

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
VILLE DE GRIGNY

DEL-2023-066

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE**

Séance du Lundi 22 mai 2023

L'An deux mille vingt-trois, le Lundi vingt-deux mai, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Grigny, légalement convoqué, s'est rassemblé en Mairie, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe RIO, Maire.

Date de convocation : 16 mai 2023

Nombre de membres :

- En exercice : 35
- Présents : 20
- Votants : 25

Présents : P. RIO – Y. LE BRIAND – L. CAMARA – P. TROADEC – G. DJEARAMIN – S. BELLAHMER – A. ZERKAL – P. LOUISON – M. GAMINETTE – M. SOILHI – S. CHABROT – L. JACQUEMIN – S.L. DIARRA – I. KEDDOU – S. GHENAIM – A. KÖSE – S. GIBERT – N. SAUNIER – M. FOLLY – D. BRIVADY.

Excusés Représentés : F. OGBI représentée par I. KEDDOU – J. BORTOLI représenté par P. RIO – R.M. THUILOT représentée par Y. LE BRIAND – C.O. N'DIAYE représenté par S. GIBERT – J. BOUBENDIR représentée par N. SAUNIER.

Délibération N° DEL – 2023 – 066 : Avis sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) de Grigny 2

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants relatifs aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), et, L. 103-1 et suivants relatifs à la participation du public,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 741-1 et L. 741-2 relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny, notamment son article 2 relatif à la possibilité pour l'établissement public foncier

d'Ile-de-France (EPPFIF) de réaliser un projet urbain de transformation du quartier et de prendre l'initiative de créer une opération d'aménagement,

Vu la convention des partenaires publics signée le 19 avril 2017 en application de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation relative à la dite ORCOD-IN de Grigny 2,

Vu le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de la Grande Borne / Plateau et de Grigny 2 en date du 4 octobre 2017,

Vu la délibération n°A20-3-6 du Conseil d'Administration de l'EPPFIF du 9 décembre 2020 décidant de la prise d'initiative d'une opération d'aménagement sur le périmètre de Grigny 2, précisant les objectifs poursuivis par l'opération et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2022-003 du 31 janvier 2022 ayant approuvé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de Grigny 2, et notamment le plan guide de ce projet,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2022-004 du 31 janvier 2022 ayant approuvé l'engagement du projet de renouvellement urbain du quartier de Grigny 2 dans la démarche EcoQuartier et la signature de la Charte EcoQuartier,

Vu la délibération n°A22-1-4.3 du Conseil d'Administration de l'EPPFIF du 9 mars 2022 ayant approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2,

Vu ledit bilan de la concertation publique préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2, ci-joint,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2022-095 du 3 octobre 2022 ayant émis son avis sous réserve sur l'étude d'impact environnemental du projet de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National de Grigny II (ORCOD-IN),

Vu ladite étude d'impact environnemental du projet de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National de Grigny II (ORCOD-IN),

Vu la délibération n°A22-3-5bis du Conseil d'Administration de l'EPPFIF du 30 novembre 2022 ayant approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2023-007 du 30 janvier 2023 ayant émis un avis favorable à la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) des Tuileries,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-DDT-STP-096 du 16 mars 2023 portant suppression de la zone d'aménagement concerté des Tuileries sur la commune de GRIGNY,

Vu l'envoi de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne adressé à Monsieur le Maire par courrier du 7 mars 2023 du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2 afin qu'il soit soumis pour avis au Conseil Municipal,

Vu ledit dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) de Grigny 2, ci-joint,

Considérant le projet de territoire à l'échelle de toute la ville associant dimensions urbaine, sociale et environnementale, projet fédérateur reconnu et partagé par l'ensemble des partenaires signataires, et ce dans la continuité des transformations initiées dans le cadre du programme de renouvellement urbain et de l'aménagement du centre-ville,

Considérant les trois leviers pour la réussite du projet :

- L'arrivée de nouveaux transports en commun – le T12 et le Tzen4,
- La stratégie énergétique du territoire basée sur le déploiement de la géothermie profonde,
- Le développement du cœur de ville,

Considérant les cinq axes de développement du projet de territoire :

- Le logement, de la réhabilitation à la démolition, en passant par une offre nouvelle de logements,
- Transition écologique et Aménagement durable, dédensification et désartificialisation,
- Équipements publics, une modernisation pour de meilleurs services publics,
- Commerces et développement économique, un nouvel axe économique de la Gare RER au Tramway,
- Les habitants au cœur des transformations,

Considérant que ledit dossier de création de cette nouvelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2 relève que ce secteur qui a été quasiment intégralement dédié à l'habitat a souffert de sa mono-fonctionnalité du fait de son caractère presque exclusivement résidentiel, et qu'il y est formulé l'objectif de répondre aux besoins de développement économique de ce secteur en maintenant des emprises foncières à vocation économique,

Considérant qu'au vu de la nécessité de diversification fonctionnelle, il fut privilégié dans le plan guide du protocole de préfiguration des Nouveaux Programmes Nationaux de Renouvellement Urbain (NPNRU) en 2019 l'implantation d'activités économiques au Nord du terrain de La Folie (entre les établissements hôteliers et le programme immobilier d'activités et de bureaux avenue des Tuileries, et les activités situées non loin de l'autre côté au sein de la ZAE des Terres Saint Lazare à Ris-Orangis), considérant que l'environnement urbain de cette pointe se prêtait peu à l'accueil de logements en terme de qualité de vie pour leurs futurs habitants,

Considérant qu'il importe en effet de développer des offres locales d'emplois, de soutenir la dynamique d'accroissement de l'indicateur de concentration d'emploi à Grigny et de satisfaire les besoins du tissu économique des TPE/PME tout en permettant la création de richesses localement,

Considérant les enjeux de mixité fonctionnelle soulignés par les partenaires,

Considérant que le Code de l'Urbanisme dispose en son article L. 101-2 que : « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de

construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, (...) »,

Considérant que parmi les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est mentionné :

« Première orientation : fonder le nécessaire droit à la ville, c'est promouvoir le territoire de Grigny et stimuler la création d'emplois pour tous

Maîtriser l'équilibre entre habitat, espace extérieur, équipement et activité :

Rechercher la mixité urbaine et le point d'équilibre entre habitations individuelles et logements collectifs, espaces verts et espaces publics, équipements publics, activités industrielles et commerces

Aider l'emploi sur Grigny et créer de nouvelles attractivités économiques :

Adapter les règles d'utilisation du sol aux réalités économiques et aux besoins de création d'emplois

Favoriser les implantations économiques les plus créatrices d'emplois et en particulier dans la ZFU »,

Considérant que ledit terrain de La Folie fut classé dans le PLU au sein d'une zone destinée à accueillir exclusivement des activités artisanales,

Considérant que ledit dossier de création de la ZAC de Grigny 2 précise que : *« des locaux d'activité pourraient s'envisager sur le secteur de La Folie » en complément d'un « programme de bureaux et d'activités dans le pôle gare élargi le long de la RD 310, afin de répondre aux besoins de développement économique de Grigny 2, sachant qu'il est essentiel, pour répondre aux objectifs du projet, de réussir à maintenir des emprises foncières à vocation économique en proximité immédiate de gare et de la future intermodalité »*,

Considérant que ledit dossier de création de cette nouvelle ZAC de Grigny 2 prévoit l'installation de commerces et de services au rez-de-chaussée des futurs immeubles d'habitation,

Considérant qu'il importe que ces locaux satisfassent des besoins d'hyper-proximité sans concurrencer le « Cœur de Ville – République »,

Considérant que les cellules commerciales existantes dans les secteurs Massena et Vlaminck dysfonctionnent et que le projet doit donc traiter ces situations en parallèle de la création d'un nouveau pôle,

Considérant que la démarche environnementale étant au cœur de la stratégie de renouvellement urbain, les partenaires de l'ORCOD-IN s'étant engagés dans la labellisation éco-quartier, il est rappelé que toute démarche environnementale doit prendre en compte l'impact social de celle-ci en garantissant sa soutenabilité pour la population,

Considérant l'ambition du projet de mettre la nature en ville au cœur des transformations urbaines à venir, cela suppose de définir une trame d'espace public structurante reliant les différents espaces naturels participant de la qualité du projet notamment les lacs et le bois

de l'Arbalète, le coteau Vlaminck, le parc le Theuillerie (à Ris Orangis, au niveau de la limite communale) et le nouveau parc de 4ha sur le terrain de La Folie,

Considérant que la problématique du stationnement étant structurante dans le projet d'aménagement futur tant l'offre est déficitaire et inadaptée notamment sur le secteur Sablons, le projet d'aménagement devra apporter des réponses durables et globales prenant en compte tant les besoins des bâtiments existants que des futures constructions,

Considérant que le devenir des sous-sols de Grigny 2 soit près de 1500 parking et 5000m² de réserves liées au centre commercial doit être un volet du projet de transformation de Grigny 2,

Considérant qu'une stratégie d'aménagement transitoire (pré-aménagement, préfiguration d'espace, désimperméabilisation anticipée) doit être pensée tant techniquement que financièrement comme un volet du projet global de transformation des quartiers des Sablons et des Tuileries,

Délibère, et,

Émet un avis favorable sous réserve sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2,

Demande que :

- la partie du terrain de La Folie située au Nord de ce terrain soit destinée à accueillir préférentiellement des activités économiques,
- les offres commerciales et de services au sein de ladite ZAC de Grigny 2 soient complémentaires avec celles du « Cœur de Ville – République », que soient traités en parallèle les cellules commerciales situées sur les secteurs Massena et Vlaminck et que la stratégie de gestion de ces futurs pôles soit prise en compte dès la phase conception,

- la démarche environnementale mise en œuvre à travers la labellisation Eco-Quartier prenne bien en compte l'impact social de l'ORCOD-IN en garantissant sa soutenabilité pour la population et qu'une coordination se fasse sur le plan environnemental entre les opérateurs d'État, en charge de la mise en œuvre des opérations d'aménagement à la Grande Borne et à Grigny 2, pour garantir la cohérence des objectifs et indicateurs à l'échelle de la ville, et au regard des orientations de Grand Paris Sud en la matière,
- soit défini une trame d'espaces publics mettant la nature au cœur des nouveaux aménagements et reliant ainsi les différents espaces naturels majeurs existants ou à créer que sont les lacs et le bois de l'Arbalète, le coteau Vlaminck, le parc le Theuillerie (à Ris Orangis, au niveau de la limite communale) et le nouveau parc de 4ha sur le terrain de La Folie,
- les espaces publics entre les différents espaces naturels soient réfléchis au-delà du périmètre administratif de la nouvelle ZAC, eu égard à la nécessité de connexion durable entre les différents espaces et secteurs de la ville,
- la problématique du stationnement soit appréhendée de façon globale en cherchant à définir et satisfaire tant les besoins liés aux bâtiments existants que les besoins futurs liés aux nouvelles constructions, les études de faisabilité visant

- à la réappropriation des parkings souterrains devant intégrer à la fois l'investissement et la gestion, seule garantie d'un fonctionnement adapté à terme,
- au-delà de la question du stationnement, le devenir des sous-sols de Grigny 2 soit près de 1500 parking et 5000m² de réserves liées au centre commercial puisse être étudié dans le cadre du projet de transformation de Grigny 2, car il apparaît indispensable de questionner cette réalité urbaine au regard des effets environnementaux d'une démolition complète, la réutilisation totale ou partielle de ces espaces devant conduire à rechercher des solutions techniques pour une sobriété de mise en œuvre des opérations à venir,
 - une stratégie d'aménagement transitoire (pré-aménagement, préfiguration d'espace, désimperméabilisation anticipée) soit intégrée tant techniquement que financièrement au projet durable de transformation des quartiers des Sablons et des Tuileries pour permettre de gérer au mieux les différentes temporalités du projet.

Propose que le nom de la nouvelle ZAC soit : « Les quartiers de la gare ».

Dit que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Préfet de l'Essonne, à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, à Madame la Présidente de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne.

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,

Le Maire,

Philippe RIO



Vote pour : 23

Abstention : 2 (N. SAUNIER, J. BOUBENDIR)

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié le **30 MAI 2023**
Transmis en Préfecture le

30 MAI 2023

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification