

ORCOD-IN de Grigny 2

Dossier d'enquête

préalable à la Déclaration
d'Utilité Publique

D

Mise en compatibilité des documents
d'urbanisme

D6

Décision de l'Autorité Environnementale (MRAe) de
soumettre à la mise en compatibilité du PLU de la Ville de
Grigny à évaluation environnementale





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de l'Environnement
et du développement durable**



**Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE**

**Décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environne-
mentale
de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local
d'urbanisme de Grigny (91),
après examen au cas par cas**

**N° MRAe DKIF-2022-167
du 27/10/2022**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 27 octobre 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par l'arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu les décrets n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » et n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 11 mars 2021, 20 décembre 2021 et 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Grigny approuvé le 05 juillet 2011 ;

Vu l'avis 2022-72 de la formation nationale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable sur la création de la zone d'aménagement concerté (Zac) Grigny 2 (91) en date du 20 octobre 2022 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Grigny, reçue complète le 10 août 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 21 septembre 2022 ;

Sur le rapport de Philippe SCHMIT son président, coordonnateur

Considérant que la mise en compatibilité du PLU de Grigny a pour objectif de permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global visant à transformer le quartier de Grigny 2 dans le cadre d'une opéra-

tion de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN). Le quartier comprend aujourd'hui, sur une emprise d'environ 42 hectares occupée par une copropriété « *ville privée dans la ville* » accueillant près de 5 000 logements : un centre commercial, des infrastructures de transport routier et ferroviaire. Le projet vise à implanter un quartier mixte à dominante résidentielle doté d'équipements publics, culturels et sportifs, l'objectif affiché étant « *d'améliorer les conditions d'habitat en construisant une offre nouvelle et diversifiée de logements, de désenclaver le quartier, de requalifier le cadre de vie par la valorisation de la trame paysagère et de créer une centralité structurante à l'échelle de la ville autour du pôle gare* » ;

Considérant que ce projet est mis en œuvre dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) Grigny 2 située sur la commune de Grigny et que la présente mise en compatibilité du PLU de Grigny intervient dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique qui vise à assurer la maîtrise de l'ensemble des terrains d'assiette du projet dans le périmètre de la ZAC, au bénéfice de l'Établissement public du foncier d'Île-de-France (EPFIF) compétent pour l'opération ORCOD-IN ;

Considérant que pour permettre la réalisation de la ZAC, la mise en compatibilité consiste à :

- créer une zone spécifique, zone UX, zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs à recomposer de l'ensemble Grigny 2, permettant de réaliser le projet en modifiant les règles d'emprise au sol, de hauteur maximale et d'implantation des constructions et des offres de stationnement sur les secteurs affectés par les modifications de zonage ;
- modifier le plan de zonage pour le rendre compatible avec la nature des constructions prévues dans le cadre de la programmation de la ZAC et protéger les zones humides identifiées dans le périmètre de la ZAC :
 - les secteurs dits « Barbusse » et « Droits de l'homme », actuellement classés en zone UE, destinée à l'implantation de bureaux, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et où les logements sont interdits, sont reclassés en zone UXa, zone créée spécifiquement pour réaliser une programmation mixte introduisant une vocation de logement dans ce périmètre ;
 - le secteur dit « La Folie », actuellement classé en zone UIT, destinée principalement au développement d'activités artisanales et comprenant un plan de masse, est reclassé en partie en zone UXc, zone créée spécifiquement pour permettre la programmation de logements prévue par le projet et en partie en zone NS, en cohérence avec les objectifs du SRCE d'Île-de-France afin de préserver deux zones humides identifiées ;
 - le secteur dit « Lavoisier », actuellement classé en zone UKb, destinée à l'accueil de logements, est reclassé en zone UXb, zone créée spécifiquement pour réaliser une programmation mixte ;
- mettre à jour les annexes du PLU, en supprimant plusieurs emplacements réservés, un périmètre de projet et un secteur de plan de masse inscrits sur les zones de transformation et contraignant leur évolution ;

Considérant que le projet de la ZAC de Grigny 2 est soumis à évaluation environnementale, et à ce titre a fait l'objet d'une étude d'impact, suivie de l'avis de l'Autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) du 20 octobre 2022 susvisé, et que, dans cet avis, l'Autorité environnementale a identifié des enjeux forts liés au projet urbain, liés à :

- « *la réduction des risques sanitaires pour les populations, notamment liés à la présence de sols pollués, aux nuisances sonores et à la pollution de l'air,*
- *l'intégration des corridors écologiques et l'évolution du paysage urbain, des espaces verts et naturels et la maîtrise de la place de la voiture,*
- *la gestion des eaux, notamment pluviales, et des matériaux issus des démolitions,*

- *la maîtrise des consommations d'énergie, ainsi que des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique par la diminution des îlots de chaleur » ;*

Considérant que l'Autorité environnementale a recommandé aux maîtres d'ouvrage du projet notamment de :

- *« compléter l'état initial pour les volets relatifs aux émissions de gaz à effet de serre (GES) et aux zones humides et déterminer les usages compatibles avec les possibilités d'infiltration des eaux et l'état de pollution des sols,*
- *privilégier le principe d'évitement des zones polluées et, en cas d'impossibilité, compléter le dossier par une évaluation quantitative des risques sanitaires et envisager dès à présent, les actions curatives éventuelles,*
- *compléter l'analyse des incidences et proposer des mesures adaptées pour la gestion des matériaux de démolition, les émissions de GES, le phénomène d'îlot de chaleur urbain, les incidences sur les nappes souterraines, la désimperméabilisation ou encore l'abattage et la replantation d'arbres,*
- *préciser la séquence éviter-réduire-compenser sur la friche de « la Folie », décrire le projet de continuités écologiques avec le parc de l'Arbalète,*
- *prendre en compte les résultats des études acoustiques et de pollution atmosphérique dans la conception du projet (excavation ou confinement) » ;*

Considérant ainsi que la mise en compatibilité du PLU vise à permettre l'engagement d'un projet conduisant à exposer de nombreux habitants à des pollutions (sols, air, bruit) potentiellement importantes, sans intégrer, dans le champ de compétence du PLU de dispositions réglementaires de nature à encadrer les conditions d'implantation des bâtiments résidentiels ou recevant du public pour mieux garantir l'absence d'incidences notables du projet sur la santé ;

Considérant que le règlement du zonage UX indique que *« les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés [...] La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale »*, que la vulnérabilité des masses d'eau est forte sur une grande partie de la surface du quartier, qu'une partie au nord du quartier présente une vulnérabilité très forte, que le secteur nord du projet est exposé à un risque élevé de retrait et de gonflement des argiles, et que la perméabilité des sols est faible ; que le dossier présenté à l'appui de la demande d'examen au cas par cas ne démontre pas que toutes les dispositions ont été prises dans le cadre du PLU pour encadrer les restrictions d'usage des sols afin de garantir une réduction de la pollution issue des eaux pluviales et identifier finement les possibilités d'infiltration de celles-ci ;

Considérant que le projet ORCOD-IN de Grigny 2 prévoit d'imperméabiliser de nouvelles surfaces, qu'il est donc susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, et que le dimensionnement des ouvrages des eaux pluviales doit être reconsidéré pour garantir la conformité au SDAGE Seine-Normandie et au SAGE Orge-Yvette ;

Considérant que le recensement des zones humides n'est pas suffisant au regard des dispositions de l'article L.211-1 du code de l'environnement, que le projet prévoit le classement en zone NS d'un secteur avec pour objectif de préserver les zones humides identifiées, que le règlement actuel du PLU permet toutefois d'autoriser en zone NS certaines occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et que les dispositions prises dans le cadre du PLU ne sont pas suffisantes pour garantir la protection de ces zones humides ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Grigny est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :

Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Grigny, telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise** à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition, dans le champ de compétence du PLU, des mesures d'évitement et de réduction adaptées, en ce qui concerne :

- l'exposition des populations actuelles et futures du territoire aux pollutions sonores et atmosphériques et aux nuisances du trafic routier et ferroviaire ;
- l'exposition des occupants futurs des secteurs destinés à changer d'usage aux risques sanitaires créés par les sols pollués existants ;
- la préservation des milieux naturels, et en particulier des zones humides ;
- la gestion des eaux pluviales et la vulnérabilité des nappes d'eau ;
- l'exposition des nouvelles constructions compte tenu des aléas de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles ;

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de mise en compatibilité du PLU de Grigny peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Grigny est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 27/10/2022 où étaient présents :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT

Voies et délais de recours

Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable
Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Où adresser votre recours contentieux ?

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX