

ORCOD-IN de Grigny 2

Dossier d'enquête

préalable à la Déclaration
d'Utilité Publique

D

Mise en compatibilité des documents
d'urbanisme

D9

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint organisée au
titre de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme





**BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET
DES PROCÉDURES ENVIRONNEMENTALES**

**PROCÈS-VERBAL
de la réunion d'examen conjoint
organisée dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité
des documents d'urbanisme par déclaration d'utilité publique
concernant le projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare »
à GRIGNY (opération ORCOD- IN)**

Réunion du 12 décembre 2023 à 16h - (préfecture de l'Essonne)

Participants :

Organisme	Nom	Fonction
Préfecture de l'Essonne	Olivier DELCAYROU	Secrétaire Général de la Préfecture (Président)
	Estelle DESPLANCHE	Directrice de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial (DCPPAT)
	Mireille FARGE	Chef du bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales (DCPPAT)
	Catherine BERTRAND	Instructrice au bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales (DCPPAT)
	Stéphanie TARDY	Instructrice au bureau de l'utilité publique et des procédures environnementales (DCPPAT)
Direction départementale des territoires	Vincent RIVIERE	Chargé de mission transversale - Référent Grigny, service habitat et renouvellement urbain
	Jérôme PONTONNIER	Service territoire et prospective (STP) – adjoint au chef de Bureau Planification Territoriale Nord
Mairie de Grigny	Léa ZNATY	DGA Aménagement, renouvellement urbain et habitat
	Armelle BALDINI	Responsable urbanisme réglementaire
	Rehema MHADJOU	Responsable suivi Orcod-In, Direction Aménagement
CA Grand Paris Sud	Sophie DUBOIS	Directrice du projet urbain DGA Développement et Attractivité Territoriale
	Fiona SCHUT	Cheffe de projet renouvellement urbain Grigny
Conseil départemental	Miguel FIGUEIREDO	Chef de projet Direction animation territoriale, attractivité et contrats, Service attractivité et développement territorial
Chambre de commerce et d'industrie	Yvan CHELLIN	Chargé d'études
Chambre de métiers et de l'artisanat	Nadine BONVARD	Chargée d'études foncier et urbanisme 91

EPFIF	Lara TOBIN	Directrice de projet ORCOD-IN
	Yann HERISSON	Chef de projet aménagement ORCOD-IN
	Laure SERGENT	Cheffe de projet à ARTELIA, chargée de l'élaboration du dossier d'enquête pour le compte de l'EPFIF
	Héloïse DUC	Cheffe de projet réglementaire à ARTELIA chargée de l'élaboration du dossier d'enquête pour le compte de l'EPFIF
CLE Orge Yvette	Aurélien PONCE	Animateur SAGE

Absents excusés :

Conseil Régional d'IDF
Chambre régionale d'agriculture d'Ile-de-France
CLE Sage Nappe de Beauce

Début de réunion : 16h10

M. Olivier DELCAYROU, Secrétaire Général, accueille les participants et propose un tour de table.

→ Présentation du projet par Mme TOBIN et M. HERISSON de l'EPFIF:

Introduction :

L'ORCOD-IN (opération de requalification des copropriétés dégradées) porte sur le périmètre de l'ancienne copropriété de Grigny 2.

De nombreux autres projets sont actuellement en cours dans le périmètre de l'ORCOD-IN ou à proximité : transports en commun (TZEN4, TT12) et projets d'aménagement (NPNRU Grande Borne, ZAC Centre-ville) en particulier. L'ensemble de ces projets du territoire sont pris en compte dans les études et le projet sur Grigny 2, notamment les sujets de programmation habitat et commerces et de mobilité. Un enjeu également du projet urbain est d'inscrire le quartier dans son environnement naturel de proximité.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) examinée aujourd'hui est rendue nécessaire par le projet d'aménagement mais l'ORCOD vise à agir sur l'ensemble des facteurs de dégradation de la copropriété, donc à la fois sur des enjeux urbains avec leurs dysfonctionnements et notamment la question de la densité, mais aussi sur les facteurs qui expliquent la dégradation de l'habitat et donc une action de portage, d'acquisition pour lutter contre l'habitat indigne et contribuer au redressement financier de certaines copropriétés. Il s'agit de préparer la mutation du quartier et c'est dans ce cadre que le recours à l'expropriation est nécessaire.

Sur un périmètre de 1320 logements, sont prévues 920 démolitions et 400 transformations en LLS (logements locatifs sociaux).

Par ailleurs,

- La copropriété a été scindée en 33 copropriétés de logements, parkings et commerces
- Les travaux d'urgence ont été réalisés sur tous les bâtiments
- Un travail est en cours pour élaborer de 27 plans de sauvegarde : accompagnement vers l'extinction ou alors redressement avec un travail sur la requalification du patrimoine (cadre de vie, amélioration énergétique)

Présentation des grandes lignes du projet :

C'est le projet qui a défini les orientations de la MECDU. Conformément à la délibération d'initiative de la ZAC prise par l'EPFIF fin 2020, les objectifs du projet sont :

- Recomposition urbaine et foncière qui vise à une plus grande mixité et à un désenclavement

- Requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements
- Amélioration des conditions d'habitat
- Création d'une centralité structurante à l'échelle de la ville autour du pôle gare

Secteur Sablons :

- Secteur où se concentre la majorité des expropriations, pour réaliser 921 démolitions de logements et la transformation de 400 logements en LLS
- Amélioration de la trame viaire, action forte sur l'avenue des Sablons
- Désenclavement du quartier
- Amélioration, renouvellement de l'offre d'équipement publics

Secteur Barbusse

- Proximité de la gare RER très importante dans le territoire, arrivée du TZEN 4 prochainement
- Recomposition totale de ce secteur, objectif de désimperméabilisation et de création d'une nouvelle offre de logements, d'équipements et peut-être aussi de commerces

Secteur des Tuileries :

- Très peu touché par les expropriations (aucun logement concerné)
- Maintien des qualités résidentielles du site en améliorant les conditions d'habitat
- Grand remaniement de l'avenue des Tuileries qui accompagnera la requalification du Groupe Scolaire Langevin
- Recomposition du site actuel de la Folie, espace naturel de fait
- Création de parvis pour améliorer l'accès au groupe scolaire et l'accueil confortable des publics

Ambition environnementale très forte dans le cadre du projet

- Le projet a été revu, sur le secteur de la Folie notamment, suite à l'étude d'impact pour renforcer le corridor écologique et la trame verte et préserver les zones humides
- Renforcement des liaisons douces grâce à l'offre de TC présente et future
- Ambition de désimperméabilisation (Barbusse et avenue des Sablons)
- Réduction des GES (gaz à effet de serre) et des consommations énergétiques grâce aux réhabilitations et constructions performantes
- Objectif partagé d'une labellisation EcoQuartier

La ZAC

- Rappel sur la concertation réglementaire réalisée au moment de la création de la ZAC : 3 balades urbaines, 3 ateliers de co-conception, réunions intermédiaires et de clôture. Au total 218 personnes ont pris part à la concertation
- La ZAC des quartiers de la gare a été créée par arrêté préfectoral du 6 juillet 2023
- L'étude d'impact du projet a été réalisée dans le cadre de ce dossier, elle sera réactualisée pour le dossier de réalisation de la ZAC.

La DUP (déclaration d'utilité publique) nécessite :

- Une enquête préalable au titre des codes de l'Expropriation pour l'utilité publique, de l'Urbanisme et de l'Environnement
- Une mise en compatibilité du PLU, examinée ce jour.
- Sur le projet de mise en compatibilité du PLU, une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (MRAe) a conclu à la nécessité de réaliser une Evaluation Environnementale et de mener une concertation, ce qui a été fait début 2023.

La justification de l'utilité publique du projet repose sur deux volets

- La transformation physique du quartier
- Les interventions « humaines » pour les habitants : accompagnement des habitants, lutte contre l'habitat indigne, fin du processus de dégradation... Ces interventions humaines sont un aspect important de l'utilité publique du projet

Le dossier de mise en compatibilité:

Certaines dispositions du PLU actuel ne permettent pas la mise en œuvre du projet :

- Destination des terrains : Barbusse (zone UE) et terrain de la Folie (secteur UIT) avec secteur de plan masse à destination d'activités
- Implantation des constructions et emprise au sol : le retrait de 5m sur le secteur UKb ne permet pas l'alignement des constructions le long des espaces publics sur Lavoisier et (UE) l'emprise au sol de 50% ne permet pas le projet sur Barbusse
- Les attendus en termes de stationnement sont inadaptés pour des logements

Transcription dans le PLU des nouvelles dispositions

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été proposée sur le périmètre de l'ORCOD-IN pour transcrire et visualiser le projet dans le PLU.

Certaines zones et règles ont été modifiées :

- Extension des zones N et NS sur une grande partie du secteur de la Folie pour conserver l'espace naturel, le boisement et protéger les espaces sensibles et en particulier les zones humides ; sanctuarisation des squares et des parcs sur le secteur des Sablons
- Suppression du secteur de plan masse sur la Folie qui devient une zone mixte : N, NS et UXc
- Barbusse : suppression d'un secteur d'étude qui visait la création d'un parking public

Création d'une zone UX avec 3 sous-secteurs (UXa Lavoisier, b Barbusse et c Folie)

- Évolutions mineures sur le règlement : mixité fonctionnelle possible (et souhaitée) en zone UX
- Préserver la biodiversité et les espèces naturelles
- Permettre la construction de logements proches de la gare
- Permettre la dés-imperméabilisation des sols

Le règlement de la zone UX s'est inspiré de celui de la zone UG (ZAC Centre-ville) pour garantir une cohérence dans le PLU de la ville de Grigny. Plusieurs points ont néanmoins été adaptés, notamment la hauteur des constructions et les coefficients d'emprise au sol et de pleine terre.

En synthèse, la MECPLU doit :

- Permettre une mixité programmatique
- Préserver la biodiversité
- Permettre la construction de logements proches de la gare
- Permettre et encourager la désimperméabilisation de certains secteurs

Le projet va continuer à évoluer avec la désignation par l'EPFIF d'une nouvelle maîtrise d'œuvre pour poursuivre les études (AVP) au printemps 2024.

Il faut préciser qu'aucune ouverture de zones à urbaniser n'est proposée (contrairement à la remarque de la MRAe dans son avis) mais c'est plutôt l'inverse : certaines zones U deviennent des zones N.

M. Olivier DELCAYROU, Secrétaire Général, remercie l'EPFIF de la présentation et propose un temps d'échange entre les participants.

→ Réactions et questions, retours sur les avis reçus

Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE Orge-Yvette :

- **Zones N** : la CLE confirme que la demande faite dans son avis de « supprimer les autorisations sous conditions en zone N » n'a pas lieu d'être dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU ; cette recommandation s'appliquerait dans le cas d'une révision ce qui n'est pas le cas ici.
- **Zone humide** : la CLE signale qu'il faudra rester vigilants en cas de découverte de nouvelles zones humides, notamment vis-à-vis de l'atteinte du seuil de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau. Les sondages réalisés jusqu'ici sont peu profonds (50 cm) à cause de l'état du site de la Folie. La CLE demeure à l'écoute de l'EPFIF en cas de besoin d'accompagnement et de données issues de nouvelles études.

- *Eau pluviale* : la CLE indique de manière préliminaire que l'EPFIF a répondu à beaucoup de questions, de manière assez précise, et qu'il y a beaucoup de bonnes choses dans les réponses. Les réponses faites aux recommandations n°16, 17 et 18 aboutissent à une forme de règlement des eaux pluviales qui est correct. Comme il conditionnera le futur PLU, certains points restent toutefois à préciser.
 - o Des cas dérogatoires au zéro rejet sont prévus, une pluie de référence est fixée : comment ces éléments seront-ils retranscrits dans le PLU ? L'EPFIF indique qu'ils s'appuieront sur le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart. Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart propose de se référer au règlement en vigueur au moment du dépôt des premiers permis de construire : du temps va s'écouler d'ici là, on peut donc considérer que le règlement va évoluer. La CLE approuve cette proposition puisque le SAGE est lui aussi en révision.
 - o Le CLE signale que les dérogations possibles, au zéro rejet par exemple, devront demeurer un point de vigilance. Notamment, la dérogation relative au taux de perméabilité de 10^{-6} devrait être retirée puisqu'elle pourrait devenir une faille dans laquelle les opérateurs s'engouffrent. Le coefficient de pleine terre est aussi un élément à soulever, car 20%, même 30%, ne permettent pas d'atteindre le zéro rejet (à moins d'avoir une très bonne perméabilité du sol) ; les opérateurs pourraient être en difficulté. Il n'est également pas toujours possible d'atteindre un débit de fuite d'1L/s/ha et cela peut gommer l'effet voulu. L'EPFIF traitera ces sujets en détail avec sa maîtrise d'œuvre pour le projet ORCOD-IN Grigny 2 (en cours de désignation).
- *Règlement* : la ville de Grigny et l'EPFIF réaffirment leur volonté d'un renvoi simple au règlement d'assainissement en vigueur ; la MRAE avait demandé des précisions, les articles précis avaient donc été cités dans le règlement proposé pour la zone UX. La CLE confirme qu'il vaut mieux faire un renvoi au règlement pour éviter que le PLU ne soit plus à jour dès la première modification du règlement.

Direction départementale des territoires (DDT91)

- La DDT91 n'a pas de remarque particulière sur la mise en compatibilité proposée du PLU de Grigny.
- La DDT91 s'interroge sur la procédure sur la Folie et le passage d'une grande partie de ce secteur en zone NS et N : il s'agit aujourd'hui d'une zone U mais qui est quand même une surface naturelle. À quelle époque a été fait le zonage UIT ?
 - o La ville de Grigny rappelle le contexte. Il s'agit d'un ancien secteur de plan masse qui n'a jamais utilisé. Ce secteur de plan masse a été fait sur un lot de la copropriété de Grigny 2 qui, en 1972, devait recevoir 800 logements. Ces logements n'ont jamais été construits. En 1988 il a été acté entre la ville, le promoteur aménageur (copropriétaire) et l'Etat que ce site recevrait de l'activité : un secteur de plan masse a été intégré au POS et est resté tel quel dans le PLU jusqu'à ce qu'il y ait un projet. Le lot a été vendu à la ville en 2002 avec tous ses actifs.
 - o La DDT91 indique que cette zone n'est jamais passée en CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - commission consultative qui émet un avis simple) ce qui pourrait fragiliser le dossier sur ce secteur Folie. Elle recommande de se rapprocher du secrétariat général, Service Economie Agricole (SEA), pour savoir si une saisine de la CDPENAF est souhaitée (celle-ci donnerait lieu à un avis consultatif). Le code de l'urbanisme demande en effet une saisine de la CDPENAF en cas de réduction des surfaces naturelles.

(Réponse du service économie agricole après saisine suite à la réunion : « Au regard de la réglementation et des éléments transmis (notamment l'absence de consommation d'espace naturel, agricole et forestier), le projet de MECPLU de l'ORCOD-IN Grigny 2 ne requiert pas de passage en CDPENAF ».

- o La ville précise que 15% de la surface de la DUP est classée en zone naturelle dans la MECDU.

- L'EPFIF rajoute que la partie du secteur de la Folie classé en zone UX correspond à une zone à très faibles enjeux d'après les études réalisées, les autres zones sont classées en zones N et NS.

GRTgaz et Ile-de-France Mobilités

- Les observations de GRT Gaz et d'IDFM ont été intégrées dans la version du dossier reprise suite aux avis et transmise en amont de la réunion d'examen conjoint.
- La ville de Grigny appelle à la vigilance sur les avis rendus par GRTgaz : leurs études ne sont lancées qu'au moment des dépôts de Permis de Construire. Les circulaires internes de GRT Gaz et les servitudes ne contiennent pas les mêmes prescriptions. La canalisation de transport de gaz est assez contraignante sur le territoire de Grigny et sur la dalle Barbusse en particulier.
- L'EPFIF indique que les nouvelles règles lui ont été transmises par GRT Gaz.

SNCF

- Pas d'avis suite à la consultation.
- La ville de Grigny est surprise par cette absence d'avis. Le tunnel présent à proximité du secteur Barbusse ne donne pas lieu à une servitude mais représente une énorme contrainte, en phase travaux notamment (sécurité ferroviaire).
- L'EPFIF a contacté la SNCF « Mission Sécurité Ferroviaire » avant la saisine, qui a répondu qu'elle ne se prononçait que sur des projets plus avancés.

Ville de Grigny

- Des actualisations liées au PLU ont été demandées et ont été intégrées dans la notice de présentation.

Conseil départemental 91

- L'intégration des remarques faites sur le projet global du règlement de la zone UX est notée et convient au CD91.
- Le CD91 souhaite revenir sur les points 3.6 et 6.1 du règlement de la zone UX qui abordent la RD310.
 - Plantations le long des infrastructures : ces plantations sont-elles sur le domaine du CD ? L'EPFIF indique qu'aucune plantation n'est prévue sur le domaine départemental qui, à cet endroit, est très réduit sur le trottoir (bande d'1m).
 - La formulation « nouveaux aménagements » aux abords de la RD310 est jugée floue par le CD91. L'EPFIF précise que cette formulation permet de conserver de la souplesse en vue du travail à faire avec le CD91 dans les étapes ultérieures du projet, lesquelles permettront notamment d'affiner le plan guide. Le projet est susceptible d'évoluer : la mise en compatibilité du PLU de Grigny fixe certaines choses mais permet aussi un peu de souplesse pour préciser le projet. Le mémoire en réponse fait à l'avis de la MRAE sur l'évaluation environnementale de la MECDU précise que les étapes ultérieures d'autorisation environnementale, la mise à jour de l'étude d'impact et le dossier de réalisation de ZAC vont apporter des réponses complémentaires. De vrais échanges de travail seront nécessaires entre les parties prenantes du projet.
- La ville de Grigny souligne que, dans le projet porté collectivement par la ville et l'EPFIF, il y a un véritable questionnement sur la RD310 et notamment sur son dénivelé complexe ainsi qu'un enjeu de reconquête de cette RD en particulier pour l'accès à la gare. Ceci sera à prendre en compte dans la poursuite du travail auquel le CD91 est déjà associé, sur le cœur de ville avec le « tourne à gauche » par exemple ou encore sur la RD445 côté Grande Borne.
- L'EPFIF et Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart ont déjà été en contact avec le service Infrastructures routières du CD91. Les éléments ont été pris en compte dans cette phase du projet, qui est une phase administrative préalable. Le travail avec le CD91 doit se poursuivre dans les phases ultérieures de consolidation du projet.
- La ville de Grigny souhaite aussi que soit réécrite l'identification d'une zone tampon avec une pièce graphique. La MRAE prescrit un certain recul par rapport aux nuisances sonores des voies

bruyantes, que ce soit la RD sur laquelle il y a un arrêté préfectoral, mais aussi l'avenue des Tuileries. Cette zone tampon identifiée permettra de prendre en compte des plantations mais aussi un recul par rapport à la voie, pour les liaisons modes actifs par exemple.

Avis de la Mission régionale d'évaluation environnementales (non présente à la réunion d'examen conjoint) sur l'évaluation environnementale de la MECDU.

23 recommandations ont été faites sur différentes thématiques. Elles sont prises en compte dans le mémoire en réponse avec le niveau de précision actuel du le projet.

- Sur l'ensemble du secteur de projet, l'objectif chiffré indique bien qu'il y aura une désimperméabilisation nette. L'équilibre général du projet est favorable à la désimperméabilisation. Des zones N et NS sont créées et matérialisées sur les plans.
- La MRAE évoque aussi des nuisances sonores. L'EPFIF va réaliser une nouvelle campagne de mesures. L'étude d'impact sera actualisée dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC. Des prescriptions sont tout de même intégrées dans le règlement UX demandant des retraits et la mise en œuvre de zones tampon.
- Sur la pollution de l'air, les seuils sont déjà dépassés sur le secteur du fait de la proximité de l'A6. Il est donc difficile de prendre des mesures à impact. L'EPFIF approfondira ce sujet dans les étapes ultérieures du projet. Des prescriptions sont tout de même intégrées dans le règlement UX demandant des retraits et la mise en œuvre de zones tampon.
- La protection des espaces sensibles a déjà été évoquée. Les zones humides sont matérialisées dans l'OAP, cette matérialisation tient compte d'une expertise complémentaire réalisée il y a moins de six mois.
- Une étude complémentaire sur la stratégie de mobilité et de stationnement sera réalisée par l'EPFIF en lien avec le travail sur l'avant-projet à venir.
- Les sondages complémentaires de pollution des sols seront réalisés dans les étapes suivantes du projet mais il est bien indiqué dans le règlement de la zone UX que « la **compatibilité sanitaire du site au regard de la qualité des sols et des usages** prévus devra être démontrée via des études préalables ».
- Concernant la gestion des eaux pluviales, et comme cela a été proposé au début de la réunion, un renvoi simple au règlement d'assainissement de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart sera fait dans le cadre de la mise en compatibilité.
- L'obligation de raccordement à la géothermie a été intégrée dans le règlement de la zone UX, de même que la nécessité de réaliser des études d'approvisionnement en énergies renouvelables.

La CLE du SAGE Orge-Yvette précise qu'en cas de révision du PLU, il faut faire attention à ne pas superposer zones humides et EBC (retrait du classement en Espace Boisé Classé si besoin ou zonage spécifique zones humides). Cela complique en effet l'entretien des zones humides, par exemple le rajeunissement des arbres. La ville de Grigny et l'EPFIF indiquent que ce cas ne se présente pas sur le secteur du projet. Une campagne d'expertise des zones d'humides a été refaite sur l'ensemble de l'ORCOD.

M. DELCAYROU remercie les participants pour leurs échanges et indique en conclusion que le compte-rendu de cette réunion de concertation sera joint au dossier soumis à enquête publique. Il est prévu que l'arrêté d'ouverture d'enquête publique soit signé début janvier pour des dates d'enquête en mars/avril 2024.

Fin de réunion : 17H30

Pour le préfet,
le secrétaire général,

Olivier DELCAYROU