

ORCOD-IN de Grigny 2

Dossier d'enquête

préalable à la Déclaration
d'Utilité Publique

A

Résumé du dossier et guide de lecture



SOMMAIRE

1. Les informations disponibles dans cette présentation synthétique	3
2. Qu'est-ce qu'une enquête publique ? Qu'est-ce que le projet ORCOD-IN Grigny 2 et pourquoi une enquête publique est-elle organisée ?	4
3. Quelles sont les conséquences (positives ou négatives) du projet ORCOD-IN Grigny 2 sur l'environnement ?	12
4. Projet ORCOD-IN Grigny 2 et modification du PLU : pourquoi et comment ?	14
5. Enquête parcellaire	25
6. Annexes et autres procédures	26
7. Dictionnaire des abréviations et des sigles employés dans le dossier	28

1. LES INFORMATIONS DISPONIBLES DANS CETTE PRESENTATION SYNTHETIQUE

Ce document résume le dossier d'enquête publique du projet ORCOD-IN Grigny 2. Il vous permet de comprendre :

- Ce qu'est une enquête publique et ce sur quoi votre avis est demandé ;
- Ce que le projet ORCOD-IN Grigny 2 prévoit ;
- Les conséquences de ce projet sur l'environnement et la commune de Grigny.

Les informations les plus importantes pour vous renseigner sur le projet et l'enquête publique organisée à son sujet sont récapitulées ici. Elles sont détaillées dans d'autres pièces du dossier d'enquête, vers lesquelles la présentation synthétique vous renvoie.

Un code graphique vient faciliter la lecture :

- Les informations **soumises pour avis** sont de couleur **rose**.
- Les informations **présentées à titre d'information** sont de couleur **grise**.

De plus, des icônes y sont associées :



Pour comprendre le projet ;



Pour comprendre les effets du projet sur l'environnement ;



Pour comprendre pourquoi le projet n'est pas autorisé par le PLU actuel et les solutions proposées.

Parcourir les autres pièces du dossier d'enquête publique vous permettra d'approfondir votre compréhension du projet et des sujets sur lesquels votre avis est sollicité dans le cadre de l'enquête publique.

2. QU'EST-CE QU'UNE ENQUETE PUBLIQUE ? QU'EST-CE QUE LE PROJET ORCOD-IN GRIGNY 2 ET POURQUOI UNE ENQUETE PUBLIQUE EST-ELLE ORGANISEE ?



Pièce B0 : Mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause, façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet et mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance

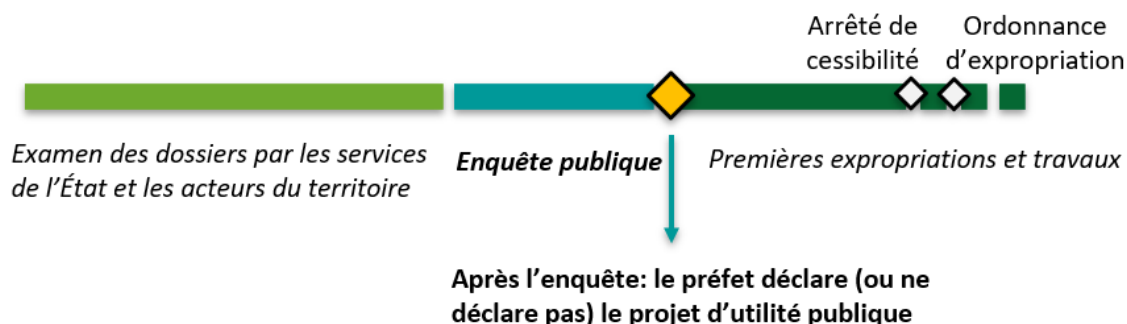
► Raisons pour lesquelles une enquête est organisée, déroulement de cette enquête et présentation des autres autorisations qui seront demandées à l'avenir dans le cadre du projet

L'enquête publique est une période pendant laquelle un projet est présenté au public afin d'obtenir ses remarques et propositions.

Dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2, une enquête est organisée parce que :

- Le projet implique d'exproprier¹ des biens (logements, parkings, commerces...) ;
- Il faut modifier le Plan Local d'Urbanisme² (PLU) de Grigny pour autoriser certains aménagements prévus dans le cadre du projet ;
- La modification du PLU proposée pourrait avoir des conséquences sur l'environnement.

Le public est donc invité à s'exprimer sur l'utilité publique du projet (sans laquelle les expropriations ne seront pas possibles), l'évolution du PLU et les conséquences environnementales attendues à leur suite. Les avis exprimés pendant l'enquête seront transmis au préfet afin qu'il dispose de tous les éléments nécessaires pour décider si le projet ORCOD-IN Grigny 2 est d'utilité publique.



Zoom sur la réglementation

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique se fait en deux phases :

- Une **phase administrative** (reconnaissance de l'utilité publique du projet par le Préfet et arrêté préfectoral déclarant cessibles les emprises nécessaires à la réalisation du projet) ;
- Une **phase judiciaire** (ordonnance d'expropriation prise par le juge de l'expropriation et fixation des indemnités versées aux propriétaires s'il n'y a pas eu d'accord amiable avec l'EPFIF).

¹ Cela signifie que les propriétaires devront renoncer à leur bien. Ils obtiendront une compensation financière.

² Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles d'aménagement et d'occupation des sols à Grigny. Autrement dit, il précise ce qu'il est possible de faire sur un terrain : peut-on y construire des bâtiments et si oui lesquels, que peut-on planter, quelle est la hauteur maximale des constructions...

→ Articles L.1, 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

La reconnaissance de l'utilité publique du projet entraîne la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (dont le PLU). Ceci signifie que, si des modifications des documents d'urbanisme sont nécessaires pour pouvoir réaliser le projet, elles sont adoptées en même temps que sa reconnaissance d'utilité publique.

→ Articles L. 153-54 et L. 153-55 du code de l'urbanisme



Pièce B1 : Notice explicative du projet

- ▶ Présentation du projet ORCOD-IN Grigny 2
- ▶ Voir notamment la partie « Présentation du projet et justification de son utilité publique »

Le terme ORCOD-IN signifie opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national, un dispositif porté et financé par l'État pour résorber l'habitat indigne ou dégradé au sein des copropriétés.

Le quartier Grigny 2 fait l'objet d'une ORCOD-IN pilotée par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France ou EPFIF en collaboration avec l'Etat, la Ville de Grigny et l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. Toute l'ancienne copropriété de Grigny 2 (environ 17 000 habitants et 5000 logements) est concernée par le projet ; trois secteurs d'intervention ont été délimités.

Les aménagements urbains sont réalisés dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la ZAC « Les Quartiers de la Gare », créée en juillet 2023.

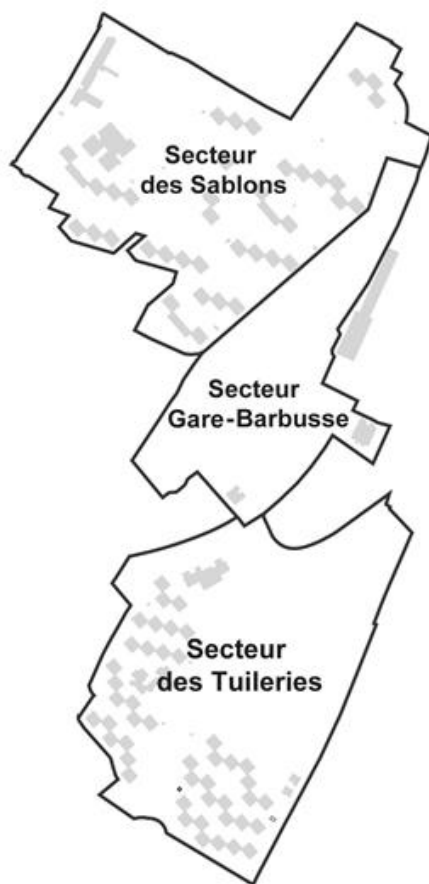


Figure 1: Secteurs d'intervention - ORCOD-IN de Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, architectes urbanistes, Mars 2023)

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 a été défini afin de :

- Poursuivre la rénovation du quartier et sa gestion après la scission de l'ancienne copropriété unique Grigny 2 ;
- Résoudre les dysfonctionnements du quartier et garantir une meilleure qualité de vie aux habitants ;
- Améliorer les conditions d'habitat.

Pour répondre à ces objectifs, l'EPFIF :

- **Acquiert ou exproprie des biens immobiliers**, pour garantir un fonctionnement plus sain du marché immobilier comme des copropriétés (fin des dégradations, de l'endettement...) et pour préparer la transformation urbaine de Grigny 2 ;
- **Assure l'accompagnement social** des propriétaires endettés et de ses locataires et **propose des solutions de relogement** aux ménages logés dans un habitat indigne ou dans les immeubles qui devront être démolis ;
- Lutte contre l'habitat indigne (par repérage et condamnations mais aussi par l'acquisition de biens) en lien avec les services de la ville de Grigny et l'ARS;
- **Pilote les plans de sauvegarde de Grigny 2**, dans le cadre desquels la copropriété unique de Grigny 2 a été divisée en plusieurs copropriétés, plus petites et à la gestion plus simple, et des travaux d'urgence et de mise en sécurité ont été réalisés. Afin de poursuivre le redressement des 21 syndicats viables, de nouveaux dispositifs d'accompagnement seront élaborés pour chaque copropriété, devant intégrer les différentes dimensions d'un projet de redressement : accompagnement social des propriétaires endettés, assistance à l'assainissement de gestion, aide à la réalisation de travaux de patrimoine et soutien à l'amélioration du cadre de vie. La phase d'élaboration s'emploiera à définir la feuille de route de chaque immeuble pour redresser sa situation, incluant notamment l'élaboration d'un programme de travaux de patrimoine pour chaque copropriété contribuant d'une part à valoriser et d'autre part, à juguler la concurrence à venir entre l'offre de logements neufs et anciens sur le marché de l'habitat grignois. Les plans de patrimoine des copropriétés devront s'inscrire dans l'ambition pour Grigny 2 de créer un quartier écologique et solidaire poursuivant les principes du label EcoQuartier. ;
- Et porte **un projet d'aménagement urbain de Grigny 2**.

Ce projet d'aménagement urbain permettra de transformer le quartier afin de mieux le connecter au reste du territoire, de créer de nouveaux équipements et commerces, et de mettre en place un cadre de vie plus apaisé où la nature a davantage de place.

Dans le **secteur Gare/Barbusse**, le projet d'aménagement urbain prévoit de construire une entrée de ville vivante et des connexions avec le quartier Cœur de Ville-République, entre les Sablons et les Tuileries, entre Grigny et Ris-Orangis. Ceci implique :

- 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 ou la préservation d'espaces de pleine terre ;
- La création de connexions entre le parvis de la gare, l'esplanade des Droits de l'Homme, la route de Corbeil, la RD 310 et le quartier cœur de Ville-République ;
- Des démolitions (centre commercial Barbusse, du centre culturel Sidney Bechet et syndicats de copropriété Ney 49 et Lavoisier 48) aux abords de la gare et la construction d'environ 640 nouveaux logements, sous forme d'immeubles avec des commerces, services ou équipements de proximité en rez-de-chaussée ;

- La création d'un Centre de Vie Sociale (CVS) associant la maison de quartier, le pôle jeunesse du quartier, un service public d'accès à l'emploi et à la langue, un espace petite enfance et un foyer pour personnes âgées ;
- La création d'un équipement dédié au développement de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) ;
- La mise en place d'un programme de bureaux et d'activités le long de la RD310.



Figure 2: Hypothèse d'aménagement sur le secteur Gare/Barbusse (Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2023)

Sur le **secteur Sablons**, les aménagements proposés consistent à créer des espaces publics et des espaces verts en accompagnement de logements et d'équipements, formant un quartier aéré ; des démolitions seront nécessaires. Une connexion nord-sud sera aménagée de la rue des Lacs à la route de Corbeil et un nouveau pôle éducatif sera créé. L'avenue des Sablons sera de plus végétalisée sur toute sa longueur. 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 et une liaison vers le sud de Grigny.

NB : les parkings souterrains des copropriétés Sablons 80 et Surcouf 79 seront maintenus afin d'offrir un stationnement de proximité à l'ensemble des habitants du quartier. La réhabilitation d'une partie du parking Sablons 81/83/84 pourra de plus être envisagée.

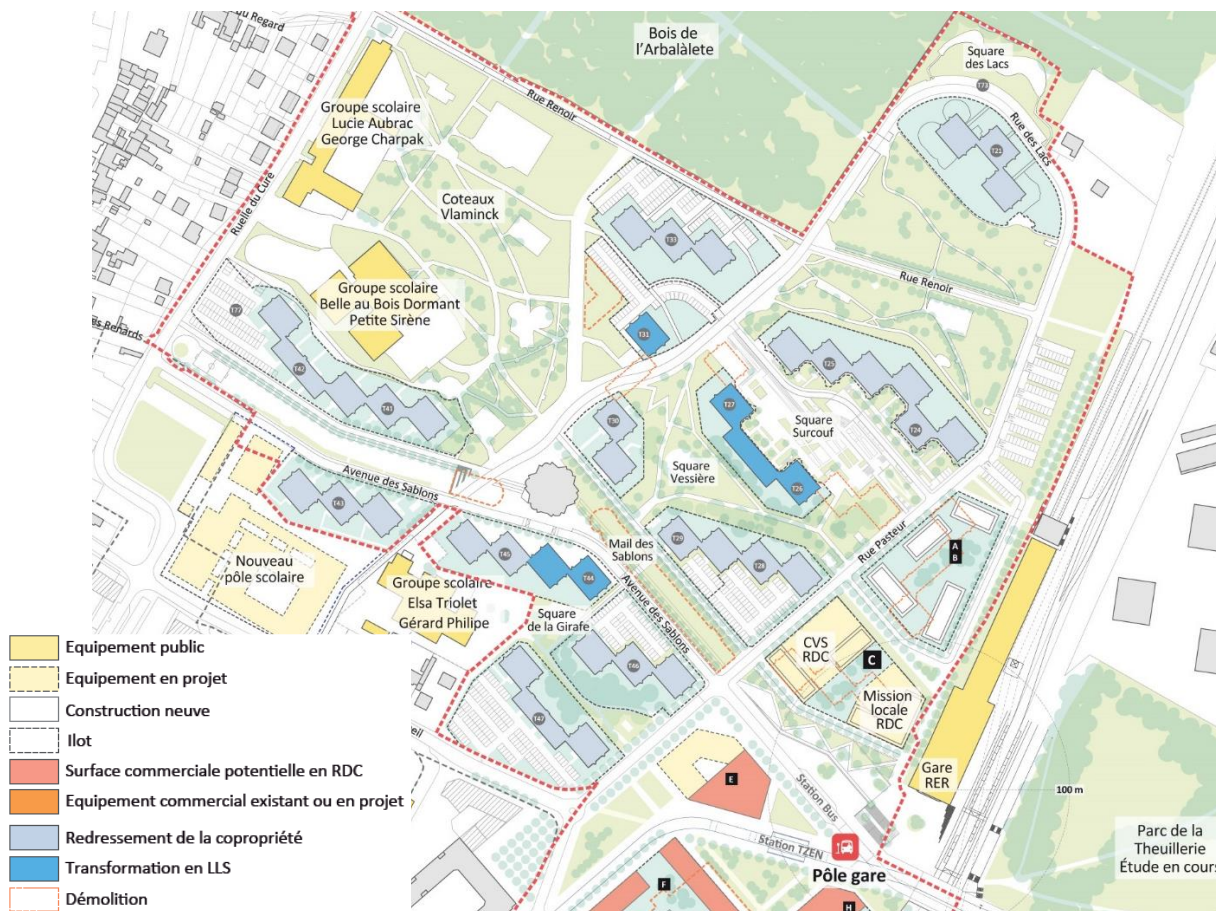


Figure 3: Hypothèse d'aménagement sur le secteur Sablons (Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2023)

Sur le **secteur Tuileries**, l'avenue des Tuileries sera restructurée : de nouveaux cheminements seront mis en place et les limites entre espaces publics et espaces privés seront clarifiées. Le groupe scolaire Langevin (et son city stade), le groupe scolaire Chat Botté/Petit Poucet et le gymnase du Haricot seront eux aussi restructurés ; des parvis sécurisés seront notamment aménagés devant les groupes scolaires. La structure commerciale « Masséna » sera transformée et une voie pourra être ouverte au sud de l'avenue afin de connecter le secteur des Tuileries au centre-ville de Grigny.

Les aménagements sur le secteur Tuileries comprennent la mise en valeur du terrain de la Folie. Ce terrain aujourd'hui inoccupé accueillera 200 logements (éventuellement accompagnés de rez-de-chaussée actifs) dans un cadre naturel préservé. Les boisements, zones humides et continuités écologiques en place seront conservés.

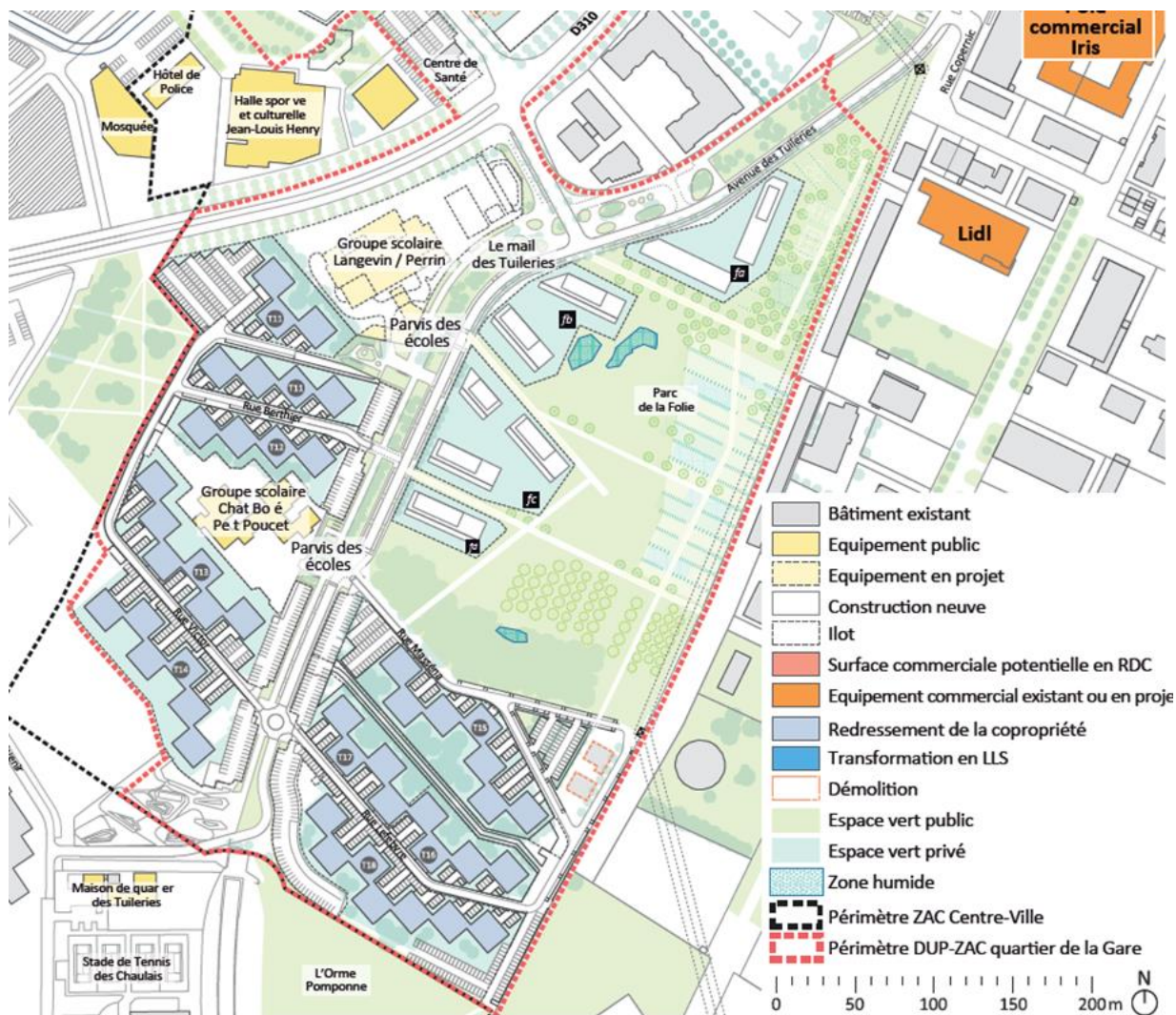


Figure 4: Hypothèses d'aménagement sur le secteur des Tuileries (Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2023)

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), pour pouvoir désenclaver le quartier, le rendre moins dense et réaliser de nouveaux aménagements ;
- Transformer 402 logements d'immeubles dégradés en logement locatif social (LLS) 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, et accompagner cette suppression d'offre par un travail sur le stationnement à l'échelle du quartier ;

- Démolir les centres commerciaux Barbusse et Vlaminck et transformer le centre commercial Masséna, tout en construisant de nouveaux locaux commerciaux, de services ou d'activités (principalement au niveau du secteur gare / Barbusse et de la Folie) ;
- Créer, étendre et rénover des équipements répondant aux besoins de la population.

Les interventions prévues dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 justifient son utilité publique. Celle-ci repose en effet à la fois :

- Sur les **transformations physiques** du quartier :
 - o La création d'un nouveau quartier d'entrée de ville autour du pôle gare et de « Barbusse » ;
 - o Le désenclavement du quartier et l'amélioration de l'accès au reste du territoire (TZEN 4) ;
 - o La préservation des espaces de nature existants, et la valorisation des qualités paysagères du quartier, pour relier le quartier aux espaces de nature du territoire ;
 - o La requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements
- Sur les **interventions « humaines » au bénéfice des habitants** :
 - o Le relogement avec opportunité pour les ménages de sortir de la pauvreté, grâce à l'accompagnement social renforcé, et amélioration des conditions d'habitat ;
 - o La fin du processus de dégradation des copropriétés grâce au travail de redressement financier des copropriétés et de la rénovation du patrimoine
 - o La mixité résidentielle et fonctionnelle grâce à une offre nouvelle et diversifiée de logements ;
 - o L'implication des habitants dans les différentes étapes du projet (concertation, co-construction, ateliers participatifs...) dans l'objectif de changer l'image du quartier

Les avantages de cet ambitieux projet impliquent néanmoins des inconvénients :

- Des périodes importantes de chantiers avec leurs nuisances au niveau du cadre de vie, du fonctionnement quotidien ou de l'environnement naturel ;
- Des incidences sur l'activité commerciale du site liées à la stratégie urbaine globale ;
- Des coûts d'acquisition et d'aménagement très importants portés par la puissance publique.



Pour comprendre les aménagements prévus dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 et connaître leur coût, vous pouvez consulter :

La pièce B2, plan de situation ► Localisation du projet ORCOD-IN Grigny 2

La pièce B3, Plan général des travaux et aménagements ► Localisation de l'ensemble des travaux, des ouvrages et des aménagements prévus dans le cadre du projet d'aménagement urbain de l'ORCOD-IN Grigny 2

La pièce B4, Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ► Description des principaux aménagements et opérations du projet d'aménagement urbain de l'ORCOD-IN Grigny 2

La pièce B5, Appréciation sommaire des dépenses ► Coûts des acquisitions et des aménagements du projet ORCOD-IN Grigny 2

La création de la ZAC « Les Quartiers de la Gare » a nécessité la mise en œuvre d'une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par l'élaboration du projet. La concertation a notamment porté sur :

- L'aménagement des espaces publics, de la voirie et la création de nouvelles connexions ;

- La programmation des équipements publics de superstructure ;
- Les fonctions ou secteurs en développement (offre commerciale, secteur « Folie », secteur Gare/Barbusse) ;
- Le stationnement.

Sur le plan de l'aménagement des espaces publics, les réaménagements envisagés (et en particulier l'agrandissement des parvis d'école sur le secteur Tuileries et le renforcement de la distinction entre espaces publics et espaces privés sur les secteurs Sablons et Tuileries) ont été confortés par les contributions des habitants. Les craintes exprimées quant à la dégradation et à l'occupation des nouveaux espaces publics créés avec, à terme, une aggravation des nuisances constatées au sein du quartier, influenceront cependant sur les choix de mobilier urbain effectués à l'avenir.

En termes **d'aménagement de la voirie et de création de nouvelles connexions**, les inquiétudes liées à la création d'une connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir (accroissement de la circulation et des risques associés pour les piétons et les enfants) guideront le dimensionnement et les règles de fonctionnement (limitation de la vitesse, sens de circulation...) de l'aménagement.

Sur le plan de la **programmation des équipements publics de superstructure**, le besoin de proximité exprimé par les habitants a mené à la proposition de relocaliser le Centre de Vie Sociale (CVS) Pablo Picasso dans le secteur de la Gare.

En termes **d'offre commerciale**, les habitants ont souligné le manque de commerces dans le quartier et les nuisances causées par les commerces existants. La création de commerces et de services de proximité dans le cadre du projet, en cohérence avec ce qui existe au centre-ville, a donc été proposée. Les échanges ont de plus abouti à la conclusion que le centre Masséna devait évoluer vers un nouvel usage ou être démoli ; ce point sera approfondi dans la poursuite du projet urbain.

Le **stationnement** a été un sujet primordial de la concertation. L'orientation du projet portant sur la consolidation d'une offre de stationnement sûre, sécurisée, en nombre suffisant et la lutte contre le stationnement anarchique a donc été confirmée.

Les orientations du projet urbain sur les secteurs Gare et la Folie ont été confirmés par la concertation.

Cette concertation a donc :

- Conforté la plupart des orientations du projet (améliorer la sécurité routière, proposer des pistes cyclables, ouvrir le terrain de la Folie vers Ris-Orangis, limiter la hauteur des constructions neuves (notamment sur la Folie), renforcer la présence de la nature dans le quartier, animer le quartier avec des commerces et services de proximité, conforter le lien avec le Cœur de Ville...) ;
- Fait évoluer la réflexion quant à la localisation du nouveau Centre de Vie Sociale, au traitement du centre commercial Masséna, à la future connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir, et au stationnement.

Pour plus d'informations sur l'historique du projet, vous pouvez consulter :

La pièce B6, « Bilan de la concertation sur la ZAC » ► Remarques déjà émises par le public sur le projet, lors de ses étapes précédentes, et le dispositif d'information associé

Et les avis émis à son sujet dans la pièce B7 :

- Délibérations de la commune et de la Communauté d'Agglomération GPS SES
- Avis de la Direction régionale des affaires culturelles

3. QUELLES SONT LES CONSEQUENCES (POSITIVES OU NEGATIVES) DU PROJET ORCOD-IN GRIGNY 2 SUR L'ENVIRONNEMENT ?

Les aménagements du projet ORCOD-IN Grigny 2 peuvent avoir des conséquences négatives ou positives sur l'environnement. Ces conséquences ont été examinées à l'aide d'une étude d'impact, présentée dans la pièce C du dossier d'enquête publique.

L'étude d'impact est jointe au dossier d'enquête à titre informatif : les avis du public et des services de l'État à son sujet ont déjà été recueillis dans le cadre de la procédure de création de ZAC.



Pièce C1 : étude d'impact et son résumé non technique

► Résumé des effets du projet sur l'environnement puis présentation de leur examen détaillé

Les aménagements réalisés dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2 auront des effets permanents sur l'environnement. Des impacts négatifs étaient attendus sur :

- Le climat (augmentation des émissions de gaz à effet de serre à cause des activités humaines) ;
- Les espaces naturels et les habitats et espèces qu'ils abritent (bois de l'Arbalète, secteur de la Folie) ;
- Les zones humides du secteur de la Folie ;
- Les voies de communication et le trafic routier (augmentation du trafic routier, saturations ou modifications de certaines intersections) ;
- La qualité de l'air ;
- Les risques naturels (aménagements dans un secteur concerné par un risque retrait-gonflement des argiles moyen à fort) ;
- La pollution des sols (risque d'exposition à des pollutions contenues dans les sols).

Des mesures ont été intégrées au projet pour éviter et réduire ces impacts négatifs.

En particulier, grâce à une prise en compte des résultats des expertises pour concevoir le projet sur le terrain de la Folie, la majorité des enjeux forts et modérés a été évitée par le projet final : en effet, les secteurs du terrain qui présentent les plus forts enjeux écologiques seront préservés en espace naturel (zones humides, corridors de déplacement, habitats et gîtes...)

Le projet aura par ailleurs des effets positifs sur l'environnement et le cadre de vie :

- Réhabilitation et renouvellement des équipements publics ;
- Amélioration du paysage ;
- Une logique de désimperméabilisation des sols au-delà de la simple compensation des surfaces nécessairement imperméabilisées par le projet ;
- Diminution des consommations d'eau potable (grâce à la récupération des eaux pluviales des toits) ;
- Amélioration de la gestion des déchets (une réflexion sera permise par le réaménagement des espaces extérieurs).

Des impacts environnementaux temporaires sont aussi attendus pendant les travaux. Les impacts négatifs seront principalement liés aux nuisances (bruit, poussières...) et aux risques (de pollutions, d'accidents) associés aux chantiers.

Certains de ces changements dans l'environnement et le cadre de vie pourront se produire même si le projet ORCOD-IN Grigny 2 n'est pas réalisé. En effet, plusieurs projets de logements sont attendus sur le territoire et pourront dégrader les conditions de trafic. Une augmentation des émissions de gaz à effet de serre paraît elle aussi probable et, quand on compare les situations attendues avec et sans projet ORCOD-IN, peu de changements apparaissent en termes de qualité de l'air et de bruit.

Des avantages ne pourront au contraire pas se produire sans le projet ORCOD-IN Grigny 2 : amélioration de la gestion de l'eau, développement des transports en commun (confortés par les liaisons piétonnes et vélo prévues dans le cadre du projet) et renforcement des continuités écologiques.

Pour examiner les conséquences environnementales du projet ORCOD-IN Grigny 2 en détail, vous pouvez consulter les parties suivantes de la pièce C1 :

Partie 1 : résumé non technique ► Résumé des effets du projet sur l'environnement

Partie 2 : présentation du dossier d'étude d'impact environnementale ► Explication de l'étude d'impact : pourquoi y en a-t-il une et comment est-elle organisée ?

Partie 3 : présentation du projet ► Localisation et description du projet ORCOD-IN Grigny 2 et des travaux prévus pour le réaliser

Partie 4 : analyse de l'état initial du site et de son environnement ► Contexte environnemental actuel et évolutions attendues sans le projet ORCOD-IN Grigny 2

Partie 5 : Incidences du projet sur l'environnement ► Impacts environnementaux du projet ORCOD-IN Grigny 2 et mesures prises en réponse aux effets négatifs

Partie 6 : effets cumulés du projet avec d'autres projets connus sur l'environnement ► Ajout des impacts environnementaux de l'ORCOD-IN Grigny 2 à ceux d'autres projets du territoire

Les conséquences environnementales du projet ORCOD-IN Grigny 2 ont été examinées par les services de l'État et par le public. Leurs avis ont guidé la conception du projet tel qu'il vous est présenté aujourd'hui dans le cadre de l'enquête publique.

Dans le cadre de son avis, l'Autorité environnementale a notamment indiqué que « *les principaux enjeux environnementaux du projet, dans un contexte de changement climatique, sont à son échelle et à celle de la commune :*

- *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. »*

En réponse, l'EPFIF s'est engagé à mener des études d'approfondissement pour, d'une part, compléter l'analyse de la situation actuelle et, d'autre part, affiner et préciser le projet urbain. L'EPFIF prendra en compte l'ensemble des remarques et des recommandations inscrites dans l'avis de l'Autorité environnementale dans les prochaines étapes d'élaboration du projet. Des études complémentaires relatives aux caractéristiques géotechniques et hydrogéologiques du site, à la pollution des sols, à la présence d'amiante dans les bâtiments et au repérage de zones humides, ont été engagées depuis voire réalisées. Elles permettront à la future maîtrise d'œuvre urbaine du projet de consolider le projet sur l'ensemble des points de vigilance soulevés.

NB : l'étude d'impact du projet sera mise à jour lors des prochaines étapes d'élaboration du projet d'aménagement urbain, après l'enquête publique.

Pour plus d'informations sur ce sujet, vous pouvez consulter :

La pièce C2 ► Avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact

La pièce C3 ► Réponses faites aux remarques de l'Autorité environnementale et nouveaux engagements pris dans le cadre du projet

La pièce C4 ► Bilan du recueil des avis du public, dans le cadre d'une procédure de Participation du Public par Voie Électronique (PPVE)

La pièce C5 ► Avis des collectivités sur l'étude d'impact

4. PROJET ORCOD-IN GRIGNY 2 ET MODIFICATION DU PLU : POURQUOI ET COMMENT ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Grigny détermine l'affectation des sols et expose les règles qui s'y appliquent en fonction des zones qu'il définit. Il constitue le socle sur lequel s'appuient les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (permis de construire, d'aménager, de démolir).

Certains des aménagements proposés par le projet ORCOD-IN Grigny 2 ne sont pas autorisés par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel de Grigny, approuvé en 2011 avant la création de l'ORCOD-IN.

- Sur le secteur Barbusse, le règlement de la zone UE n'autorise pas les logements et les commerces. La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de plus inférieure à celle prévue dans le cadre du projet. Des modifications doivent donc être apportées pour pouvoir réaliser les logements, commerces de proximité et services prévus sur ce secteur. Un emplacement réservé prévoyant un parking, non inclus dans le projet ORCOD-IN Grigny 2, doit de plus être retiré.
- Au niveau de la Folie, le règlement de la zone UIT et un plan masse³ n'autorisent pas les logements et les petits commerces (prévus dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2). Les règles en matière de hauteur des constructions, de stationnement et d'aménagement paysager ne sont pas non plus en accord avec la mise en place de nouveaux logements et commerces dans un cadre naturel préservé, tel que cela est projeté via l'ORCOD-IN Grigny 2.
- Sur le secteur Sablons, la zone UK (et plus précisément son secteur UKb) du PLU impose un retrait entre les constructions et les limites de parcelles qui ne permettrait pas l'aménagement paysager des espaces concernés ou la création d'un quartier plus urbain et plus aéré. Les surfaces autorisées pour les constructions sont de plus différentes de celles prévues pour les bâtiments du secteur Lavoisier dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2.

Une procédure de mise en compatibilité (MEC) du PLU doit donc être menée. Elle consiste à adapter le PLU pour rendre réalisable réglementairement le projet. Les adaptations proposées sont de :

- Créer une nouvelle zone urbaine, la zone UX, avec un règlement spécifique répondant aux besoins du projet ORCOD-IN Grigny 2 et composée de trois sous-secteurs pour permettre de différencier les aménagements en fonction de leur contexte ;
- Créer des zones naturelles (N et NS) au niveau de la Folie afin de protéger ses espaces naturels sensibles et ses zones humides ;
- Mettre en place une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP)⁴ permettant de visualiser le projet d'aménagement prévu dans le cadre de l'ORCOD-IN Grigny 2 ;

³ Plan qui représente, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions (superficie, implantation, hauteur...)

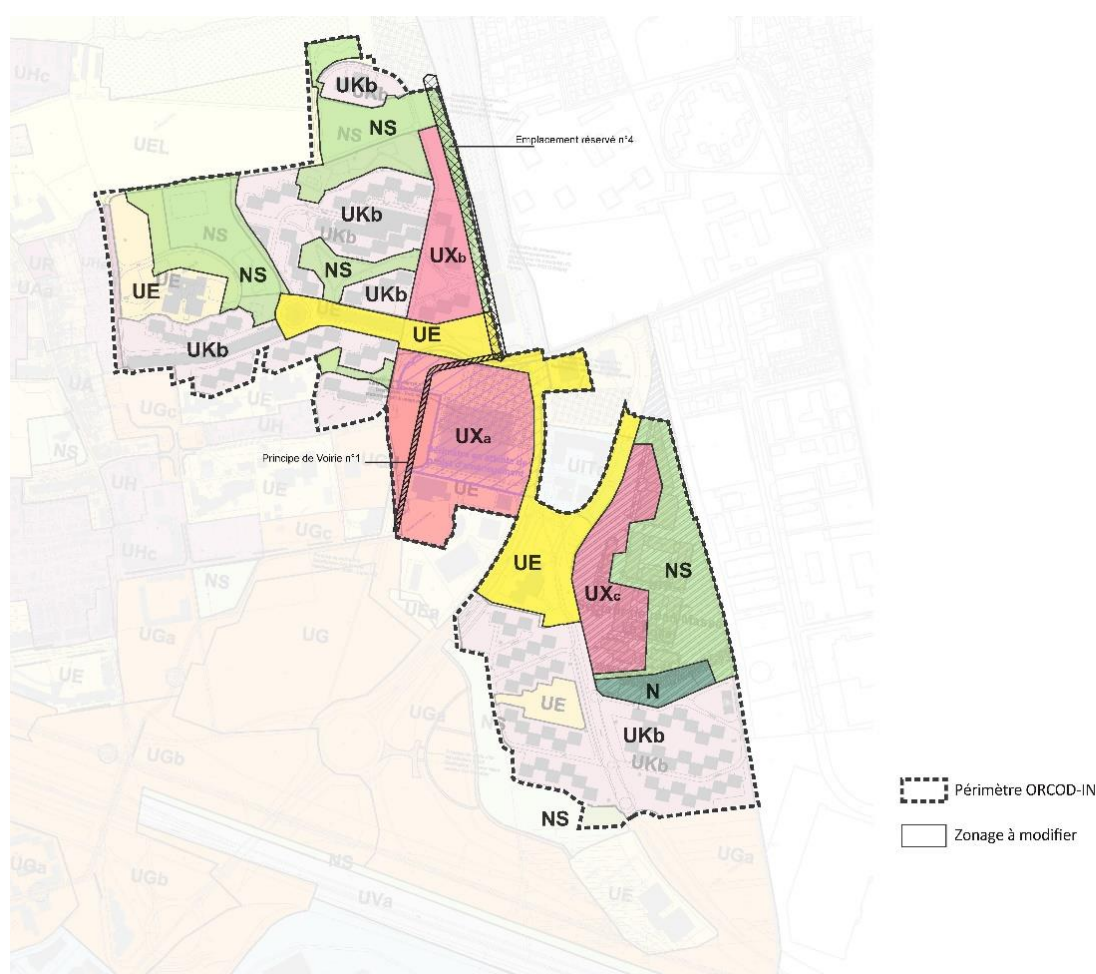
⁴ Les OAP sont propres à des quartiers ou à des secteurs et permettent aux collectivités de prévoir des dispositions particulières en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements, de paysage et d'environnement...

- Supprimer le secteur de plan masse actuellement en vigueur sur la Folie ainsi que l'emplacement réservé prévoyant un parking sur le secteur Barbusse (emplacement réservé n°10).

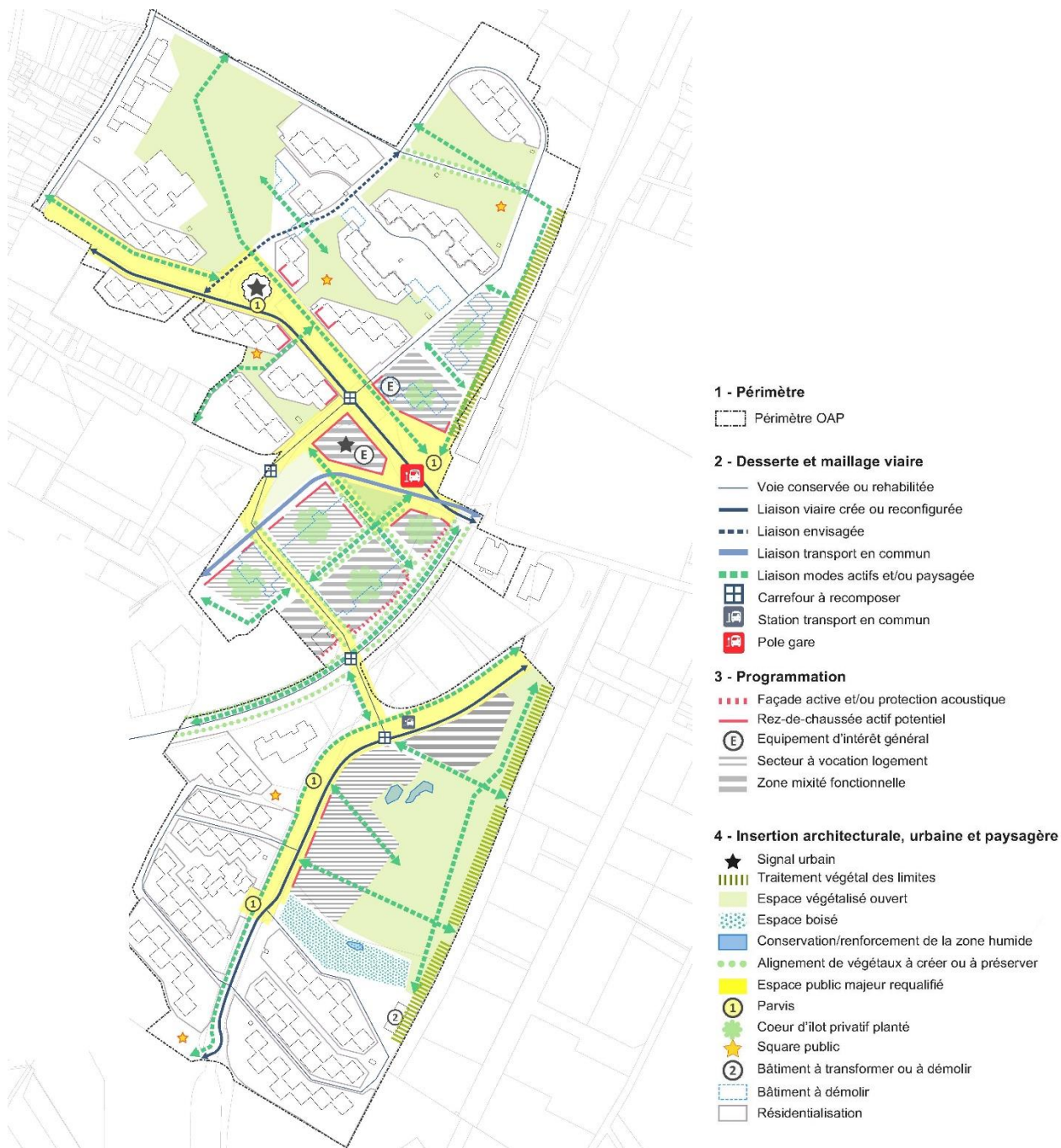
Ces propositions permettent de ne modifier que ce qui est en lien avec le projet ORCOD-IN Grigny 2, sans conséquences sur le reste de la commune. La juxtaposition d'une nouvelle zone urbaine en trois sous-secteurs et d'une OAP retranscrit finement le projet d'aménagement, avec des niveaux de contrainte différenciées pour ne pas empêcher d'éventuelles évolutions (ajustement de la localisation de certaines constructions par exemple) tout en affirmant les principes forts du projet (végétalisation, renforcement des continuités écologiques, développement des modes actifs...). Enfin, la mise en place de zones naturelles sur la Folie est une garantie supplémentaire de préservation de ses espaces naturels.

Les illustrations qui suivent montrent les principales adaptations du PLU proposées dans le cadre du projet ORCOD-IN Grigny 2.

Modification du plan de zonage : création de la zone UX et des zones N et NS



OAP proposée



Pièce D1 : Notice de présentation de la mise en compatibilité

► Pour comprendre pourquoi le projet ne répond pas au PLU actuel et lire dans le détail les solutions proposées, vous pouvez consulter la pièce D1 et en particulier sa partie III, « Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grigny ».

La mise en compatibilité du PLU de Grigny proposée en lien avec le projet ORCOD-IN Grigny 2 pourrait avoir des conséquences sur l'environnement. Ses effets environnementaux ont donc été analysés et examinés par les services de l'État.

Le tableau suivant résume les impacts environnementaux attendus si les adaptations du PLU de Grigny proposées sont mises en place.

Tableau 1: Effets environnementaux attendus du fait de la mise en compatibilité du PLU de Grigny avec le projet ORCOD-IN Grigny 2 (EODD, 2023)

Thématique	Impacts attendus	Mesures en réponse aux impacts et impacts finaux
Milieu humain	Diminution du nombre de logements et d'habitants (80 logements en moins, - 240 habitants environ) Développement des commerces d'hyper-proximité et des services à destination des habitants. → Incidence positive sur l'activité économique et les emplois.	Mesure de réduction : encadrement de l'implantation des programmes, des emprises au sol et des hauteurs via l'OAP et le règlement. → Impact final : positif Dé-densification du secteur résidentiel. Aménagements publics permettant d'améliorer la qualité de vie des usagers (squares, équipements publics...). Économie locale enrichie avec la création d'emplois et le développement de commerces de proximité.
Climat	Maintien d'espaces végétalisés ouverts, et d'un espace boisé concernant le sud du sous-secteur de la Folie favorables au maintien d'un effet de fraîcheur dans la trame urbaine.	Mesure de réduction – Respect de la réglementation environnementale en vigueur (RE2020) selon les seuils applicables au moment du dépôt des permis de construire. → Impact final : faible à positif Conservation de la majorité des espaces végétalisés, qui créent des îlots de fraîcheur. Nouvelles constructions qui suivent la trajectoire réglementaire française au niveau énergétique. Pas de modification du climat local, mais de nouveaux aménagements adaptés aux changements climatiques futurs.
Artificialisation des sols	Absence d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. Des zones urbaines évoluent vers des zones naturelles (N et NS). C'est le cas notamment pour une part importante de la friche de la Folie. Possible impact sur des sols non imperméabilisés situés dans les	Mesure de réduction – Surface de pleine terre minimale imposée dans le nouveau zonage UX modulée par sous-secteur en fonction de ses caractéristiques et des enjeux identifiés est imposée. Mesure de réduction - Le règlement de la zone UX impose par ailleurs que « les toitures terrasses non accessibles doivent faire appel à des procédés de végétalisation efficaces et durables ».

Thématique	Impacts attendus	Mesures en réponse aux impacts et impacts finaux
	secteurs à vocation urbaine modifiés dans le cadre du projet	Mesure de réduction - L'OAP localise des cœurs d'îlot privatifs plantés, des espaces végétalisés ouverts, des espaces boisés et le traitement végétal des limites. Mesure de réduction - L'article UX13 prévoit que « les cheminements piétons et/ou cycles et les places de stationnement aériennes non couvertes sont traités avec des revêtements perméables ou semi-perméables. → Impact final : négligeable Les espaces actuellement non imperméables seront en majorité conservés. Seul une partie du secteur de la Folie est artificialisé. D'un autre côté, de nouvelles surfaces (espaces publics, cheminements piétons, toitures) seront transformées en sols semi-imperméables ou perméables.
Gestion des eaux pluviales	Absence d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. Modification de la vocation des futures constructions. Les modifications interviennent sur des secteurs déjà équipés en réseaux. Les aménagements et constructions autorisés par les évolutions du PLU modifieront les volumes d'eau ruisselés.	Mesure de réduction - La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Mesure de réduction – respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement collectif de Grand Paris Sud pour la gestion des eaux pluviales. Mesure de réduction – Intégration de volume de stockage destiné à la récupération des eaux pluviales. Mesure d'évitement – Traitement alternatif (noues, filtre planté de roseaux) des eaux de pluie transitant sur une zone de voirie ou de parkings privés avant leur infiltration à la parcelle ou leur rejet au réseau. → Impact final : faible La zone est déjà urbanisée, toutes les nouvelles constructions seront équipées de dispositifs de stockage des eaux pluviales, raccordées aux réseaux existants, et feront l'objet d'un contrôle de conformité. Les eaux seront, dans la mesure du possible, infiltrées <i>in situ</i> (noues, bassins...) dans les espaces plantés et zones naturelles (NS).

Thématique	Impacts attendus	Mesures en réponse aux impacts et impacts finaux
Énergie	Raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain. Implantation de constructions mixtes favorables au foisonnement énergétique. Des consommations énergétiques liées aux nouvelles opérations.	Mesure de réduction – Respect de la réglementation environnementale en vigueur (RE2020) selon les seuils applicables au moment du dépôt des permis de construire. Mesure de réduction – Intégration dans les cahiers de prescriptions encadrant la phase opérationnelle des projets de règles spécifiques en matière d'ambitions environnementales. → Impact final : faible Augmentation des consommations énergétiques du fait des nouvelles constructions. Nouveaux bâtiments plus performants énergétiquement. Nouvelles constructions raccordées au réseau de chaleur urbain.
Zones d'intérêt écologique	Incidences non significatives sur ces espaces	Aucune mesure n'est préconisée au niveau des zonages des inventaires naturels (ZNIEFF, ENS, ...) car le site portant la mise en compatibilité du PLU se situe en dehors de tous zonages naturels. → Impact final : nul Le secteur d'étude se situe hors des périmètres de zonage.
Continuités écologiques	Incidences limitées par l'instauration d'une zone NS et d'une zone N sur une partie de la friche de la Folie et la définition d'une OAP intégrant les éléments à enjeux environnementaux identifiés en lien avec le projet	Mesure d'évitement et de réduction – L'OAP et le zonage traduisent le traitement végétalisé des limites en cohérence avec les continuités identifiées et le maintien des espaces verts ouverts végétalisés et de l'espace boisé au sud de la friche de la Folie. → Impact final : faible Aménagement urbain sur le secteur de la Folie, qui s'installe sur un secteur en friche. Excepté sur une partie du secteur de la Folie, préservation des espaces naturels déjà identifiés. Passage d'un zonage constructible à un zonage protégé (N/NS), notamment pour 4 hectares du secteur de la Folie. Liaisons écologiques inscrites dans l'OAP.
Zones humides	Des secteurs de zones humides avérés sont concernés par les évolutions du PLU (736 m ² au niveau de la friche de la Folie).	Mesure d'évitement - zonage N et NS englobant les zones humides identifiées. OAP localisant les futurs programmes de construction en dehors des zones humides. → Impact final : positif

Thématique	Impacts attendus	Mesures en réponse aux impacts et impacts finaux
		Passages des zones humides identifiées d'un zonage urbain destiné aux activités artisanales (UIT) à un zonage naturel (N/NS), et donc protégé. Inscription des ZH dans l'OAP du PLU.
Risques technologiques	L'augmentation de la population exposée aux risques ne portera que sur secteurs concernés par les évolutions du PLU et bordés par les infrastructures sujettes au transport de matières dangereuses. Cette augmentation sera donc fortement limitée.	Mesure d'évitement - Les canalisations pour le transport de matières dangereuses sont soumises à des servitudes d'utilité publique → Impact final : faible Implantation possible d'une ICPE uniquement si elle tend vers une limitation des nuisances et une réduction des risques.
Risques naturels	Les évolutions apportées au PLU ne sont pas de nature à exposer une population nouvelle au risque inondation par débordement de la Seine. Les évolutions ne sont pas de nature à aggraver le risque inondation présent sur la commune. Les évolutions du PLU concernent des secteurs soumis à un aléa moyen à fort pour le retrait-gonflement des argiles.	Mesure d'évitement et de réduction - Avant toute réalisation de travaux de construction, la réalisation d'une étude de sol sera réalisée si le site se localise dans une zone d'aléa moyen-fort au retrait-gonflement d'argile. → Impact final : faible Zone UXb créée sur une zone d'exposition forte au retrait/gonflement des argiles.
Pollutions des sols	Les évolutions du PLU interviennent sur des secteurs présentant un risque de pollutions des sols. Les modifications apportées aux zonages autorisent la réalisation d'opérations mixtes sur ces secteurs.	Mesure d'évitement et de réduction - Le règlement applicable en zone UX prévoit que « <i>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</i> ». L'OAP localise un espace vert ouvert au niveau de l'ancienne station-service. → Impact final : faible Zones UXa, UXb et UXc implantées sur des secteurs présentant un risque de pollution. Réalisation des études préalables sur la qualité des sols pour tout nouveau projet.
Qualité de l'air	Réalisation d'opérations mixtes sur des secteurs soumis à des pollutions atmosphériques en lien avec la présence sur le secteur d'axes routiers importants (RD310, A6, N7), exposant	Mesure de réduction – L'OAP permet de localiser l'implantation préférentielle pour les constructions à vocation d'habitat et à vocation mixte dans les zones Uxa, Uxb et Uxc. Les cœurs d'îlot sont préservés derrière les fronts bâtis qui forment écran.

Thématique	Impacts attendus	Mesures en réponse aux impacts et impacts finaux
	ainsi les futurs habitants et usagers de ces opérations. Reconstruction de la ville sur la ville en favorisant une mixité fonctionnelle dans un secteur desservi par le RER et dont la desserte en transport en commun devrait s'intensifier (T12 et TZEN4) réduisant ainsi les déplacements motorisés et la place de la voiture.	Retrait de 10 m des bâtiments de logements par rapport à la RD310 inscrit dans le règlement du PLU. Un traitement paysager des abords limitant la propagation des polluants pour les espaces habités et utilisés situés au plus proche de l'axe routier. Mesure de réduction – En vue d'améliorer la qualité de l'air, les constructions aux abords de ces voies devront notamment prévoir que les prises d'air neuf des bâtiments soient positionnées sur le côté le moins exposé du bâtiment. → Impact final : faible Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est prévue. Contexte initial considéré comme « sensible » (notamment NO₂, PM10 et PM2,5). La RD310 est l'axe majeur et le plus polluant du secteur. Secteurs d'habitations séparés de la RD310 (pas d'exposition directe, bâtiment à vocation mixte pour faire écran).
Nuisances sonores	Les modifications apportées aux zonages autorisent la réalisation d'opération mixte sur des secteurs soumis à des nuisances sonores. Les modifications apportées au zonage sont l'opportunité de reconstruire la ville sur la ville en favorisant une mixité fonctionnelle dans un secteur desservi par le RER et dont la desserte en transport en commun devrait s'intensifier (T12 et TZEN4) La ville multifonctionnelle tend également à favoriser le recours aux modes actifs, les distances de déplacement se réduisant.	Mesure de réduction – Respect des prescriptions en matière d'isolation phonique des façades dans les zones de bruit liées au classement sonore des infrastructures de transport. Retrait de 10 m des bâtiments de logement par rapport à la RD310 et les voies du RER inscrit dans le règlement du PLU. Retrait de 6 m des bâtiments de logement par rapport à une partie de l'avenue des Tuileries inscrit dans le règlement du PLU. Mesure de réduction -Les zones d'habitat sont positionnées en recul des principales sources de bruit. Les constructions à vocation mixte formeront écran aux nuisances sonores pour les constructions à vocation d'habitat. → Impact final : faible La RD310 est l'axe majeur et le plus bruyant du secteur, avec la voie ferrée du RER.

Thématique	Impacts attendus	Mesures en réponse aux impacts et impacts finaux
		Les secteurs d'habitations seront séparés de la RD310 (pas d'exposition directe, bâtiment à vocation mixte pour faire écran).
Mobilités	Les modifications visées par les évolutions du PLU vont modifier les typologies de constructions autorisées et donc modifier les besoins en stationnement et les flux de trafic induit. Concernant les mobilités actives, le projet a pour objectif d'améliorer les mobilités douces, par la création de cheminements qualitatifs, favorisant les circulations piétonnes, mais également par la création de pistes cyclables.	Mesure de réduction - dispositions à respecter en fonction du type de destination afin de limiter la place de la voiture en milieu urbain et de renforcer l'usage des mobilités électriques et d'améliorer les possibilités de stationnement vélos. Mesure de réduction - L'article intègre par ailleurs des dispositions relatives au stationnement des vélos absentes dans le règlement des zones UKb, UE et UIT. Mesure de réduction - L'OAP intègre un certain nombre d'orientations permettant de réduire les impacts liés aux déplacements induits par les nouvelles constructions ainsi permises par le PLU (voies conservées ou réhabilitées, liaisons viaires à créer ou à reconfigurer, liaisons envisagées, liaisons de transport en commun, liaisons modes actifs et/ou paysagères, carrefours à recomposer, stations de transport en commun). → Impact final : faible Nombre minimum d'emplacements de stationnements, en fonction des surfaces de plancher (SDP), inscrit dans l'article 12 du règlement. Le règlement encadre aussi l'alimentation électrique des stationnements. Nombre minimum de places vélo inscrit dans l'article 12 du règlement. L'OAP intègre les liaisons et stations de transports en commun.
Paysage et patrimoine	Les évolutions envisagées n'ont pas d'incidences en matière de patrimoine. L'OAP permet de définir un projet d'ensemble cohérent sur l'emprise de la ZAC. Les évolutions de zonage autorisent des constructions avec des hauteurs plus importantes.	Mesure de réduction - L'OAP et le règlement encadrent l'implantation et le gabarit des constructions à venir sur les secteurs UXa UXb et UXc. Mesure de réduction - L'OAP intègre des dispositions en matière d'insertion architecturale et paysagère du projet d'ensemble. → Impact final : faible Pas d'incidence sur le patrimoine.

Thématique	Impacts attendus	Mesures en réponse aux impacts et impacts finaux
		Changements architecturaux et paysagers réglementés par le PLU et l'OAP.
Ressources	Les évolutions de zonage permises par la mise en compatibilité du PLU rendent possibles la création d'opérations à vocation mixte sur des secteurs initialement dédiés à l'implantation de bureaux d'artisanat ou d'habitat. Les besoins en eau potable, les rejets en eaux usées, la consommation d'énergie et les rejets d'eaux usées vont augmenter sur ces secteurs.	Mesure de réduction – Réduction des consommations énergétiques via le respect de la réglementation environnementale RE2020 pour les constructions. Mesure de réduction -Règlement encadrant les locaux pour le stockage et le tri des déchets. Impact final : faible Augmentation des besoins en eau potable, des rejets en eaux usées et des consommations énergétiques sur zones UXa et UXc / réduction des besoins sur UXb Nouveaux bâtiments plus performants énergétiquement.

Les évolutions du PLU auront un effet positif sur les zones humides, mieux protégées par leur inscription dans le PLU (en OAP et zone NS), ainsi que sur les logements, les activités et l'emploi : les quartiers résidentiels seront moins denses, de nouveaux espaces et équipements publics seront aménagés, et des emplois et commerces de proximité seront créés. Le climat pourrait aussi connaître une évolution positive du fait du maintien et de la création d'espaces végétalisés ; les aménagements seront adaptés au climat futur.

Sans le projet ORCOD-IN Grigny 2, l'environnement connaîtrait aussi des changements. Il est probable que les fonctions du quartier (logements, commerces...) resteraient séparées, localisées dans des espaces différents. La Folie serait urbanisée et transformée en un site à vocation essentiellement artisanale, peu dense mais fortement artificialisé. Les aménagements paysagers et le développement des mobilités actives ne seraient que peu ou pas encadrés.



Pièce D2a : Résumé non technique de l'évaluation environnementale de la MECPLU

► Cette pièce résume les effets des évolutions du PLU sur l'environnement. Vous pouvez la consulter si vous souhaitez les connaître plus en détail.

Pièce D2b : Évaluation environnementale de la MECPLU

► Cette pièce est une analyse approfondie des effets des évolutions du PLU sur l'environnement. Elle présente en particulier :

Le contexte environnemental actuel

► Partie « Analyse de l'état initial »

Les effets des évolutions du PLU sur l'environnement et les mesures prises en conséquence

► Partie « Incidences prévisibles de la mise en compatibilité du PLU et mesures d'accompagnement »

Le contexte environnemental futur sans évolution du PLU et sans projet ORCOD-IN Grigny 2

► Partie « Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de mise en compatibilité du document d'urbanisme »

Les solutions proposées pour modifier le PLU de Grigny, de manière à permettre la réalisation du projet ORCOD-IN Grigny 2, ont été examinées par le public et par les services de l'État. Leurs remarques ont été prises en compte pour définir les évolutions qui vous sont présentées aujourd'hui dans le cadre de l'enquête publique.

L'Autorité environnementale a notamment indiqué que les principaux enjeux environnementaux en lien avec les évolutions proposées du PLU de Grigny étaient :

- Les milieux naturels, et en particulier les zones humides ;
- Les déplacements et les pollutions sonores et atmosphériques ;
- Les sols pollués ;
- La ressource en eau, la gestion des eaux pluviales et l'aléa mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles ;
- Le climat et les consommations énergétiques.

Au regard de ces enjeux, l'Autorité environnementale a demandé des précisions et approfondissements, notamment une étude des conséquences possibles de l'urbanisation partielle de la Folie sur la biodiversité et des mesures associées, une étude des modes de déplacement attendus sur Grigny 2 accompagnée d'une stratégie favorisant les mobilités actives, des précisions sur les mesures prises en réponse au bruit et à la pollution atmosphérique, une évaluation des émissions de gaz à effet de serre causées par le projet et la définition de mesures en conséquence. L'Autorité environnementale a aussi demandé l'intégration, dans le PLU, de mesures de prévention et de limitation de l'exposition des populations à la pollution des sols.

Dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale sur la mise en compatibilité du PLU de Grigny, l'EPFIF s'est engagé à prendre en compte l'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale dans les prochaines étapes d'élaboration du projet urbain, en associant les collectivités et autres partenaires à sa conception. Des études d'approfondissement en lien avec les sujets d'attention identifiés ont été engagées dès 2023 (notamment de confirmation des implantations de zones humides – cf pièce F8) ou seront engagées en 2024. Certaines recommandations ont été prises en compte à travers l'inclusion de compléments réglementaires dans le projet de MECPLU. Il est ainsi inclus des obligations relatives :

- À la conservation et au renforcement des zones humides (implantées dans l'OAP) ;
- À la réalisation d'études préalables démontrant la **compatibilité sanitaire du site au regard de la qualité des sols et des usages** prévus ;
- À la mise en œuvre de protection acoustique / sanitaire à travers des zones tampons à créer ainsi que des retraits à respecter par rapport aux infrastructures bruyantes du secteur ;
- Au raccordement à la géothermie à la nécessité de réaliser des études d'approvisionnement en énergies renouvelables.

Durant la période de concertation sur le dossier de MECPLU, dont le bilan complet est intégré dans la pièce D4, il n'a été recensé que peu de remarques concernant le Plan Local d'Urbanisme et son évolution dans le cadre du projet d'aménagement. Les modifications portant sur l'utilisation des sols, les hauteurs des constructions futures et leur emprise au sol ou sur la surface dédiée aux espaces plantés n'ont pas fait l'objet

de remarques particulières. La majorité des remarques portant sur l'ORCOD-IN dans son ensemble, et le projet d'aménagement en particulier, la justification des choix faits et la construction du projet avec les habitants et usagers.

Enfin, le projet de MECPLU a été présenté aux Personnes Publiques Associées qui ont pu transmettre leurs différentes remarques en amont de la Réunion d'Examen Conjoint qui s'est tenue le 12 décembre 2023. Le Procès-Verbal de celle-ci (pièce D9) permet de connaître les réponses qui ont été apportées à ces remarques tout particulièrement sur les sujets de gestion des eaux pluviales, de protection des zones humides ou d'intégration des différentes « pollutions » dans la conception du futur projet.

Pour en savoir plus sur les avis reçus au sujet de la mise en compatibilité du PLU et leur prise en compte, vous pouvez consulter les pièces suivantes :

D3, D4 et D5 sur la concertation du public au sujet de la mise en compatibilité du PLU de Grigny

- La pièce D3 correspond à la décision administrative de clôture de la concertation sur la MEC PLU (Mise En Compatibilité du PLU) par l'EPF.
- La pièce D4 présente le bilan de la concertation du public sur la mise en compatibilité du PLU de Grigny.
- La pièce D5 contient la délibération par l'EPFIF d'approbation du bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU.

D6, D7 et D8 pour l'avis des services de l'État sur les effets environnementaux des évolutions du PLU de Grigny, et la prise en compte de ces remarques

- La pièce D6 correspond à la décision de l'Autorité environnementale (MRAe) de soumettre la mise en compatibilité du PLU de Grigny à évaluation environnementale.
- La pièce D7 correspond à l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) suite à l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Grigny.
- La pièce D8 correspond au mémoire en réponse de l'EPFIF à l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) relatif à l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Grigny.

D9 pour les avis des acteurs du territoire et les approfondissements du projet

- La pièce D9 contient le Procès-Verbal de la Réunion d'Examen Conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA).

5. ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire permet d'identifier les biens à acquérir pour pouvoir réaliser le projet ainsi que leurs propriétaires. Elle est menée en vue d'exproprier les biens qui n'ont pas été acquis par un accord à l'amiable.

Le dossier indique le périmètre de l'expropriation (plan) et la liste des propriétaires concernés (état parcellaire) qui pourront se manifester pour attester de l'exactitude des informations relatives à leur bien. Chaque propriétaire sera notifié individuellement de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire : en effet, lors de l'enquête parcellaire, l'autorité expropriante contacte tous les propriétaires qu'elle a identifiés sur le bien à exproprier et les invite à vérifier les informations (nom, date de naissance, date d'acquisition du bien...)

La première enquête parcellaire porte sur les biens de la copropriété Ney 49 et les lots accessoires associés. Elle se déroule en même temps que l'enquête publique de DUP, et la commission d'enquête est la même : c'est donc à eux que les copropriétaires du syndicat Ney 49 doivent s'adresser s'ils souhaitent apporter des corrections à l'état parcellaire.

Des enquêtes ultérieures porteront sur les autres syndicats à transformer : Lavoisier 48, Sablons 44, Cambacérés 26, Surcouf 27, Vlamincq 31, ainsi que les copropriétés de parkings Sablons 81 83 84, et une partie de la copropriété Sablons 80.

6. ANNEXES ET AUTRES PROCEDURES

Pièce F : Annexes

► Cette pièce rassemble des documents d'approfondissement sur l'enquête publique, les coûts et bénéfices du projet ORCOD-IN Grigny 2 et la ZAC « Les quartiers de la gare ».

La pièce F1 « Délibération de l'EPFIF en vue de la sollicitation au Préfet pour ouverture de l'enquête publique conjointe », est un document officiel par lequel l'EPFIF a demandé au Préfet de l'Essonne de lancer l'enquête publique à laquelle vous prenez part aujourd'hui.

La pièce F2 « Évaluation socio-économique : avis du SGPI, contre-expertise et réponse de l'EPFIF ». Le décret n°2013-1211 du 23 décembre 2013 rend obligatoire la production d'une évaluation socio-économique (ESE) pour les projets bénéficiant d'un montant de financements de l'État et/ou de ses établissements publics dépassant 20 millions d'€ hors taxes. Cette évaluation fait l'objet d'une contre-expertise et d'un avis du SGPI lorsque les financements en question sont de plus de 100 millions d'€ hors taxes.

Cette étude permet de relativiser le coût très important du projet au regard des bénéfices sociaux, économiques et environnementaux du projet d'ORCOD-IN dans son ensemble.

En effet, comme présenté dans la contre-expertise à l'évaluation socio-économique du projet, si le coût global porté par les pouvoirs publics (y compris les bailleurs sociaux partenaires) pour le projet d'ORCOD-IN dans son ensemble, atteint plus de 580 M€, la **valeur actualisée nette du projet reste largement positive** à plus de 317M€.

L'avis reçu sur le projet ORCOD-IN Grigny 2 est favorable et porteur de recommandations pour sécuriser le projet et clarifier les investissements qu'il nécessite. Ces recommandations sont de :

- Préciser dès que possible le planning du projet, notamment en ce qui concerne le relogement des habitants ;
- Clarifier la présentation des dépenses par catégories d'acteurs et par postes, en intégrant mieux les effets sur le périmètre du bassin d'habitat ;
- Sécuriser les trajectoires des copropriétés maintenues en anticipant au mieux les zones à risque ;
- Fiabiliser la gestion de la phase transitoire, c'est-à-dire entre le début des travaux et l'achèvement du projet, par exemple avec un suivi précis de la population concernée ;
- Maintenir un effort de recherche, au sujet notamment de l'impact sur les territoires et de l'amélioration des paysages urbains.

Un mémoire en réponse à cet avis est aussi contenu dans la pièce F2 (pages 83 à 89).

La pièce F3, « Dossier de création de ZAC », rassemble toutes les informations sur la ZAC « Les quartiers de la gare » (contexte, description du projet, programme prévisionnel...). La pièce F4 correspond quant à elle l'arrêté (acte officiel) de création de cette ZAC.

Les pièces F5 à F7 contiennent les annexes d'autres pièces du dossier. Elles peuvent être lues pour approfondir davantage les informations présentées dans ces pièces.

La pièce F8 présente des expertises complémentaires sur les emplacements des zones humides.

7. DICTIONNAIRE DES ABREVIATIONS ET DES SIGLES EMPLOYES DANS LE DOSSIER

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADES	Accès aux Données des Eaux Souterraines
Ae	Autorité Environnementale
AEP	Alimentation en Eau Potable
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANCT	Agence nationale de la cohésion des territoires
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AOT	Autorisation d'occupation temporaire
ARR	Analyse de Risques Résiduels
ARS	Agence régionale de santé
AVP	Avant-Projet
BASIAS	Base de données des anciens sites industriels et activités de service
BASOL	Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués
BHNS	Bus à Haut Niveau de ServiceBase de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CA	Conseil d'administration
CC	Centre commercial
CCAS	Caisse centrale d'activités sociales
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CGEDD	Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
CIAF	Commissions Intercommunales d'Aménagement Foncier
CIAM	Collectif Interculturel d'Associations de Migrants
CNPN	Conseil National de la Protection de la Nature
CVS	Centre de Vie Sociale
dB	Décibels
DCE	Directive Cadre sur l'Eau (Directive européenne)
DCO	Demande Chimique en Oxygène
DCZ	Dossier de création de ZAC
DOCOB	DOCument d'Objectifs
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DRIEE	Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie
DRZ	Dossier de réalisation de ZAC
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espace Boisé Classé
EE	Évaluation environnementale
EH	Equivalent Habitant
ENS	Espace Naturel Sensible
EP	Eaux pluviales
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPFIF	Établissement Public Foncier d'Île-de-France
ERC	Éviter Réduire Compenser
ESSP	Etude de sûreté et de sécurité publique
EU	Eaux Usées
GES	Gaz à effet de serre
GPS SES	Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

GUSP	Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
HPS	Heure de Pointe du Soir
IBD	Indice Biologique Diatomées
IBGN	Indice Biologique Global Normalisé
IBMR	Indice Biologique Macrophytique en Rivière
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
ICU	Îlot de Chaleur Urbain
IDF	Île-de-France
IGEDD	Inspection générale de l'Environnement et du Développement Durable
IGN	Institut Géographique National
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Économiques
IOTA	Installations, Ouvrages, Travaux et Activités
ISDD	Installation de Stockage des Déchets Dangereux
LAeq	Niveau de pression acoustique équivalent
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
LLS	Logement Locatif Social
LPO	Ligue de Protection des Oiseaux
MECDU	Mise en compatibilité des documents d'urbanisme
MES	Matière En Suspension
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
NOX	Oxyde d'azote
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OPAOAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH	Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
ORCOD	Opération de requalification des copropriétés dégradées
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PAS	Projet d'Aménagement Stratégique
PC	Permis de Construire
PCET	Plan Climat Énergie Territorial
PCU	Plan de Composition Urbaine
PDLHI	Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PDS	Plan de sauvegarde des copropriétés
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PEM	Pôle d'Echange Multimodal
PGC	Plan Général de Coordination
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMI	Protection maternelle et infantile
PNR	Parc Naturel Régional
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Plan de Protection de l'Atmosphère
PPA	Personnes Publiques Associées
PPI	Plan Particulier d'Intervention
PPR	Périmètre de Protection Rapprochée ou Plan de Prévention des Risques
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PPVE	Participation du Public par Voie Electronique
PREDEC	Plan régional de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics

PREDIS	Plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux
PRU	Plan de Renouveau Urbain
PRU	Projet de Rénovation Urbaine
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RD	Route départementale
RER	Réseau Express Régional
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SD	Schéma Directeur
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDC	Syndicat de copropriété
SDEVN	Schéma Directeur d'Exploitation des Voies Navigables
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SDP	Surface de Plancher
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Île-de-France
SDVP	Schéma Départemental à Vocation Piscicole
SEVESO	Directive du 24 juin 1982 (dite SEVESO)
SIC	Site d'Intérêt Communautaire
SPL	Société Publique Locale
SRA	Service Régional de l'Archéologie
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STEP	Station d'épuration des eaux usées
SUP	Servitudes d'Utilité Publique
TCSP	Transport en commun en site propre
TER	Transport Express Régional
TGV	Train Grande Vitesse
TN	Terrain Naturel
TVB	Trame Verte et Bleue
VNF	Voies Navigables de France
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZDE	Zone de Développement de l'Eolien
ZH	Zone Humide
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZPS	Zone de Protection Spéciale
ZSC	Zone Spéciale de Conservation

PIECE A		RÉSUMÉ DU DOSSIER ET GUIDE DE LECTURE
PIECE B		DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
	Pièce B0	Mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet et mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance
	Pièce B1	Notice explicative du projet
	Pièce B2	Plan de situation
	Pièce B3	Plan général des travaux et aménagements
	Pièce B4	Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
	Pièce B5	Appréciation sommaire des dépenses
	Pièce B6	Bilan de la concertation sur la ZAC
	Pièce B7	Autres avis émis sur le projet
PIECE C		ETUDE D'IMPACT DU PROJET ORCOD-IN GRIGNY 2
	Pièce C1	Etude d'impact et son résumé non technique
	Pièce C2	Avis de l'Autorité environnementale (IGEDD)
	Pièce C3	Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale
	Pièce C4	Synthèse de la Participation du Public par Voie électronique (PPVE)
	Pièce C5	Avis des collectivités sur l'étude d'impact

PIECE D		MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME
	Pièce D1	Notice de présentation de la mise en compatibilité du PLU (MECPLU)
	Pièce D2a	Résumé non technique de l'évaluation environnementale de la MECPLU
	Pièce D2b	Évaluation environnementale de la MECPLU
	Pièce D3	Décision administrative de clôture de la concertation de la MECPLU par l'EPF
	Pièce D4	Bilan de la concertation sur la MECPLU
	Pièce D5	Délibération par l'EPFIF d'approbation du bilan de la concertation sur la MECPLU
	Pièce D6	Décision de l'Autorité environnementale (MRAe) de soumettre la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Grigny à évaluation environnementale
	Pièce D7	Avis de la MRAe en date du 25 octobre 2023 portant sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité
	Pièce D8	Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
	Pièce D9	Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint organisée au titre de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme

PIECE E	ENQUÊTE PARCELLAIRE
---------	---------------------

PIECE F		ANNEXES
	Pièce F1	Délibération de l'EPFIF en vue de la sollicitation au Préfet pour ouverture de l'enquête publique conjointe
	Pièce F2	Évaluation socio-économique : avis du SGPI, contre-expertise et réponse de l'EPFIF
	Pièce F3	Dossier de création de ZAC
	Pièce F4	Arrêté n°2023-DDT-STP-266 du 6 juillet 2023 portant création de la zone d'aménagement concerté "Les quartiers de la gare" sur la commune de Grigny
	Pièce F5	Annexes du bilan de la concertation sur la ZAC (pièce B6)
	Pièce F6	Annexes de l'étude d'impact (pièce C1)
	Pièce F7	Annexes du bilan de la concertation sur la MECPLU (pièce D4)

Pièce F8

Investigations complémentaires sur les zones humides