



ORCOD-IN DE GRIGNY II

VILLE DE GRIGNY

Projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECPLU) : dossier de concertation des habitants

Version VF

13 février 2023

PRÉAMBULE

La ville de Grigny poursuit le processus de mutation initié avec la première phase de la rénovation urbaine. Le renouvellement des quartiers, et notamment des secteurs Sablons et Tuileries à Grigny 2, va s'étaler sur les 10/15 prochaines années et s'appuiera sur les leviers de réussite suivants :

- **Les transports en commun**, avec la livraison en 2024 des 2 lignes structurantes. Le tramway T12 et le bus à haut niveau de service TZEN 4, permettront de relier Grigny aux différents pôles d'emplois et rendant le territoire de la ville attractif par une mobilité facilitée,
- **La stratégie énergétique visant sobriété et efficacité énergétique**, avec le déploiement à l'échelle de toute la ville d'un réseau de chaleur alimenté par une centrale de géothermie profonde, énergie bas carbone. Les copropriétés de Grigny 2 sont alimentés depuis 2017 par le réseau de géothermie.
- **L'arrivée du nouveau quartier cœur de ville – République**, attenant aux secteurs Sablons et Tuileries. Ce quartier doit permettre de refondre l'appareil commercial, déployer une offre culturelle ambitieuse et viser une mixité de l'offre de logements.

L'une des ambitions du projet de la ville de Grigny est le redressement durable des secteurs Sablons et Tuileries, afin de garantir des conditions de vie décentes aux habitants. Pour atteindre cette ambition, une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) a été mise en place par décret en Conseil d'Etat en octobre 2016. Cette opération, dont le pilotage a été confié à l'EPFIF, permet la mise en œuvre d'un plan d'actions couplant les volets habitat, urbain, social, ainsi qu'un programme de gestion. Toutes ces transformations urbaines sont accompagnées, et ce depuis leur début, par l'association des habitants à chaque étape.

Les interventions de transformation de certaines copropriétés et de redressement des autres copropriétés d'habitation de Grigny 2 sont au cœur du dispositif ORCOD-IN, soit :

- La démolition de 922 logements sur les secteurs Lavoisier, Surcouf et Vlamincq,
- La transformation en logements sociaux de 401 logements à Surcouf et Vlamincq,
- La construction d'une nouvelle offre de logements mixtes,
- Le redressement de 21 copropriétés soit près de 3500 logements, qui seront réhabilités,
- L'intensification de la lutte contre l'habitat indigne.

Ces interventions sur la structure et la qualité de l'offre de logements visent un rééquilibrage, une remise à niveau et une diversification de l'offre de logements nécessaire à l'échelle de la ville et des quartiers pour agir durablement sur le peuplement. La réussite de cet objectif nécessite la mise en œuvre d'un projet urbain, paysager et une ambition environnementale permettant d'inscrire durablement ces secteurs dans un tissu urbain renouvelé et apaisé.

Des priorités d'intervention, définies en association avec les habitants, sont d'ores et déjà identifiées :

- La refonte du quartier aux abords de la gare, véritable trait d'union urbain entre les secteurs des Sablons, des Tuileries et du Cœur de ville-République. La démolition du centre commercial Barbusse est un préalable à la refonte de ce secteur. Ce nouveau « morceau de ville » doit intégrer toutes les fonctions urbaines attendues au pied d'un transport en commun ferré : logements, commerces, services, équipements, activités.... ;
- La dédensification du quartier des Sablons permettant de repenser la place du piéton et de la nature dans la ville ;
- La connexion du quartier des Tuileries avec le cœur de ville et la commune de Ris-Orangis ;
- La modernisation et l'amélioration de l'offre d'équipements publics positionnant l'éducation au cœur du projet de territoire ;
- La préservation des espaces verts et le développement de la biodiversité en ville.

Le présent dossier expose le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Grigny, sur les secteurs concernés par ORCOD-IN de Grigny 2.

Le plan local d'urbanisme (PLU) actuel de la commune, approuvé en 2011, ne permet pas la réalisation projet urbain de l'ORCOD-IN en l'état et doit donc être modifié.

Ces modifications seront effectuées dans le cadre d'une procédure appelée la « mise en compatibilité du PLU » (MECPLU), menée conjointement avec la déclaration d'utilité publique du projet (DUP) tel que prévu par les articles L 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Après examen au cas par cas, la mission régionale de l'autorité environnementale d'Ile-de-France a choisi par décision n° MRAe DKIF-2022-167 du 27/10/2022 (cf. en annexe) de soumettre à évaluation environnementale, et donc à concertation, cette mise en compatibilité du PLU.

L'objectif de cette concertation est de présenter le projet urbain, et les incompatibilités du PLU actuel avec celui-ci, puis proposer les évolutions dans les différentes pièces du PLU à même de rendre le projet urbain de l'ORCOD-IN réalisable.

Ce dossier présente l'opération ORCOD-IN Grigny 2, et son projet urbain, ainsi que le cadre législatif et réglementaire nécessaire à sa réalisation. Les incompatibilités identifiées et les modifications du PLU envisagées sont quant à elles exposées dans la seconde partie du dossier.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	2
SOMMAIRE	4
I..... DESCRIPTION DU PROJET ET DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES	5
I.1. Description du projet d'ensemble : ORCOD-IN Grigny 2	5
I.1.1. Présentation de l'ORCOD-IN Grigny 2.....	5
I.1.2. Les objectifs du projet d'aménagement de l'ORCOD-IN Grigny 2....	7
I.1.3. Description du projet d'aménagement par secteur	9
I.2. Le cadre législatif et réglementaire du projet d'aménagement de Grigny 2	16
II. LE PROJET DE MISE EN COMPTABILITE DU PLU	19
II.1. PLU actuel et enjeux de modification	19
II.2. Principes de modifications du PLU en réflexion	22
II.3. Principes proposés au regard des ambitions du projet	30

I. DESCRIPTION DU PROJET ET DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES

I.1. DESCRIPTION DU PROJET D'ENSEMBLE : ORCOD-IN GRIGNY 2

I.1.1. PRESENTATION DE L'ORCOD-IN GRIGNY 2

Le projet de l'ORCOD-IN Grigny 2 se situe sur la commune de Grigny, dans le département de l'Essonne, en Région Île-de-France. Cette commune d'une superficie totale de 487 ha (environ) fait partie depuis le 1er janvier 2016 de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (GPS SES), créée à l'issue de la loi MAPTAM, qui compte 353 998 habitants pour 23 communes. La ville de Grigny compte quant à elle 27 655 habitants et 10 084 logements, dont 46,2 % de logements locatifs sociaux (données Insee 2020).

Le périmètre de l'ORCOD-IN de Grigny 2, validé par le Conseil d'État, couvre l'ensemble du périmètre de l'ancienne copropriété de Grigny 2 qui a fait l'objet d'une scission judiciaire, effective depuis le 1er janvier 2022. Il a été choisi afin de permettre un traitement adapté pour l'ensemble des copropriétés et de disposer d'un périmètre d'aménagement cohérent par rapport aux enjeux de requalification des copropriétés et du quartier. Le site dans son ensemble s'étend sur approximativement 42 hectares. Il est placé sur le coteau surplombant la rive gauche de la Seine, en bordure du plateau de l'Hurepoix.

Le périmètre de l'ORCOD-IN se superpose, sur le plan de la géographie et des ambitions, avec celui du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) établi par l'arrêté du 29 avril 2015¹ et avec le troisième plan de sauvegarde de Grigny 2 (approuvé en 2014).

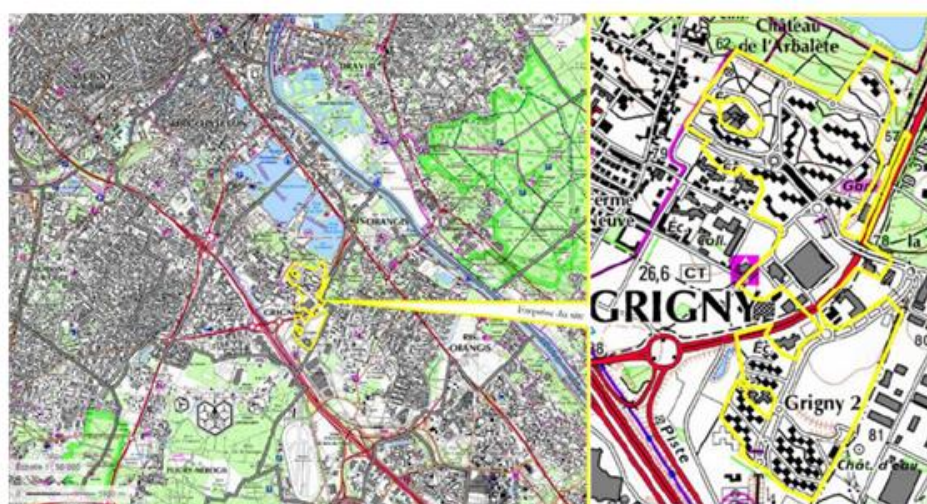


Figure 1: Localisation du site du projet (BSC, 2020)

¹ Arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain

Pour répondre aux enjeux inhérents au site, le projet de l'ORCOD-IN décline différents objectifs, définis conjointement par les partenaires du projet dans le cadre de la convention entre partenaires publics, signée en avril 2017.

L'opération comprend trois volets principaux : **(i) le portage immobilier, (ii) les dispositifs d'accompagnement des copropriétés, et (iii) le projet urbain.**

Le premier volet repose sur une stratégie d'acquisition, déterminée en fonction des difficultés des copropriétés, et complémentaires aux dispositifs d'accompagnement des copropriétés. Définie dès le démarrage de l'ORCOD-IN en 2017, cette stratégie d'acquisition a été actualisée par les partenaires du projet en 2019 et en 2021 lors des Comités directeurs de l'ORCOD-IN.

Pour 5 syndicats de copropriété, la situation n'est plus redressable en tant que copropriété. Ces copropriétés sont Cambacérès-26, Surcouf-27, Vlaminck-31, Lavoisier-48 et Ney-49. Leur transformation en logements sociaux ou leur démolition doit permettre aux habitants de retrouver des conditions de logement digne, et aussi une amélioration urbaine et un changement d'image du quartier.

Le projet prévoit que l'EPFIF acquière l'ensemble des logements par voie amiable, puis par voie d'expropriation. Ces 5 syndicats constituent le secteur prioritaire d'acquisition de l'EPFIF, et représentent 1 323 logements.

La copropriété Sablons-44, détenue à 95% par le bailleur social i3F a vocation à devenir une monopropriété de logements sociaux.

Les autres copropriétés du site sont vouées à rester en copropriété et à être redressées. Elles sont au nombre de 21 (13 syndicats d'habitation aux Sablons, et la totalité des 8 syndicats aux Tuileries). Au regard des difficultés financières et de gestion qu'elles rencontrent, ces copropriétés ont été classées dans deux catégories :

- Des syndicats en grande difficulté, qui nécessitent une intervention de portage immobilier par l'EPFIF lourde et ciblée ;
- Des syndicats en difficulté moyenne, dont le potentiel de redressement semble avéré, impliquant tout de même un besoin de portage foncier ciblé.

Cette action immobilière accompagne le redressement de ces copropriétés et la requalification de leur patrimoine, et a pour objectif d'enclencher une dynamique positive sur le quartier permettant de réintégrer ces immeubles sur un marché immobilier et de l'habitat vertueux.

Le deuxième volet, l'accompagnement des copropriétés, repose sur la mise en place de dispositifs de plan de sauvegarde.

Le 3^{ème} plan de sauvegarde de Grigny 2, prorogé de deux ans à deux reprises, jusqu'à août 2023, a permis :

- La scission de la copropriété, et la mise en liquidation du syndicat principal, depuis le 1er janvier 2022, pour simplifier et rationaliser la gestion du quartier et des copropriétés, améliorer le fonctionnement et réduire le niveau des charges ;
- La création concomitante de 33 ensembles immobiliers dont 27 ensembles immobiliers d'habitation qui pourront ainsi connaître une évolution différenciée ;
- La création d'un parcellaire public/privé qui facilite la gestion des espaces à court terme et permettra la mutabilité de ce quartier à long terme ;
- La réalisation des travaux de mise en sécurité des biens et des personnes ;

- La définition d'une stratégie d'évolution adaptée à chaque syndicat (capacité de redressement et d'évolution, sous le statut de la copropriété ou non, accompagnement nécessaire pour y parvenir), en tenant compte du bilan des premières actions opérationnelles mises en œuvre.

27 dispositifs d'accompagnement adaptés à la situation de chacune des copropriétés issues de la scission remplaceront le plan de sauvegarde actuel.

Le 3^{ème} volet de l'ORCOD-IN, celui du projet urbain, viendra transformer en profondeur les secteurs des Sablons, des Tuileries et le secteur Gare/Barbusse, pour les rendre attractifs, condition indispensable pour requalifier les copropriétés durablement. Le projet urbain permettra une meilleure inclusion des différents secteurs de Grigny 2 dans leur territoire, et offrira des conditions de vie apaisées, grâce aux aménagements des espaces publics, au renforcement de la trame paysagère, au développement des équipements publics et d'une offre nouvelle de logements et commerces, mais aussi grâce à l'offre renforcée des transports en commun.

Le projet urbain permettra également de répondre aux priorités régionales du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) en prévoyant notamment :

- De réhabiliter, construire ou reconstruire des bâtiments (de logements, commerces ou équipements) avec de bonnes performances énergétiques et donc moins consommateurs d'énergie et, en ce qui concerne les logements, favorable à la réduction de la précarité énergétique des habitants ;
- D'améliorer l'offre d'équipements et de services ;
- De favoriser l'usage des transports en commun, avec la création des lignes T12 et TZEN 4 en connexion avec la gare de Grigny Centre. La réduction du recours à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens est visée, en confortant les trajets courts et des aménagements plus confortables pour les modes actifs (la marche et le vélo par exemple).

I.1.2. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN DE L'ORCOD-IN GRIGNY 2

Conformément à la délibération de l'EPFIF du 9 décembre 2020, l'opération d'aménagement portée par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à transformer Grigny 2 en quartier résilient, écologique et solidaire qui respecte les engagements de la charte Écoquartier en faveur d'un aménagement durable. Ces objectifs seront poursuivis par :

- o La mise en œuvre de la recomposition urbaine et foncière du quartier, visant une mixité résidentielle et fonctionnelle, en désenclavant le quartier et en améliorant l'accès au reste du territoire ;
- o La requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements, notamment par la valorisation de la trame paysagère, pour relier le quartier aux Lacs et aux espaces de nature du territoire ;
- o L'amélioration des conditions d'habitat, en mettant fin au processus de dégradation des copropriétés, et en construisant une offre nouvelle et diversifiée de logements ;

- La création d'une centralité structurante à l'échelle de la ville, autour du pôle gare, et du secteur Barbusse.

Le projet urbain se déploie sur trois secteurs principaux : Sablons, Gare/Barbusse et Tuileries.



Figure 2: Secteurs au sein de Grigny 2 (Rapport de phase 1, diagnostic et premières orientations, Atelier Xavier Lauzeral architectes urbanistes, Mars 2018)

I.1.3. DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Secteur Sablons

Pour les Sablons, le projet urbain doit permettre aux habitants de retrouver un cadre de vie apaisé et qualitatif.



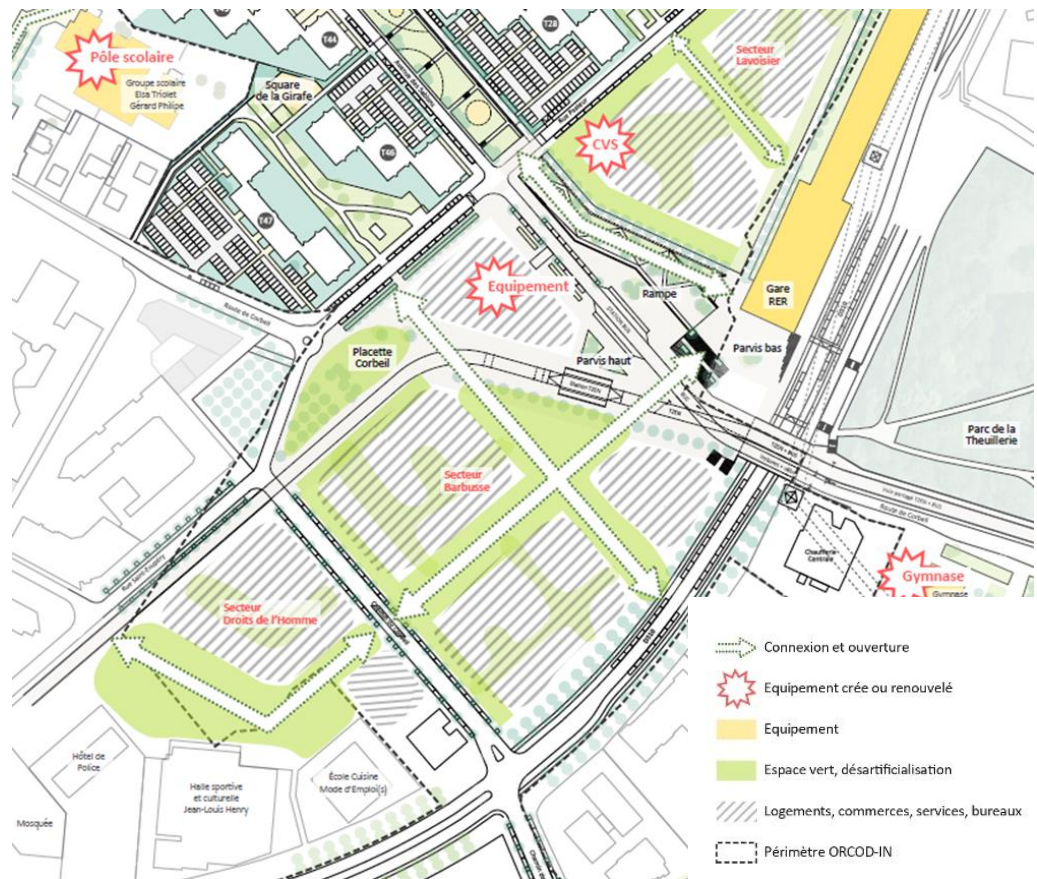
Illustration d'une hypothèse d'aménagement, avenue des Sablons (est) - Cynthia Walsh, Atelier Xavier Lauzeral, 2021

Les interventions vont permettre :

- **De dédensifier et d'aérer le secteur Surcouf et Vayssière**, grâce à la démolition de 922 logements et transformation en logements locatifs sociaux de 401 logements.
- **D'améliorer les espaces de nature et espaces publics**, grâce à la création de nouveaux espaces verts à Surcouf. Ainsi, le projet consiste à mettre en place **un maillage d'espaces publics qualitatifs et dimensionnés aux besoins**, permettant d'améliorer le confort de la circulation pour tous les usagers mais également pour les services urbains. La connexion de la gare RER au centre-ville de Grigny et aux espaces de loisirs des Lacs est au cœur du projet. En particulier, l'avenue des Sablons sera transformée en mail paysager après démolition des équipements publics et des parkings existants, et les connexions entre le quartier et le Bois de l'Arbalète seront améliorées.
- **D'améliorer l'offre d'équipements publics**, avec notamment la démolition du groupe scolaire Chaperon Rouge / Cendrillon, la construction d'un pôle éducatif dit « Sablons » intégrant une crèche, un accueil périscolaire et les services de l'Inspection de l'Education Nationale et de la PMI et la relocalisation des équipements publics, notamment en centre-ville, dans le futur centre multiculturel.
- **De désenclaver du quartier**, en créant de nouvelles voiries notamment vers la route de Corbeil, et en revoyant et en apaisant les circulations.

Cela passe par :

- **La création d'espaces verts composés d'une part importante de pleine terre et d'espaces publics de qualité** grâce à la démolition du centre commercial situé sur dalle ;
- **L'amélioration de la connexion du quartier au reste du territoire** : le passage du bus TZEN 4 par la dalle Barbusse, qui permettra de relier plus rapidement le quartier au reste du territoire grâce à une augmentation de la fréquence des bus dont la capacité d'accueil sera augmentée. Dans le **secteur Barbusse**, le projet permettra de composer une entrée de ville de Grigny, et par la même occasion celle de Ris-Orangis, autour de la gare RER Centre-Ville, de la future station du bus TZEN 4, et de la RD 310 (qui connecte le quartier à l'A6 et à la RN7) ;
- **Le développement d'une offre de logements neufs, d'équipements, de commerces et de locaux d'activités**, qui vont apporter de la mixité sociale, résidentielle et fonctionnelle, en répondant aux besoins des habitants.



Hypothèse d'aménagement sur le secteur gare/Barbusse, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2022



Illustration d'une hypothèse d'aménagement, plateau Barbusse- Cynthia Walsh, Atelier Xavier Lauzeral, 2021

Secteur des Tuileries

Dans le **secteur des Tuileries**, le projet permettra de conforter le caractère résidentiel des ensembles immobiliers actuels.



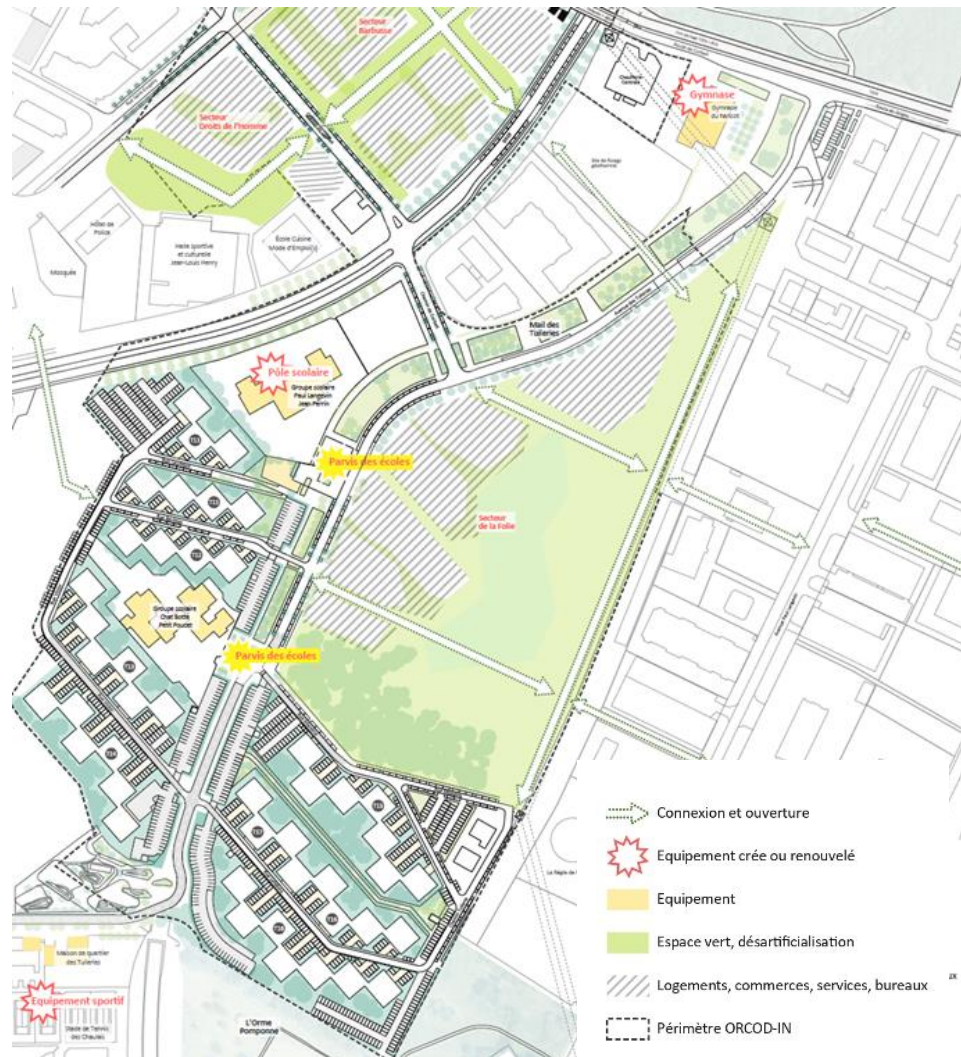
Illustration d'une hypothèse d'aménagement, Parc de la Folie- Cynthia Walsh, Atelier Xavier Lauzeral, 2021



Illustration d'une hypothèse d'aménagement, avenue des Tuileries- Cynthia Walsh, Atelier Xavier Lauzeral, 2021

Le projet a pour ambition :

- **De restructurer l'avenue des Tuileries en boulevard urbain**, de connecter les Tuileries à la ZAC Centre-Ville et Ris-Orangis, et d'intensifier les connexions paysagères avec le parc de la Theuillerie, de l'Orme Pomponne et la Coulée verte de Ris-Orangis ;
- De créer des logements de petits collectifs le long de l'avenue des Tuileries, avec du commerce d'hyper-proximité, en cohérence avec le centre-ville, et le cas échéant, de permettre l'implantation d'activités économiques au Nord du terrain ;
- **De créer le « parc de la Folie » pour préserver les zones humides existantes ;**
- **D'aménager des parvis urbains pour** les groupes scolaires du quartier en cours de réhabilitation par la Ville de Grigny ;
- **De requalifier des équipements** scolaires et sportifs.



Hypothèse d'aménagement sur le secteur Tuileries, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2022

Synthèse des opérations prévues sur l'ensemble du quartier

Dans l'ensemble, les opérations sur chaque secteur sont les suivantes :

- La requalification de plus de 300 logements locatifs sociaux préexistants sur le quartier (Immobilière 3F, copropriétés Rodin 47 et Sablons 44) ;
- La démolition de 922 logements et la transformation en logement locatif social (acquisition/amélioration) de 401 logements par des bailleurs sociaux partenaires ;
- La requalification des 21 autres copropriétés d'habitation, issues de la scission et composées de plus de 3500 logements, dans le cadre de la mise en œuvre de plans de sauvegarde sur mesure ;
- La construction d'une offre nouvelle de logements, équipements, commerces et services pour contribuer à redonner de l'attractivité au quartier et fournir aux habitants les services dont ils ont besoin
- La reconfiguration des espaces publics majeurs (avenues et « parvis » gare) et de leur maillage ;
- La requalification d'une partie des voies de desserte, accompagnée d'un travail sur le stationnement (poches souterraines inadaptées à recycler,

compensation en partie sur l'espace public restructuré, stationnements privés aériens à requalifier...);

En matière de construction, il est prévu la construction de 15.000 m² de commerces, de bureaux ou d'activités économiques, 11.000 m² d'équipements, et 55.000 m² de logements.

En ce qui concerne les logements, cela correspond à environ 750 logements, diverses en termes de typologie, de produits et de formes architecturales, et rendant possible le développement éventuel de formes innovantes (d'habitat participatif par exemple). Environ 200 logements seront construits sur le terrain de la Folie, et 550 logements sur le secteur gare (Barbusse + Lavoisier).

Sur le plan des équipements, il est prévu :

- D'étendre/réhabiliter le groupe scolaire Langevin, opération en cours par la ville de Grigny
- De créer un nouveau pôle éducatif des Sablons (de la petite enfance au collège) (remplacement de l'actuel groupe scolaire Chaperon Rouge / Cendrillon),
- De créer de nouveaux plateaux sportifs polyvalents (GS Langevin, gymnase du Haricot...)
- De créer un centre de vie social (CVS), provisoire puis définitif au sein des nouvelles constructions, équipement fédérateur qui regroupera et associera différentes fonctions répondant aux besoins de la population.

Bilan de la concertation réglementaire

La concertation, conduite de juin 2021 à décembre 2021, a été l'occasion pour les participants de revenir sur certaines conditions de réussite du projet, qui dépassent parfois le cadre de l'aménagement et s'inscrivent dans des problématiques d'usages et de gestion.

Les remarques des habitants sur le projet ont :

- Permis de **confirmer ou conforter certaines 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 (surtout 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, etc.
- **Fait évoluer la réflexion sur certains sujets :**
 - Traitement du centre commercial Masséna,
 - Localisation du nouveau Centre de Vie Sociale, etc.
- Porté l'attention sur **des sujets** pour lesquels le projet n'apporte pas encore de réponses suffisamment précises, et **que partenaires du projet devront approfondir :**
 - Stratégie de stationnement,

- Stratégie de gestion des espaces pour limiter les nuisances (rassemblements, nuisances sonores, etc.),
- Modalités de connexion entre l'avenue des Tuileries et de la rue de l'Avenir, etc.

I.2. LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN DE GRIGNY 2

Pour mettre en œuvre le projet urbain, il faut engager différentes démarches administratives pour donner aux partenaires publics (EPFIF, ville, agglomération) les moyens techniques, juridiques et financiers pour le mettre en œuvre.

1. **La création de la zone d'aménagement concertée (ZAC)**, pour donner à l'EPFIF les moyens techniques et juridiques d'aménager le quartier

Pour encadrer le projet d'aménagement, les partenaires publics ont choisi de passer par une procédure de ZAC en raison des atouts intégrateurs et de souplesse de cet outil. A titre d'exemple, dans le cadre de la ZAC il est beaucoup plus simple de procéder aux redécoupages fonciers rendus nécessaires par le projet.

La ZAC permettra également de garantir la cohérence de l'ensemble de l'opération à la fois sur le plan urbain, architectural, paysager et environnemental. En complément du PLU, le cahier des prescriptions de la ZAC sera élaboré, pour détailler les exigences urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des partenaires (les collectivités, ...), et s'imposera à tous les futurs constructeurs de la ZAC.

Enfin, la ZAC garantira la participation des constructeurs au financement du projet.

Il est prévu que la ZAC soit créée à l'été 2023.

2. **La déclaration d'utilité publique (DUP)**, pour reconnaître l'intérêt général qui s'attache au projet de l'ORCOD-IN de Grigny 2 dans son ensemble, et pour donner les outils à l'EPFIF pour mettre en œuvre le projet et acheter tous les logements des immeubles qui seront transformés

La situation de faillite de certaines copropriétés nécessite de mettre fin à leur statut de copropriété. Même si la voie amiable est privilégiée et a déjà commencé, il sera nécessaire de recourir à l'expropriation pour acquérir les derniers logements. Cette maîtrise foncière permettra ensuite la réalisation des aménagements prévus dans le cadre du projet urbain.

3. **La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**, pour permettre les constructions d'équipements, services, commerces et logements souhaités

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Ces règles s'imposent à tous les opérateurs qui souhaitent construire sur la commune.

Le projet urbain de l'ORCOD-IN qui vise à renouveler en profondeur le quartier est incompatible avec le plan local d'urbanisme (PLU) actuel de la commune de Grigny, approuvé en 2011. Une adaptation du PLU est donc nécessaire.

C'est dans le cadre de la DUP que le PLU sera mis en compatibilité avec le projet, conformément à l'article L.153-58 du code de l'urbanisme.

Cette mise en compatibilité porte donc sur la modification des éléments écrits du PLU et la mise en cohérence des documents graphiques avec l'opération qui sera déclarée d'utilité publique.

- **Cadre de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU**

Selon l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-14 du code de l'urbanisme, l'Autorité Environnementale compétente a été saisie pour effectuer l'analyse au cas par cas du besoin d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU envisagée.

Après cet examen au cas par cas, la mission régionale de l'autorité environnementale d'Ile-de-France a choisi par décision n° MRAe DKIF-2022-167 du 27/10/2022 (cf. en annexe) de soumettre à évaluation environnementale, et donc à concertation, cette mise en compatibilité du PLU.

Le Conseil d'Administration de l'EPFIF, en date du 30 novembre 2022, a ainsi pris la délibération A22-3-5ter afin d'approuver notamment les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité du PLU suivantes :

- Publication dans le magazine municipal de Grigny d'un avis d'information concernant la mise en œuvre de la concertation préalable à l'attention des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées en les appelant à y participer ;
- Mise à la disposition des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, d'un registre permettant de recueillir leurs observations sur le projet de mise en compatibilité du PLU par l'effet de la déclaration d'utilité publique :
 - à la Mairie de Grigny,
 - à la maison du projet située 1 bis avenue des Sablons à Grigny ,
- Organisation d'une réunion publique a minima ;
- Mise à disposition du dossier soumis à la concertation sur le site internet de la Ville et sur le site internet dédié au projet ;

Mise à disposition d'une adresse email permettant d'assurer l'information et le recueil des observations du public par voie électronique.

Lorsqu'il sera stabilisé, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme fera l'objet d'une évaluation environnementale qui doit notamment analyser les effets

de la modification du PLU, et définir, dans le champ de compétence du PLU, des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation adaptée. Dans son avis, la MRAe appelle les partenaires du projet à examiner en particulier dans le cadre de cette évaluation environnementale :






- 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.

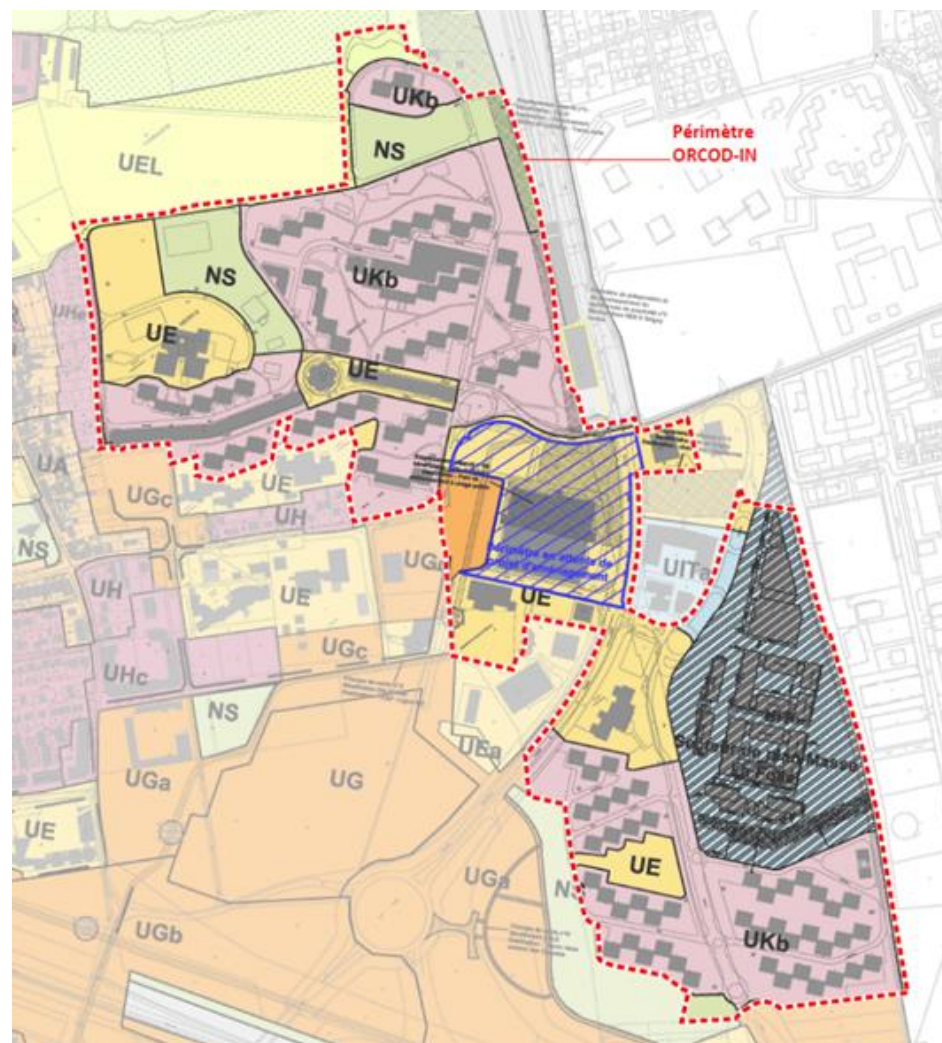
II. LE PROJET DE MISE EN COMPTABILITE DU PLU

II.1. PLU ACTUEL ET ENJEUX DE MODIFICATION

Le zonage et le règlement du PLU

Le périmètre de l'ORCOD-IN est couvert par 5 zones distinctes du règlement du PLU de Grigny :

-  **UE** : zone urbaine visant à accueillir des bureaux ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
-  **UGd** : zone urbaine multifonctionnelle correspondant au futur Cœur de ville
-  **UITa** : zone urbaine accueillant principalement des activités artisanales.
-  **UKb** : zone urbaine à dominante d'habitat, couvrant les logements de la copropriété de Grigny II
-  **NS** : zone naturelle, qui regroupe les espaces naturels de la ville composant la Trame Verte Grignoise



Zonage du PLU de Grigny au sein du périmètre de l'ORCOD-IN –EPFIF, 2022

Chaque zone du PLU comporte un règlement fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs fixés.

Certaines dispositions du règlement du PLU ne permettent pas la mise en œuvre du projet d'aménagement porté par les partenaires publics de l'ORCOD-IN.

Elles concernent tout particulièrement :

- **La destination des terrains / programmation :**

- La programmation mixte envisagée sur les secteurs dits « Barbusse » et « Droit de l'Homme » est incompatible avec leur zone d'implantation (UE) qui vise à accueillir exclusivement des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
- La programmation de logements envisagée sur le secteur dit « la Folie » est incompatible avec sa zone d'implantation (UIT) dédiée principalement au développement d'activités artisanales ;
- La préservation des zones humides sur le secteur dit « la Folie » n'est pas assurée du fait de sa zone d'implantation (UIT) dédiée principalement au développement d'activités artisanales ;

- **L'implantation des constructions :**

- Les règles en vigueur de retrait sur l'espace public dans la zone UKb (minimum de 5 mètres) ne sont pas compatibles avec les objectifs urbains et orientations architecturales et paysagères du projet d'aménagement notamment sur le secteur « Lavoisier ». A titre d'exemple, l'alignement de façades au droit de la rue Pasteur est important pour tenir le front urbain du projet ;
- Les règles en vigueur dans la zone UIT sont liées à la présence d'une zone de plan masse incompatible avec le projet d'aménagement sur le secteur « La Folie » structuré en façade sur l'avenue des Tuileries.

- **Les taux d'emprise au sol et hauteurs maximales des constructions :**

- Les règles en vigueur concernant le taux d'emprise au sol maximal des constructions en zones UKb (50%) sont incompatibles avec les surfaces à développer dans le programme de construction et sa conception urbaine sur le secteur « Lavoisier ».

Il pourrait être nécessaire en effet ponctuellement dans cette zone d'augmenter le taux d'emprise au sol au-delà des 50 % afin de rendre faisable un équipement public implanté au rez-de-chaussée.

- Les règles en vigueur concernant la hauteur maximale des constructions en zone UE (R+3+C) ne permettent pas de construire

les surfaces prévues dans le programme de construction et sa conception urbaine sur les secteurs « Barbusse » et « Droit de l'Homme ».

- **L'obligation de production d'offre de stationnements :**

- Le règlement de la zone UIT sur le sujet, basé sur un plan masse délimitant les nappes de parkings liées aux activités programmées, est incompatible la programmation prévue sur le secteur « La Folie » (majorité d'habitat),

Les servitudes particulières au PLU

De même, plusieurs emplacements réservés, notamment sur le secteur « Barbusse », ainsi qu'un périmètre d'attente de projet et un secteur de plan masse sont inscrits sur des zones de transformation urbaine et contraignent leur évolution.

Les propositions de mise en compatibilité présentées dans la suite du document résultent d'un travail de cadrage et de premières réflexions entamé par l'EPIFIF avec la Ville de Grigny, l'agglomération Grand Paris Sud et la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne.

II.2. PRINCIPES DE MODIFICATIONS DU PLU EN REFLEXION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui expose le projet d'urbanisme de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Dans le cas présent, à une échelle plus globale, l'opération répond aux différentes orientations du PADD du PLU de la Ville de Grigny :

- Irriguer les quartiers à partir du centre, pour les ouvrir sur la ville
 - La requalification de l'Avenue des Sablons vers la gare répond à cette orientation ;
- Promouvoir une politique ambitieuse pour les équipements publics
 - Le renouvellement du CVS, et la requalification des groupes scolaires répondent à cette orientation
- Permettre le développement de la gare et viser des dessertes routières de qualité
 - La requalification du pôle gare et du secteur Barbusse répondent à cette orientation
- Créer les conditions de l'accueil des nouveaux arrivants sur la Ville
 - La requalification du cadre de vie et des espaces publics ou le développement d'une nouvelle offre de logements répondent à cette orientation
- Développer les activités dites de loisirs sur les parties boisées et les coteaux que la ville recèle
 - Les aménagements envisagés sur le square Veyssière, Vlaminck et le Bois de l'Arbalète répondent à cette orientation
- Organiser une traversée Est - Ouest, structurant la future trame verte conformément à la charte
 - La requalification de l'Avenue des Sablons vers le centre-ville, les connexions des Tuileries/Folie vers Ris-Orangis répondent à cette orientation
- Requalifier les axes traversant Grigny, en privilégiant la constitution de parcours urbain

- La requalification de l'avenue des Tuileries, du parc de la Folie, du secteur Barbusse, de l'avenue des Sablons jusqu'au Bois et Lacs de l'Essonne répondent à cette orientation
- Améliorer la qualité des espaces publics, lieux propices à la rencontre sociale
 - La requalification des espaces publics de manière générale sur le quartier répond à cette orientation ;
- Marquer les entrées de ville
 - La requalification du secteur de la gare / Barbusse et Folie/Avenue des Tuileries répondent à cette orientation
- Poursuivre le développement du réseau de transports collectifs
 - L'arrivée du bus Tzen 4, et les aménagements qui l'accompagneront pour organiser l'intermodalité de la gare répondent à cette orientation
- Promouvoir les modes doux : marche, vélo...
 - La requalification des espaces publics de manière générale sur le quartier répond à cette orientation

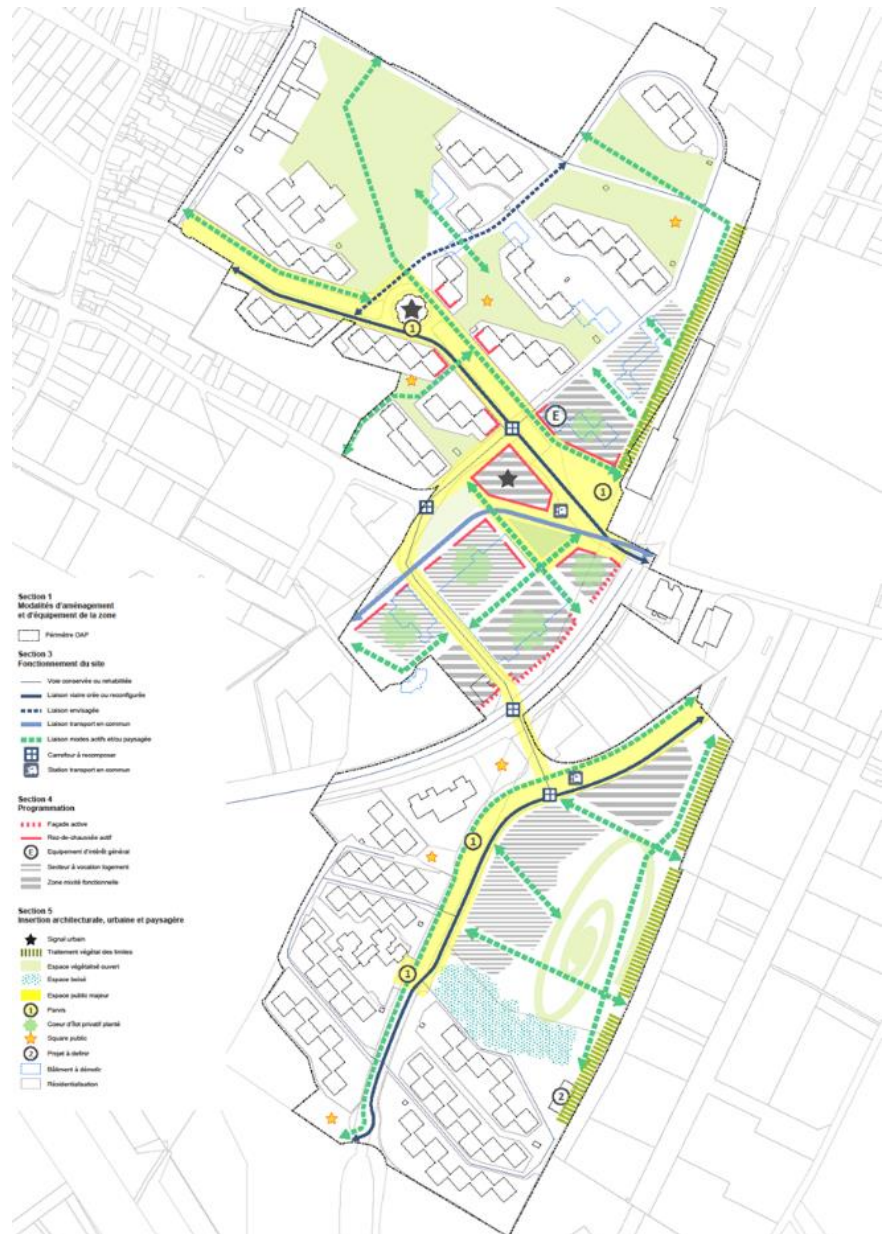
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

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

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

La proposition (ci-dessous) met en avant les enjeux de connexions entre :

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



Proposition d'une OAP au regard du projet d'aménagement de l'ORCOD-IN

Elle marque les axes et espaces publics majeurs de cette partie de Ville et formalise le développement des liaisons piétonnes / vélos (modes actifs).

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

Modifications du zonage du PLU :

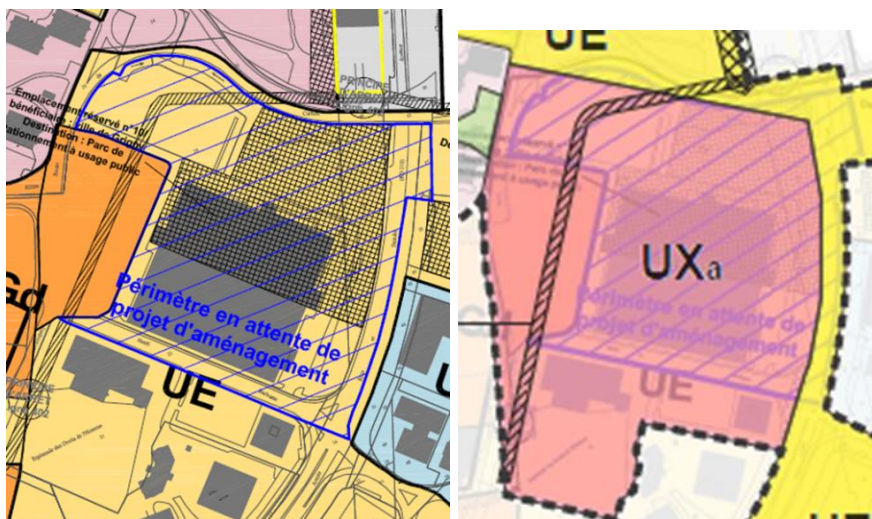
Création d'une zone UX

En lien avec la proposition d'OAP décrite ci-avant, le PLU doit retranscrire ces orientations au travers d'un plan de zonage correspondant.

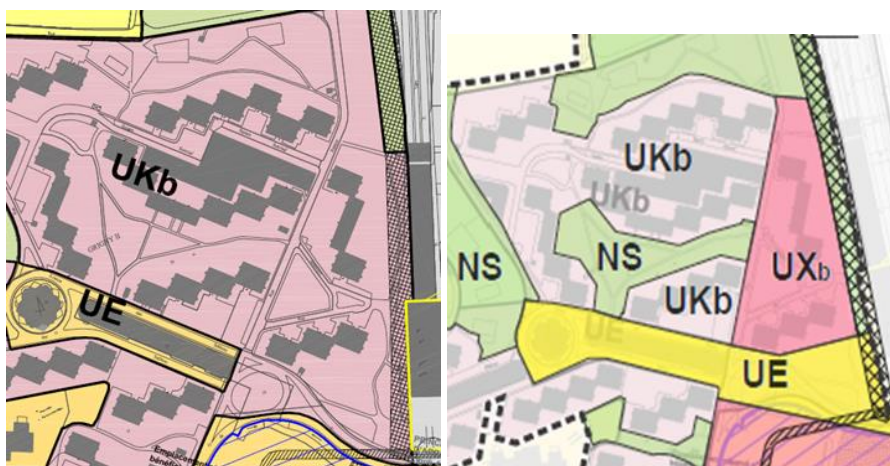
La proposition relative au zonage repose sur la **création d'une zone UX**, comprenant trois sous-zones a, b et c, au regard de leur vocation fonctionnelle et résidentielle mixtes.

Cette nouvelle zone UX intégrerait donc :

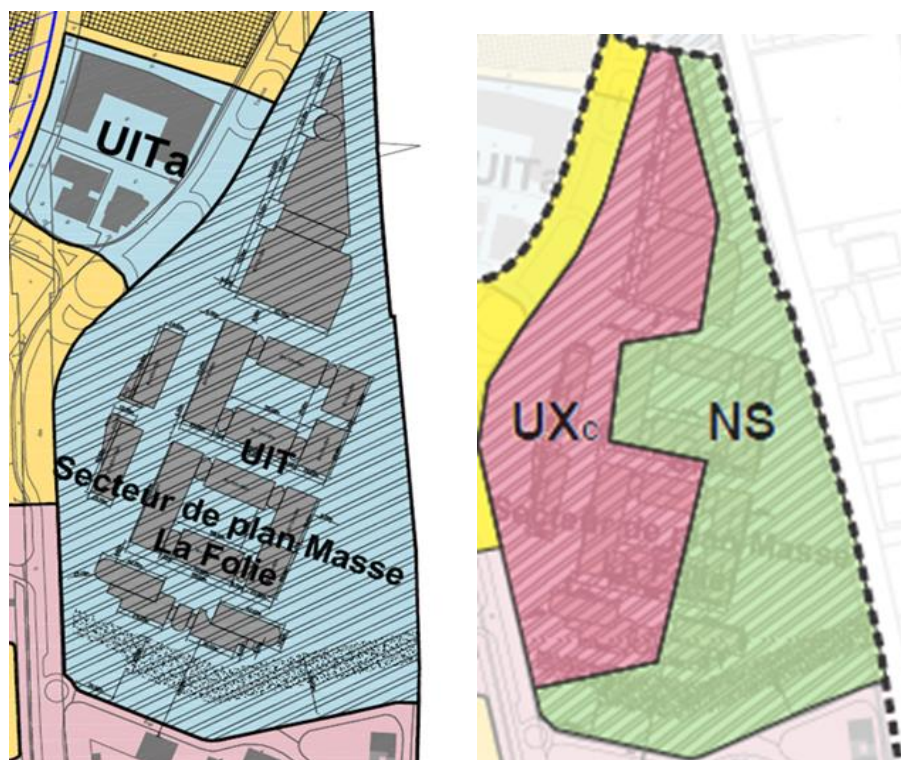
- **Une sous zone UXa**, couvrant les secteurs dits « Barbusse » et « Droit de l'Homme », aujourd'hui implantés dans les zones UE et UGd ;



- **Une sous zone UXb**, couvrant le secteur dit « Lavoisier », aujourd'hui implanté en zone UKb ;



- **Une sous zone UXc**, couvrant une partie du secteur dit « la Folie », aujourd'hui implanté en zone UIT.



Extension des zones NS

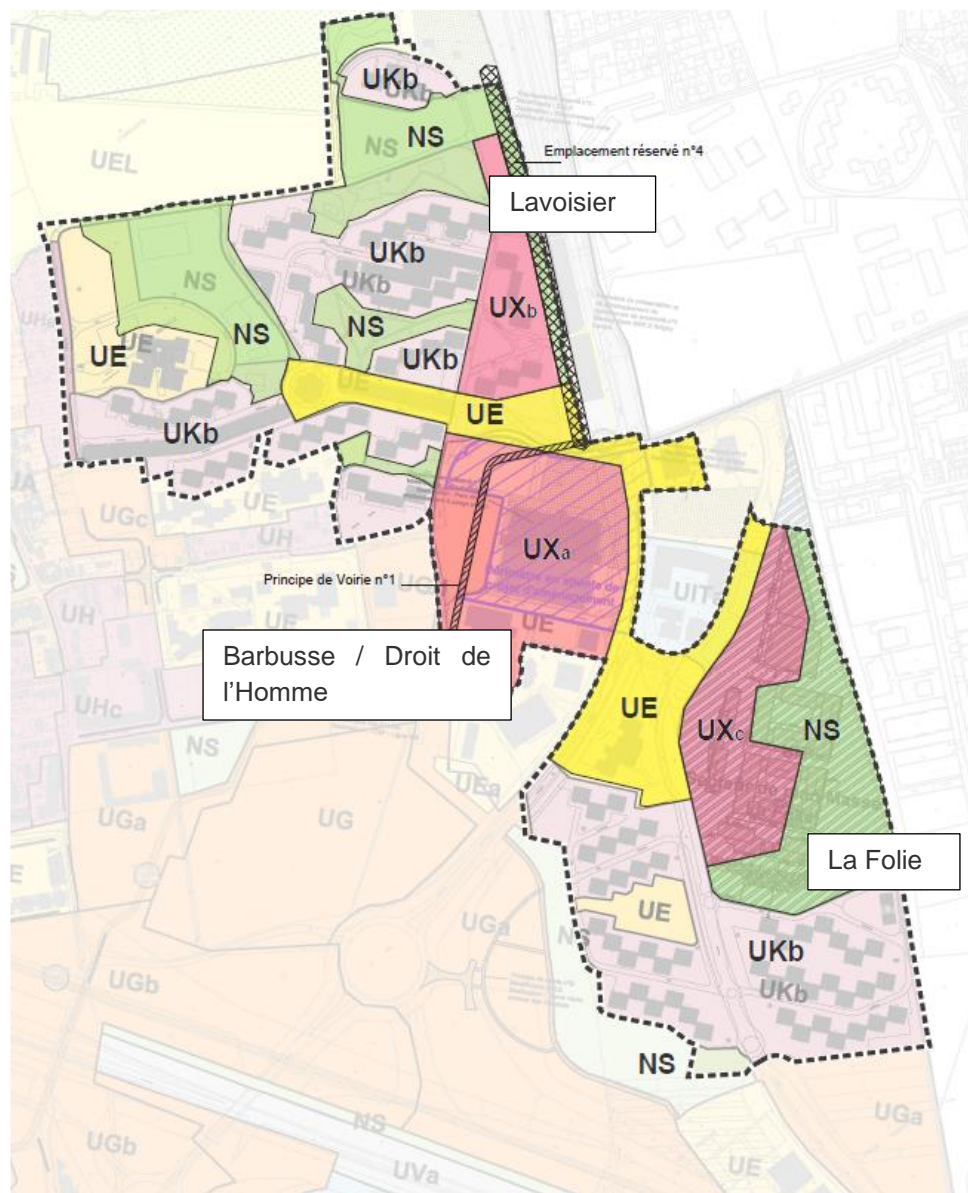
Dans le PLU actuel, la zone NS est une zone naturelle qui regroupe les espaces naturels de la ville composant la Trame Verte Grignoise.

Une partie du secteur de la Folie pourrait être classée en zone NS afin de protéger les espaces sensibles, notamment les zones humides, repérés lors de l'expertise faune/flore de l'étude d'impact du projet d'aménagement. Le périmètre de cette zone NS a été proposé au vu des conclusions des expertises mais n'est pas encore arrêté.

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

A noter qu'il est autorisé au sein de cette zone NS :

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



Proposition d'évolution du zonage du PLU de Grigny au sein du périmètre de l'ORCOD-IN –EPFIF, 2022

Création du règlement du PLU pour les zones UX

Afin de conserver une cohérence au sein des secteurs qui seront développés tout en maintenant des spécificités, il est prévu de décliner la zone UX en 3 sous-zones UXa, UXb et UXc. Ce principe permettrait tout particulièrement de travailler sur des formes urbaines et architecturales différentes pour les 3 secteurs de développement (implantations, hauteur, emprises/ coefficient de pleine terre), plus dense à proximité de la gare et du pôle de transport public (Barbusse / Lavoisier) et moins dense en bordure du secteur Folie.

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

- **Usages autorisés des sols** : sur les différentes zones d'un PLU, il peut être soit autorisé soit interdit certaines affectations des sols (usage, nature des

activités). L'implantation de logements, commerces et activités, qui forment la programmation envisagée dans le cadre du projet urbain, est aujourd'hui interdite par les règlements des zones UE et UIT.

- Il est proposé de basculer les 3 secteurs de développement (Lavoisier, Barbusse et Folie) en zone UX et d'autoriser les usages de logements, commerces et activités ce qui permettra de construire la mixité fonctionnelle souhaitée par le projet urbain.
- **Implantation des constructions futures** : notamment en raison du besoin de conserver ou maintenir la qualité urbaine/architecturale voire paysagère des secteurs de Ville, il est nécessaire de mettre en place des règles d'implantation pour les constructions (en lien avec l'espace public, entre bâtiments ou lots à construire). Ces règles doivent évoluer sur les différents secteurs de projet pour accompagner la requalification des espaces publics voisins (rue Pasteur, Route de Corbeil, Avenue des Tuileries) et apporter une qualité urbaine aux programmes immobiliers futurs. Par ailleurs, il sera nécessaire de procéder à la suppression du plan masse de la zone UIT, sur le secteur de la Folie, dont les caractéristiques ne correspondent pas aux orientations urbaines/ paysagères envisagées.
 - Il est proposé d'intégrer dans le PLU des règles d'alignement / retrait permettant de concevoir des fronts urbains forts mais rythmés évitant ainsi l'effet de barre ; la proposition est faite de reprendre la règle d'implantation des secteurs de logements de centre-ville (zones UGd et UHa).
- **Hauteurs des constructions futures** : afin de proposer des gabarits et formes architecturales diversifiés permettant de se lier avec l'environnement urbain voisin, il est opportun d'effectuer une modification des règles de hauteur maximale des constructions.
 - Il est proposé de limiter les hauteurs maximales : un maximum de R+5 pour Lavoisier / Barbusse et de R+3 pour Folie
- **Stationnement** : afin de répondre à la demande des futurs habitants de ces nouveaux secteurs
 - La proposition est faite de reprendre la règle relative au stationnement des secteurs de logements de centre-ville (zones UGd).
- **Emprises au sol des constructions futures et espaces verts ou de pleine terre** : au regard du besoin de renforcer la qualité urbaine/paysagère des secteurs de construction, il convient de réfléchir des règles d'emprise au sol des constructions et des espaces verts en lien avec les objectifs environnementaux et orientations paysagères du projet affichés dans le dossier de création de ZAC ;
 - Il est proposé d'optimiser les besoins de surfaces pour les constructions et le stationnement afin de libérer une emprise suffisante pour les espaces verts ou de pleine terre : un coefficient d'emprise au sol des bâtiments à 60% avec 20 % d'espaces de pleine terre pour Barbusse / Lavoisier ; un coefficient d'emprise au sol des bâtiments à 50% avec 30 % d'espaces de pleine terre pour Folie

Il est à noter que les dispositions prévues dans le PLU sur les coefficients d'emprise au sol, les parkings, et les coefficients de pleine terre doivent être compatibles les unes avec les autres : un nombre important de places de parkings peut empêcher la création d'espaces de pleine terre par exemple. Le PLU pourrait également anticiper des changements d'usage liés à la politique environnementale (renforcement des transports en commun, intermodalité, développement des modes actifs, de l'autopartage, du covoiturage).

Annexes

Il sera par ailleurs nécessaire d'effectuer des mises à jour au niveau des documents annexes du PLU vu certaines incompatibilités avec le projet. Pour l'instant sont identifiés a minima à modifier et ou supprimer : le plan des servitudes d'utilité publique et le plan masse de la Folie

Au regard de l'avancement des études de définition du projet et des étapes réglementaires (projet de dossier de création de ZAC, convention ANRU...), la mise en compatibilité doit permettre :

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



Zonage du PLU : servitudes / particularités dans le périmètre ORCOD-IN

II.3. PRINCIPES PROPOSES AU REGARD DES AMBITIONS DU PROJET

Les ajustements proposés dans le PLU ont donc pour objectif unique de permettre la mise en œuvre projet urbain initiée par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2.

Il s'agit de procéder à une mise en compatibilité du PLU avec le plan-guide, conçu pour encadrer la mutation de ce quartier portée par la convention pour Grigny 2 signée avec l'ANRU sur ce programme par l'ensemble des partenaires.

Les ajustements proposés portant sur le plan de zonage, le règlement lié aux zones et certaines servitudes (annexes) visent des objectifs :

- De mixité urbaine / programmatique ;
- De préservation de la biodiversité existante sur le site ;
- De construction de logements autour de la gare RER Grigny-centre ;
- De désimperméabilisation des sols.

De plus, **aucune ouverture de zone à urbaniser n'est proposée dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU**. A contrario, la modification proposée du PLU envisage de transformer en zone NS une grande partie d'une zone actuellement à urbaniser.

Concrètement, les **réponses à ces objectifs sont apportées dans le cadre de la mise en compatibilité** principalement dans les propositions suivantes :

Tout d'abord, il est prévu de **protéger le secteur dit « La Folie » au regard de ses caractéristiques environnementales en y créant un secteur de la zone NS** sur une partie du terrain, ce qui permet une occupation du sol cohérente avec celles-ci comme avec les orientations du PADD. La délimitation exacte de cette zone NS est encore en cours. La zone envisagée est à destination d'activités et artisanat dans le PLU actuel.

L'OAP, avec l'affichage des espaces végétalisés ou boisés, des cœurs d'îlots plantés et des liaisons paysagères, ainsi que le plan de zonage, intégrant la sanctuarisation d'espaces verts structurants pour le quartier, montrent les ambitions importantes du projet en matière d'écologie / de protection de la biodiversité.

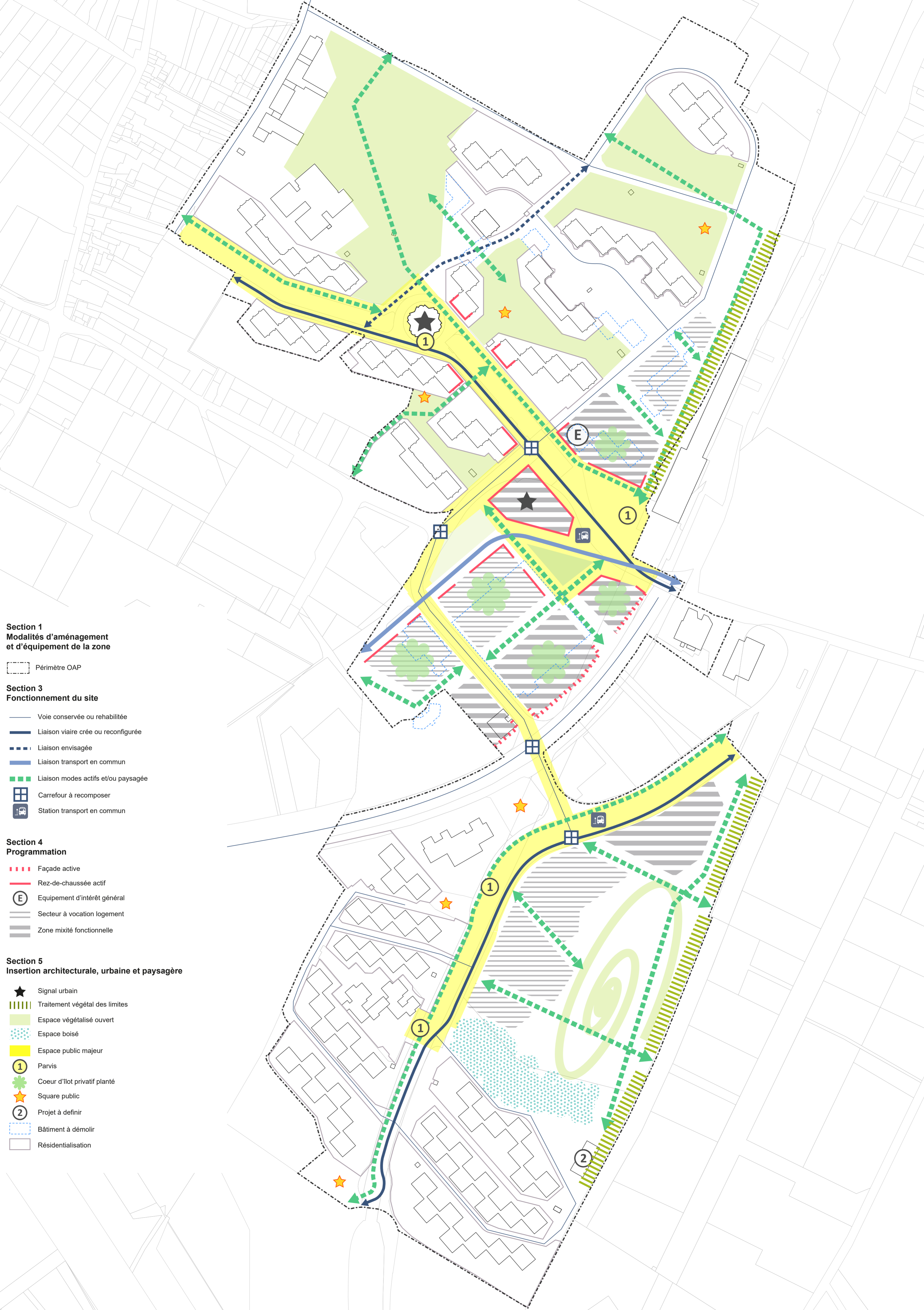
Il est aussi proposé de **modifier le zonage applicable aux secteurs dits « Barbusse » et « Droit de l'Homme » (UE)** qui interdit la **production de logements** sur plus de 3 ha à proximité immédiate de la gare RER Grigny-centre, et son pôle de transport.

Leur **intégration à la nouvelle zone UX** pourra permettre de répartir plus harmonieusement les logements, en dédensifiant certains secteurs (Lavoisier, Surcouf) et en proposant une offre nouvelle de logements, de commerces, de locaux d'activités économiques et d'équipements dans une centralité organisée près du futur pôle gare. Cette **modification permettra aussi de désimperméabiliser le secteur dit « Barbusse »**, actuellement totalement imperméabilisé (car occupé par un centre commercial doté d'un parking aérien de plus de 700 places).

Par ailleurs, les modifications proposées au titre du règlement en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol des constructions et de surfaces de pleine terre plantées **permettront une recomposition urbaine, architecturale et**

paysagère qui répondra aux récentes inflexions environnementales portées par la Loi Climat et Résilience (optimisation de la densité, qualité urbaine, renaturation des sols...).

Enfin, les propositions faites au titre du règlement en matière d'obligation d'offre de stationnement de véhicules électriques et de vélos **visent le développement des mobilités « actives » ou « durables »** dans un objectif général d'amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs. Ceci est corroboré par l'OAP créée posant les principes de cheminements « modes actifs » structurants sur l'ensemble du quartier.



Section 1
Modalités d'aménagement
et d'équipement de la zone

--- Périmètre OAP

Section 3
Fonctionnement du site

- Voie conservée ou réhabilitée
- Liaison viaire créée ou reconfigurée
- Liaison envisagée
- Liaison transport en commun
- Liaison modes actifs et/ou paysagée
- ☒ Carrefour à recomposer
- ☒ Station transport en commun

Section 4
Programmation

- Façade active
- Rez-de-chaussée actif
- ⓔ Equipement d'intérêt général
- ▨ Secteur à vocation logement
- ▨ Zone mixité fonctionnelle

Section 5
Insertion architecturale, urbaine et paysagère

- ★ Signal urbain
- ▨ Traitement végétal des limites
- ▨ Espace végétalisé ouvert
- ▨ Espace boisé
- ▨ Espace public majeur
- ① Parvis
- ☘ Coeur d'îlot privatif planté
- ★ Square public
- ② Projet à définir
- ▨ Bâtiment à démolir
- ▨ Résidentialisation