité (Art. L123-1-7bis)
			N - Zone naturelle		Alignement
			NS/ NSa/ NSb - Zone naturelle en milieu urbain		

Figure 30: Plan de zonage en vigueur au sein du périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 (PLU de Grigny, 2022, EPFIF et Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

2.2.3. Règlement après mise en compatibilité

Les paragraphes qui suivent présentent le règlement proposé pour la zone UX, créée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Grigny avec le projet ORCOD-IN Grigny 2, ainsi que le plan de zonage modifié pour intégrer cette zone.

Les notes de bas de page qui apportent, dans le présent document, des précisions sur le projet ORCOD-IN Grigny 2 ne font pas partie de la proposition de règlement après mise en compatibilité. Il est par ailleurs rappelé que d'autres règlements s'additionnent à celui du PLU de Grigny, par exemple le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud en matière de gestion des eaux pluviales.

NB : hors zone UX, le règlement des zones du PLU de Grigny n'est pas modifié.

Règlement de la zone UX et plan de zonage modifié

Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs à recomposer de l'ensemble historique « Grigny 2 »

Cette zone compte 3 secteurs : UXa (Barbusse), UXb (Lavoisier) et UXc (La Folie).

L'application des articles doit être complétée par :

- Les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement,
- Les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

Article UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction principale d'entrepôt
- Les casses automobiles, les parcs d'attractions
- Le stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les activités de vente, de pension et d'élevage d'animaux

Article UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour tout projet de construction neuve, la compatibilité sanitaire du site au regard de la qualité des sols et des usages prévus devra être démontrée via des études préalables.

Notamment, si le projet se situe en zone d'aléa moyen ou fort, le pétitionnaire doit respecter la réglementation nationale sur le risque de retrait-gonflement des sols argileux figurant aux articles L.132-4 à L.132-9 et R.132-3 à R.132-8 du code de la construction et de l'habitation.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions du Code de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension ou la transformation des installations classées :
- L'extension ou la transformation des installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Article UX 3 : ACCES ET VOIRIES

3.1- Toute construction doit être accessible par une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2- L'emprise des voies privées ou publiques ne peut être inférieure à 5 m en sens unique, (cette emprise comprenant chaussée et trottoirs).

3.3- L'emprise des voies piétonnières, ouvertes à la circulation publique, ne peut être inférieure à 4,00 m.

3.4- Les voies couvertes laisseront un gabarit libre, répondant à la réglementation en vigueur pour le classement de la voie.

3.5- Toute voie en impasse de plus de 50 m doit être aménagée à son extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules destinés à l'emprunter (utilisateurs et secours).

Article UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation d'eau. Chaque bâtiment doit faire l'objet d'un branchement indépendant sauf s'il est compris dans une même propriété.

4.2- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement collectif de Grand Paris Sud établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au présent PLU.

La création ou modification de branchement assainissement est soumise à la réalisation systématique d'un contrôle de conformité des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales des installations privées du branchement, demandé à GPS par le propriétaire du ou des branchements concernés.

Ce contrôle est obligatoirement réalisé par GPS ou son prestataire dûment mandaté. Le propriétaire doit contacter le service assainissement au 0 800 328 800 ou à l'adresse eau@grandparissud.fr. Il est pris en charge financièrement par le propriétaire du ou des branchements concernés.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

Tout nouveau projet d'aménagement devra traiter les eaux pluviales conformément à l'article 35 du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. Celui-ci présente les « Principes généraux de gestion des eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements ». Ce règlement d'assainissement est annexé au présent PLU.

Toute construction neuve doit intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) destiné à la récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation. L'ouvrage de stockage doit être intégré d'un point de vue paysager et architectural.

Les eaux de pluie transitant sur une zone de voirie ou de parkings privés sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées de manière alternative⁷ (noues, filtre planté de roseaux) avant leur infiltration à la parcelle ou leur rejet au réseau⁸ (si dérogation acceptée par GPS). Les dispositions prises seront conformes à l'article 36 du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart annexé au présent PLU. L'article en question présente les modalités de « dépollution des eaux pluviales générées par les parkings et voiries ».

4.3- Autres réseaux divers :

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés ainsi que leurs branchements et raccordements.

Un périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur S.E.E.R a été instauré par la délibération n°2023-06-45 du SIPPAREC. Ce périmètre (annexé au PLU) instaure une obligation de raccordement au réseau de chaleur pour les installations de bâtiments neufs ou de rénovations importantes excédant un seuil de puissance de 200 Kw.

Article UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions à vocation de logements ou accueillant un public sensible s'implantent en retrait par rapport aux voies soumises à nuisances sonores identifiées dans le document graphique :

- A une distance au moins égale à 10 mètres par rapport au fil d'eau sur les portions de la RD 310 et du domaine ferroviaire,
- A une distance au moins égale à 6 mètres par rapport au fil d'eau de la portion de l'avenue des Tuileries dans sa section située entre la Route de Corbeil et la voie de jonction entre l'avenue des Tuileries et l'avenue de la première armée Française Rhin-Danube,

Les zones tampons qui feront écran aux pollutions et contribueront à diminuer les nuisances sonores

⁷ Il est à noter que les techniques fondées sur la nature seront privilégiées dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2.

⁸ Dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2, le débit de fuite maximal est fixé à 1L/s/ha.

(haies, alignement d'arbres, ...) pourront être aménagées entre l'alignement et le bâti ou sur l'espace public de manière à permettre l'aménagement des liaisons de modes actifs prévues dans l'OAP. Dans ces zones, les nouvelles plantations mono-spécifiques sont proscrites et les mélanges entre des feuillus et des conifères sont à privilégier.

6.2- Saillies : les saillies sur l'alignement des voies ne doivent pas dépasser 1,40 m et doivent être à une hauteur minimale de 4,30 m au-dessus du sol fini de la voie. Les saillies sont interdites sur l'alignement de la RD 310.

6.3 Des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait, en respectant une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres à condition qu'il n'existe pas de baie.

Lorsque la façade la plus basse comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus haute diminuée de 5 mètres et avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque seulement la façade la plus haute comporte des baies, la distance (L) est égale au minimum à la hauteur (H) de la façade la plus basse diminuée de 5 mètres et avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- Dans le secteur UXa : 60% de la superficie totale du terrain.
- Dans le secteur UXb : 60% de la superficie totale du terrain.
- Dans le secteur UXc : 50% de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), y compris lorsque seul le rez-de-chaussée est destiné à un CINASPIC et que le reste de la construction est voué à une autre destination.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux maximum est :

- Dans le secteur UXa : R + 5 avec un maximum de 21 m au faîtage.
- Dans le secteur UXb : R + 5 avec un maximum de 21 m au faîtage.
- Dans le secteur UXc : R + 3 avec un maximum de 15 m au faîtage.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1-Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades et des toitures, en recherchant des tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé.

11.2-Prescriptions architecturales :

Il est souhaitable que, pour un même bâtiment, ne soit utilisé qu'un minimum de matériaux et de couleurs. La simplicité des volumes, la qualité de mise en œuvre, les effets graphiques et colorés simples seront préférés à une accumulation d'effets. Une attention particulière devra être portée au rapport du bâtiment avec le sol, végétal ou minéral, sur lequel il est construit.

11.3-Aspect des constructions :

Fondations

Tous débords de fondations, notamment sous l'emprise des espaces extérieurs, ne sont pas autorisés.

Façades

Les façades arrières et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elle.

Toitures

Traitement des volumes et éléments annexes en toiture. Les matériels techniques en superstructure (éclairages zénithaux ou verticaux, dispositifs de désenfumage, de climatisation, panneaux solaires, etc ...) devront s'intégrer aux bâtiments et être dissimulés à la vue. Les édicules de machineries d'ascenseurs, les cheminées et sorties de ventilations dépassant les toits seront soigneusement intégrés à l'architecture des immeubles.

Matériaux et couleurs des façades et toitures

Les matériaux de remplissage, naturellement destinés à recevoir un revêtement de protection (parpaing, brique creuse, ou autre matériau de remplissage), ne seront pas utilisés à l'état brut.

Antennes et paraboles

Elles seront disposées de manière à ne pas être visible de la rue.

11.4-Clôtures et aménagements extérieurs :

La hauteur des clôtures bordant les voies est limitée à 1,80 mètre maximum. La hauteur des parties pleines de ces clôtures est limitée à 1,10 mètre maximum.

11.5-Dispositions diverses :

Les citernes seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles à partir des espaces publics.

Les maîtres d'ouvrage devront étudier la possibilité d'intégrer des dispositifs destinés à récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (tels que panneaux solaires, pompes à chaleur, récupération
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – Pièce D1 : Notice de présentation de la mise en compatibilité
ORCOD-IN – GRIGNY 2

d'énergie sur les eaux grises...) sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction.

Pour toute construction de logements, les prescriptions acoustiques liées à la présence de la RD310 (voie avec classement sonore) et du RER D doivent être respectées. Ces prescriptions sont précisées dans le carnet des annexes du PLU.

ARTICLE UX 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone.

Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être proposé sur le terrain (domaine privé) ou à proximité des aires de stationnement dans les conditions ci-après :

12.1 -Nombre minimal de places ou superficie minimale des stationnements à réaliser sur le terrain (domaine privé) ou à proximité :

A) Véhicules de tourisme :

- Bureaux : 1,5 places pour 100 m² de la SDP
- Artisanat, industries : 1 place pour 80 m² de la SDP
- Commerces de petite surface : De 1 pk / boutique < 100 m²
1 place pour 100m² de vente au minimum
- Commerces de plus de 3 000 m² : 60% de la SDP
Chambres individuelles / Studette : 1 place / 4 chambres ;
Studios et 2 pièces : 1 place / logement
- Logements : 3 et 4 pièces : 1,2 places / logement
5 pièces : 1,5 places / logement
6 pièces et plus : 2 places / logement
- Hébergement hôtelier : 1 place / 4 chambres
- Équipements publics ou d'intérêt collectif : Selon besoins justifiés et notamment salles de spectacles et de réunion

La grande majorité des places sera réalisée en infrastructure ou intégrée aux volumes bâtis.

B) Véhicules industriels et cars :

Les places de stationnement correspondant aux besoins doivent être aménagées à l'intérieur de chaque parcelle.

12.2-Nature des places de parking :

Celles-ci peuvent être réalisées couvertes, ou à l'air libre. Sauf en cas d'impossibilité technique, notamment pour la gestion des eaux pluviales, les revêtements des aires de stationnement devront être semi-perméables.

12.3-Normes dimensionnelles des places pour les véhicules de tourisme :

Dans le secteur UX, les dimensions des places de parking doivent être conformes à la norme NF 91-120, Avril 1996.

a) Dimensions utiles des places

Longueur : 5 m

Largeur : 2,60 m entre 2 murs / 2,50 m contre 1 mur / 2,30 m au minimum

Le dégagement doit être suffisant pour assurer une desserte aisée, il tiendra compte de la largeur utile des places.

b) Rampes d'accès (largeur minimum)

- Sens unique 3 m
- Double sens desservant : Jusqu'à 70 voitures 3,50 m avec feux de signalisation Plus de 70 voitures 6 m

Ces rampes ne peuvent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % et ne pas excéder 18% pour le restant.

12-4 Stationnement des véhicules électriques :

Les parcs de stationnement, doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, articles R 113-6 à R 113-10.

Conformément à l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation :

- La totalité des places sont prééquipées dans les parcs de stationnement de plus de dix emplacements situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments.
- 20% des places sont prééquipées dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments. Au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

12-5 Stationnement des vélos :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Les normes minimales portant sur un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisées...), sont conformes à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

- Habitat collectif : 1 emplacement (1,5 m²) par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements (3 m²) par logement à partir de 3 pièces principales avec un minimum de deux emplacements (3 m²) ;
- Bâtiment accueillant un service public : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce ou accueillant un établissement de spectacle cinématographique : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Les locaux destinés à cet usage doivent être accessibles facilement, depuis la voie publique et depuis une des entrées principales des bâtiments desservis. Le chemin d'accès depuis l'extérieur ne doit pas être contraint par la présence d'obstacles et de franchissements. Ils doivent être aménagés préférentiellement de plain-pied, et permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite. Leur implantation en sous-sol peut être admise à titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils doivent être isolés du stationnement des véhicules à moteur et garantir de bonnes conditions de sécurité.

12-6 Aires de stockage :

Les déchets divers et ordures ménagères seront obligatoirement stockés dans des locaux spécialisés et intégrés à l'architecture des constructions.

Par ailleurs, ils devront correspondre, dans leurs dispositions, à la pratique du tri sélectif. Les locaux devront avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets sur le territoire.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de collecte des déchets ménagers et assimilés par le biais de cuves enterrées d'apport volontaire dans le strict respect des prescriptions émises par l'autorité locale compétente en la matière.

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m² d'espace végétalisé devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage des biodéchets ou un emplacement dédié à la collecte des biodéchets sauf impossibilité technique.

Un local réservé aux encombrants sera réalisé.

ARTICLE UX 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les toitures terrasses non accessibles doivent faire appel à des procédés de végétalisation efficaces et durables. Cela implique des épaisseurs minimales de substrat pour les plantes, un arrosage automatique au-delà de 20 cm d'épaisseur de terre pour les éventuelles parties plantées de végétaux ne supportant pas la sécheresse, une bonne isolation, étanchéité, drainage et un choix judicieux des plantes selon l'usage.

Tous les espaces verts devront être conçus dans une perspective de durabilité. A partir de 50 m², les espaces verts devront comprendre un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

13.1- Les espaces extérieurs seront traités avec le même soin que l'espace bâti.

13.2-Doivent être traité en espaces verts de pleine terre et plantés :

- Dans le secteur UXa : 20% au moins de la surface du terrain ;
- Dans le secteur UXb : 20% au moins de la surface du terrain ;
- Dans le secteur UXc : 30% au moins de la surface du terrain.

Cette disposition n'est pas imposée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

13.3- Dans les secteurs situés en bordure d'habitat, les parties restant libres entre les bâtiments et les zones d'habitat seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain

13.4- Dans le cas de retrait sur l'alignement, les marges de recul doivent être traitées avec un revêtement minéral ou végétal dont la conception et le bon entretien devront garantir la pérennité.

À l'exception des cas où une rétrocession de terrain au domaine public est décidée en accord avec l'autorité compétente, cette marge de recul, clôturée ou non, sera privative.

Les cheminements piétons et/ou cycles et les places de stationnement aérienne non couverte sont traités avec des revêtements perméables ou semi-perméables dès lors que l'usage visé le permet et que la préservation des sols, sous-sols et ressource en eau sont garantis.

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

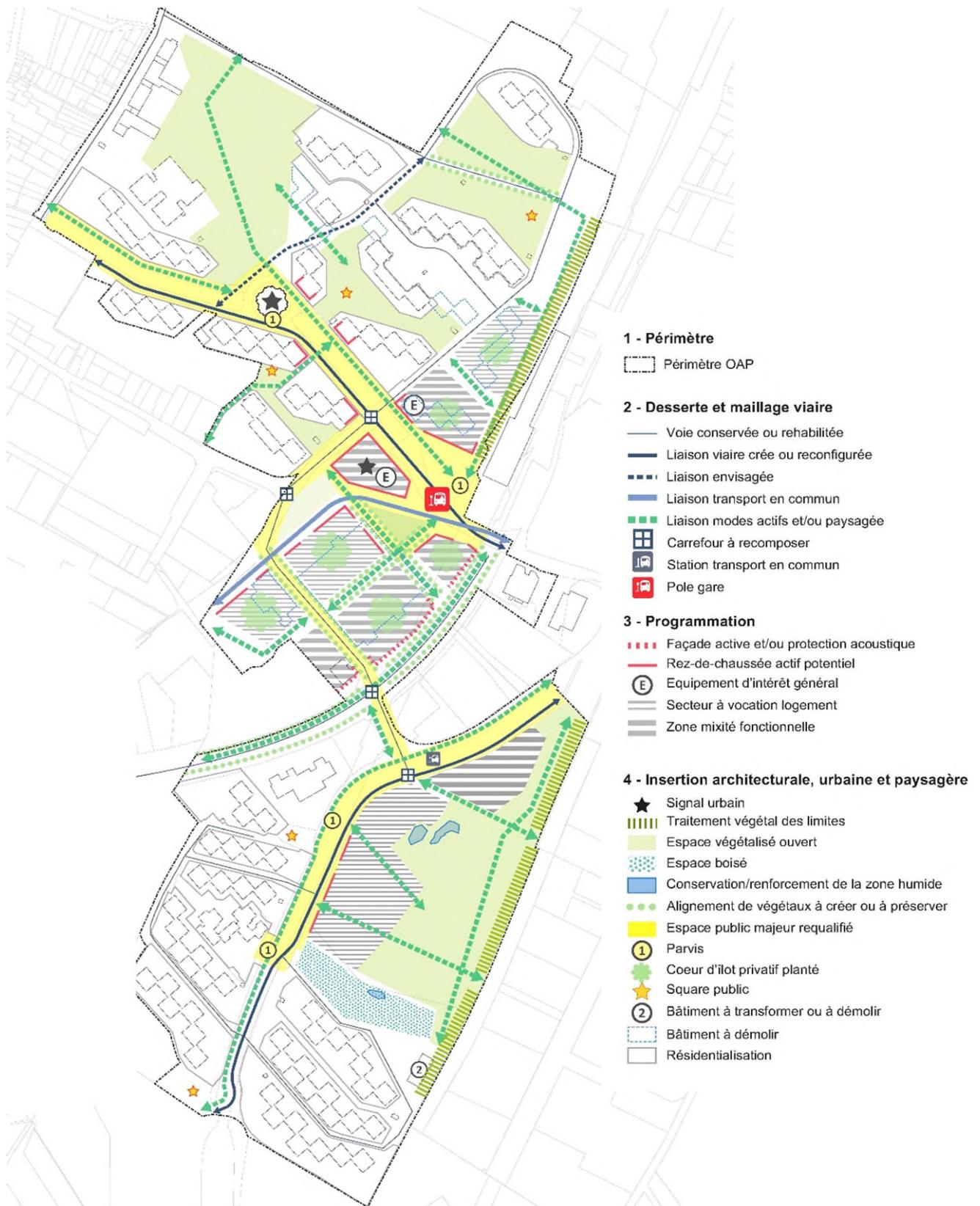


Figure 32: Proposition d'une OAP au regard du projet d'aménagement de l'ORCOD-IN (EPFIF, Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

Cette OAP figure les dispositions du projet urbain, en déclinant les orientations générales d'aménagement du PADD de la Ville de Grigny à l'échelle de chacun des 3 secteurs du périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2.

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – Pièce D1 : Notice de présentation de la mise en compatibilité ORCOD-IN – GRIGNY 2

Périmètre

Le Périmètre de l'OAP correspond à celui l'ORCOD-IN Grigny 2.

Desserte et maillage viaire

Les dispositions de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD du PLU de la Ville de Grigny :

- Permettre le développement de la gare et viser des dessertes routières de qualité
- Poursuivre le développement du réseau de transports collectifs
- Promouvoir les modes doux : marche, vélo...

La requalification globale du maillage viaire est programmée. Il est prévu dans le cadre du projet urbain la réalisation des opérations suivantes :

- La reconfiguration des espaces publics majeurs (avenues et « parvis » gare) et de leur maillage ;
- La requalification d'une partie des voies de desserte ;
- Un travail sur le stationnement (poches souterraines inadaptées à recycler, compensation en partie sur l'espace public restructuré, stationnements privés aériens à requalifier...).

En particulier, parmi les interventions programmées en termes de desserte et de maillage viaire, on distingue :

- Les voies existantes conservées ou réhabilitées ;
- Les liaisons viaires créées ou reconfigurées, dont :
 - o Sur le secteur Sablons, l'avenue des Sablons
 - o Sur le secteur Gare / Barbusse, la route de Corbeil
 - o Sur le secteur Tuileries, l'avenue des Tuileries
- La liaison envisagée correspondant à la voie nouvelle Nord-Sud raccordant le nord des Sablons à la route de Corbeil ;
- La Liaison transport en commun (TCSP) correspondant à l'emprise du TZEN4 ;
- Les liaisons modes actifs et/ou paysagées, dont :
 - o Sur le secteur Sablons, le réaménagement des 2 parcours reliant la gare au bois de l'Arbalète par l'avenue des Sablons et en longeant la voie du RER, la reconfiguration des cheminements entre la rue Pasteur et la rive du RER ainsi que le confortement de la liaison entre la route de Corbeil et l'avenue des Sablons via le square de la Girafe
 - o Sur le secteur Gare / Barbusse, la création d'un maillage de cheminements structurant l'aménagement du plateau Barbusse autour d'un axe principal reliant la gare du RER au quartier Cœur de Ville
 - o Sur le secteur Tuileries, le confortement du cheminement le long de l'avenue de Tuileries entre le parc de la Theuillerie et les espaces naturels des Chaulais, la création d'un chemin en rive Est du terrain de la Folie et de deux liaisons entre ce chemin et l'avenue des Tuileries, l'une dans le prolongement du chemin de Corbeil, l'autre dans le prolongement de la rue Berthier
- Les carrefours à recomposer, dont :

- Sur le secteur Gare / Barbusse, les carrefours entre la rue Pasteur et la route de Corbeil et entre la route et le chemin de Corbeil, ainsi que le carrefour du chemin de Corbeil avec la RD310
 - Sur le secteur Tuileries, le carrefour du chemin de Corbeil et de l'avenue des Tuileries
- Les stations de transports en communs correspondent à la gare du RER, futur pôle d'échange multimodal Grigny-Centre, et à l'arrêt des lignes de bus sur Tuileries.

Programmation

En termes de programmation, le règlement de l'OAP distingue :

- Les façades actives se référant à l'accueil potentiel d'activités économiques ou de services voués à animer la rive de la RD310 ;
- Un principe de protection acoustique des logements neufs via l'épannelage des constructions en rive de la RD 310 ;
- Les rez-de-chaussée actifs se référant à l'accueil potentiel de locaux en rez-de-chaussée voués à l'animation des espaces publics qui les desservent, dont :
 - Sur le secteur Sablons, les RDC des bâtiments implantés à l'alignement de l'avenue des Sablons
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, les RDC des constructions projetées riveraines de la rue Saint Exupéry, du parvis de la gare et du pôle d'échange multimodal
 - Sur le secteur Tuileries, les îlots à l'est de l'avenue des Tuileries les plus au sud.
- Les zones de mixité fonctionnelle, vouées à la construction de programmes à vocation économique et/ou résidentielle dont :
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, les îlots de forme trapézoïdale situés de part et d'autre de la route de Corbeil et les îlots situés le long de la RD310,
 - Sur le secteur Tuileries, l'îlot situé au nord du terrain de la Folie ;
- L'équipement d'intérêt général correspondant à la relocalisation éventuelle du Centre de Vie Sociale en entrée de quartier face au parvis de la gare ;
- Les secteurs voués à des programmes résidentiels dont :
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, les îlots entre la rue Pasteur et la voie du RER et de part et d'autre du chemin de Corbeil sur le plateau Barbusse,
 - Sur le secteur Tuileries, les îlots à l'est de l'avenue des Tuileries.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Sont requis en termes d'insertion architecturale et paysagère :

- La mise en valeur des bâtiments repères indiqués comme "signal urbain" du fait de leur visibilité et le caractère remarquable de leur architecture, existante ou projetée, concernant :
 - Sur le secteur Sablons, l'église Notre-Dame-de-Toute-Joie
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, le programme à définir au croisement de la route de Corbeil et de la rue Pasteur
- Le traitement végétal des limites associant plantation d'arbres et/ou de massifs arbustifs faisant écran aux vues en rive du périmètre d'aménagement, concernant :

- Sur le secteur Gare / Barbusse, en rives de la voie ferrée du RER
- Sur le secteur Tuileries, en rive de la zone d'activité en limite communale avec Ris-Orangis en lien avec une mise à distance de l'urbanisation au droit des lignes EDF
- Le maintien en espace végétalisé ouvert, concernant :
 - Sur le secteur Sablons, le coteau Vlamincq et les emprises paysagées et squares disposés entre les ensembles de logements
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, une emprise attenante au pôle d'échange
 - Sur le secteur Tuileries, la partie non construite du terrain de la Folie
- Le maintien en espace boisé concernant :
 - Sur le secteur Tuileries, le sud du terrain de la Folie
- La conservation / renforcement des zones humides répertoriées sur le terrain de la Folie
- L'aménagement d'espaces publics majeurs, voué à l'affirmation de leur caractère structurant, et au confortement des liens entre les 3 secteurs du projet et leurs voisinages urbains ou naturels, concernant :
 - Sur le secteur Sablons, au droit de l'avenue des Sablons recomposée
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, au droit des routes et chemins de Corbeil, ainsi que sur l'ensemble des espaces publics aux abords de la gare
 - Sur le secteur Tuileries, droit de l'avenue des Tuileries recomposée
- La création de parvis associés aux équipements publics :
 - Sur le secteur Sablons, aux abords de l'église Notre-Dame-de-Toute-Joie
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, aux abords de la gare
 - Sur le secteur Tuileries, aux abords des groupes scolaires Paul Langevin / Jean Perrin et Chat Botté
- La création de cœur d'îlots privatifs plantés :
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, au droit des nouveaux programmes de constructions
- La création ou le réaménagement de squares publics, concernant :
 - Sur le secteur Sablons, les squares de la Girafe et Veyssière, l'aire de jeux de la rue Renoir
 - Sur le secteur Tuileries, les aires de jeux attenantes au groupe scolaire Paul Langevin / Jean Perrin et à l'extrémité de l'avenue des Tuileries
- Le bâtiment à transformer ou à démolir :
 - Sur le secteur Tuileries : le centre commercial Masséna
- Les bâtiments à démolir dont :
 - Sur le secteur Sablons, les bâtiments 1, 3 et 15 Square Surcouf et 4/6 rue Vlamincq
 - Sur le secteur Gare / Barbusse, les bâtiments 1 à 5 et 2 à 10 rue Lavoisier
- La conduite d'opération de résidentialisation pour les syndicats de copropriété à redresser.

Dispositifs réglementaires reportés au règlement graphique

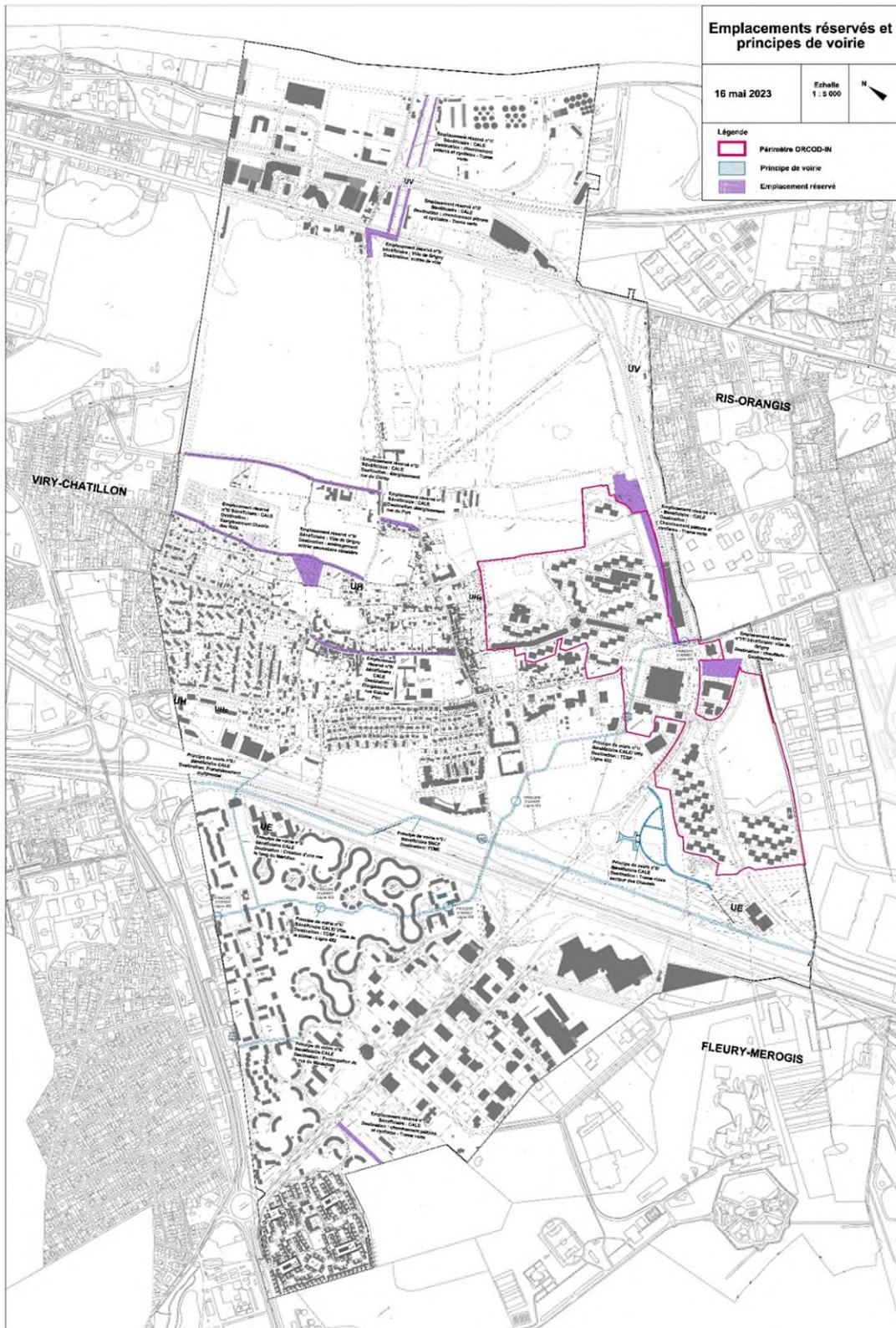


Figure 34: Plan des dispositifs réglementaires après mise en compatibilité: suppression du périmètre en attente de projet d'aménagement et de l'emplacement réservé n°10 (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

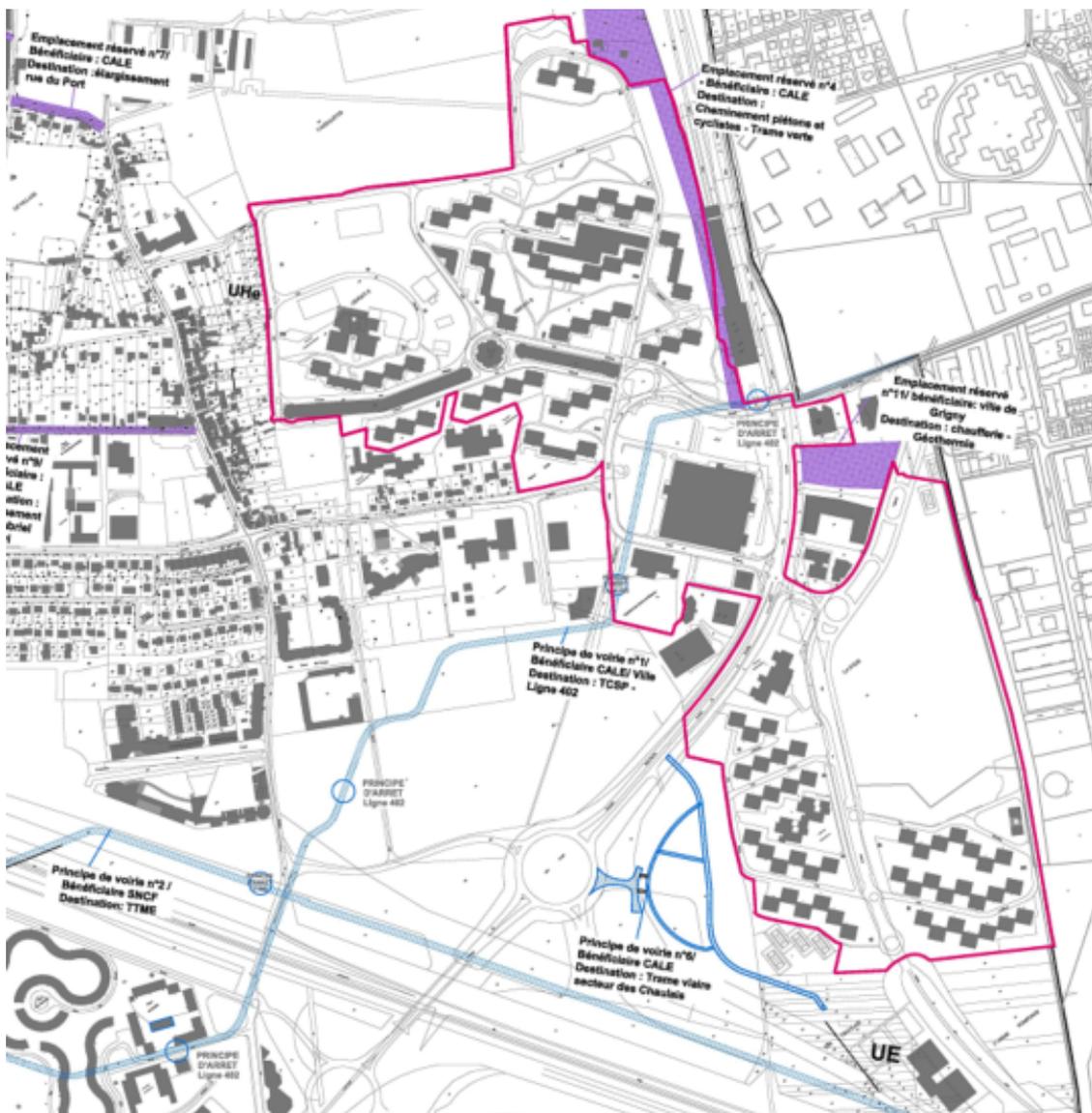


Figure 35: Zoom sur les anciens emplacements du périmètre en attente de projet d'aménagement et de l'emplacement réservé n°10 (Atelier Xavier Lauzeral, 2023)

2.3. MISE EN COMPATIBILITE DES ANNEXES

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – Pièce D1 : Notice de présentation de la mise en compatibilité ORCOD-IN – GRIGNY 2

2.3.1. Solutions envisageables pour la mise en compatibilité et exposé du motif des choix

Des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sont en vigueur sur la commune de Grigny ; leur délimitation et les prescriptions qui s'y appliquent sont annexées à son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet ORCOD-IN Grigny 2 intercepte trois de ces périmètres et modifie les commerces desquels ils émanent (centre commercial Barbusse, locaux Vlamincq et pharmacie commerciale Masséna).

Ces éléments modifiés, les périmètres qui leur sont associés n'auront plus lieu d'être. Il est donc proposé de supprimer ces trois périmètres des annexes du PLU de Grigny. Cette solution a été retenue parce qu'elle permet :

- D'éviter les incohérences qui émaneraient du maintien de périmètres obsolètes ;
- Et se limite à des périmètres concernés par le projet ORCOD-IN Grigny 2.

En effet, seule la suppression des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat interceptés par le l'ORCOD-IN Grigny 2 et dont la justification est rendue obsolète dans le cadre du projet est proposée. Il s'agit de retirer les périmètres correspondants de la carte annexée au PLU.

Cette suppression n'entrave pas la possibilité pour la commune de mettre en place, par une nouvelle délibération, des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur d'autres parties de son territoire.

2.3.2. Annexes en vigueur

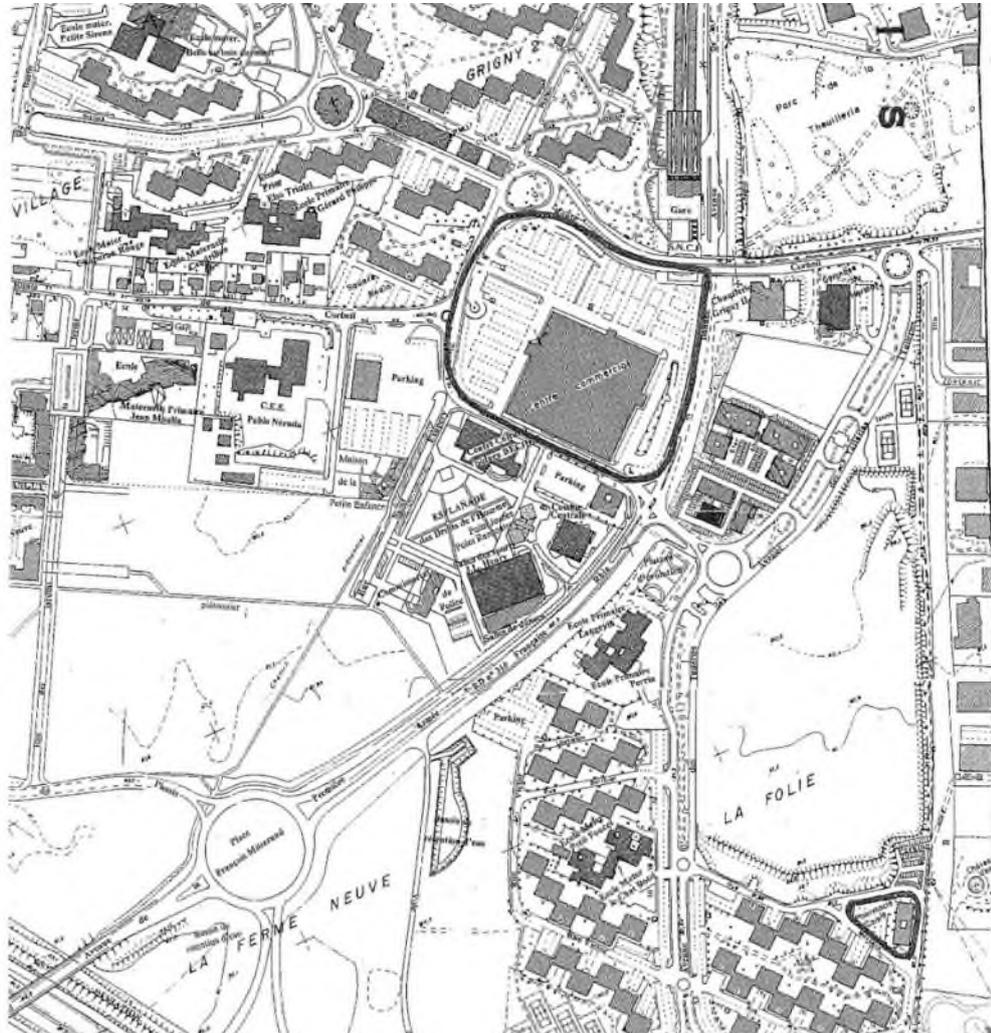


Figure 36: Plan du droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux dans le secteur Grigny 2 (PLU de Grigny, 2006)

NB : les secteurs concernés par un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sont entourés sur le plan ci-avant.

2.3.3. Annexes après mise en compatibilité

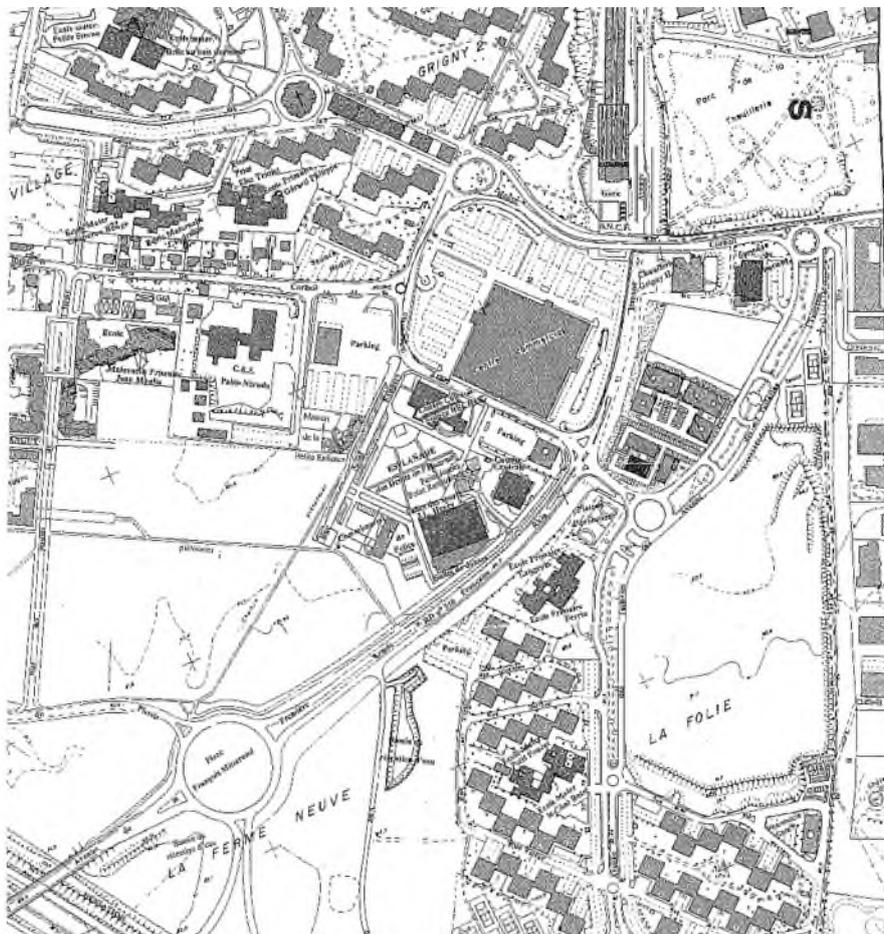


Figure 37: Plan du droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux dans le secteur Grigny 2, après retrait des périmètres de sauvegarde devenus obsolètes (PLU de Grigny, 2006)

NB : ce plan, dans la mesure où il ne porte que sur le secteur Grigny 2 et ne représentait que les périmètres qu'il est proposé de supprimer dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Grigny avec le projet ORCOD-IN Grigny 2, pourra être retiré des annexes du PLU.

En plus de l'annexe modifiée présentée ci-avant, une nouvelle annexe graphique est ajoutée au PLU. Elle est associée au règlement de la zone UX et matérialise le retrait à respecter par rapport aux voies sources de nuisances sonores (RD310 notamment).



Figure 38: Nouvelle annexe graphique matérialisant le retrait à respecter par rapport aux voies sources de nuisances sonores (EPFIF, Atelier Xavier Lauzeral, 2024)