



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Grigny (91), à l'occasion de sa mise en
compatibilité par déclaration de projet**

N°012966/A PP
du 30/04/2026

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Avis détaillé.....	5
1. Présentation du projet de mise en compatibilité.....	5
2. L'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement.....	7
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	10
ANNEXE.....	11
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	12

Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Elle permet d'identifier et d'évaluer les incidences environnementales¹ de certains projets, programmes ou plans et de définir les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence « ERC ») les impacts négatifs. Elle est réalisée par la collectivité ou le maître d'ouvrage.

Dans ce cadre, un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage et les collectivités concernées sur la qualité de l'évaluation environnementale réalisée et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme concerné.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par Grand Paris Aménagement pour rendre un avis sur le projet de projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Grigny (Essonne) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Le PLU de Grigny est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 2 février 2026. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 22 avril 2026 à Philippe GRALL la compétence à statuer sur le projet plan local d'urbanisme de Grigny à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de mise en compatibilité

■ Présentation du territoire

Située dans le nord de l'Essonne, la commune de Grigny compte 26 500 habitants (Insee 2022). Desservi par la ligne D du RER et par plusieurs infrastructures routières (l'autoroute A6 et la route nationale RN7), le territoire s'organise autour d'un plateau urbanisé dominant la vallée de la Seine. Il présente un caractère fortement urbanisé, qui se distingue par la présence de deux grands ensembles, la Grande Borne et Grigny 2.

Construit entre 1967 et 1971, le quartier de la Grande Borne s'étend sur 90 ha, à cheval sur les communes de Grigny et de Viry-Châtillon, et regroupe 3 700 logements. Le quartier a fait l'objet d'un premier programme de rénovation urbaine en 2007 puis du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en 2015 et s'inscrit dans le périmètre de l'opération d'intérêt national³ (OIN) de Grigny.



Figure 1: périmètre de la Zac Grande Borne Ouest (Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Grigny, p.12)

La zone d'aménagement concerté (Zac) « Grande Borne Ouest »⁴ a été créée par arrêté préfectoral le 18 mars 2024. D'une superficie de 34 hectares, elle comprend la partie ouest du quartier de la Grande Borne et une bande mixte de logements et d'activités économiques située entre la RD 445 et la route de Fleury. Le projet prévoit, après la démolition de 424 logements, la réalisation de 51 550 m² de surface de plancher (SDP) sur le secteur de la Grande Borne et de 34 500 m² de SDP sur le secteur Route de Fleury. Il intègre également la restructuration d'un groupe scolaire, la création de nouveaux espaces publics et la requalification de la RD 445. Grand Paris Aménagement (GPA) est l'aménageur de la Zac.

■ Présentation de la procédure

L'opération d'aménagement de la Zac est incompatible avec certaines dispositions du PLU de Grigny, notamment les règles concernant les destinations autorisées, l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des construc-

tions ainsi que les règles de stationnement. Par conséquent, GPA a initié une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Grigny.

Le périmètre de la Zac Grande Borne Ouest est couvert par trois zones distinctes :

- la zone UK, zone urbaine à dominante d'habitat, comportant deux sous-secteurs, UKa et UKb et couvrant les logements de la Grande Borne et ceux de la copropriété de Grigny 2 ;
- la zone UE, zone urbaine visant à accueillir des bureaux ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la zone NS, zone naturelle qui regroupe les espaces naturels de la ville composant la trame verte communale.

3 Il s'agit d'un périmètre défini par décret, au sein duquel l'État intervient directement pour planifier, organiser et encadrer les opérations d'aménagement.

4 Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Grande Borne Ouest a déjà fait l'objet de plusieurs avis de l'Autorité environnementale en avril 2023 et avril 2025 dans le cadre de son dossier de création de Zac et en septembre 2025 dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.

Le plan de zonage est modifié afin de :

- créer sur une partie du périmètre de la Zac, une nouvelle zone urbaine multifonctionnelle (zone UY) représentant 3,43 ha et un sous-secteur UYa, limité à l'emprise de la place du marché et de ses abords, représentant 1,67 ha ;
- réduire la zone NS de 2184.46 m² au profit d'une zone UY ;
- reclasser 5 500 m² de la zone UK au profit de la zone NS ;
- lever le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité visé par l'article UK 2 du règlement écrit.

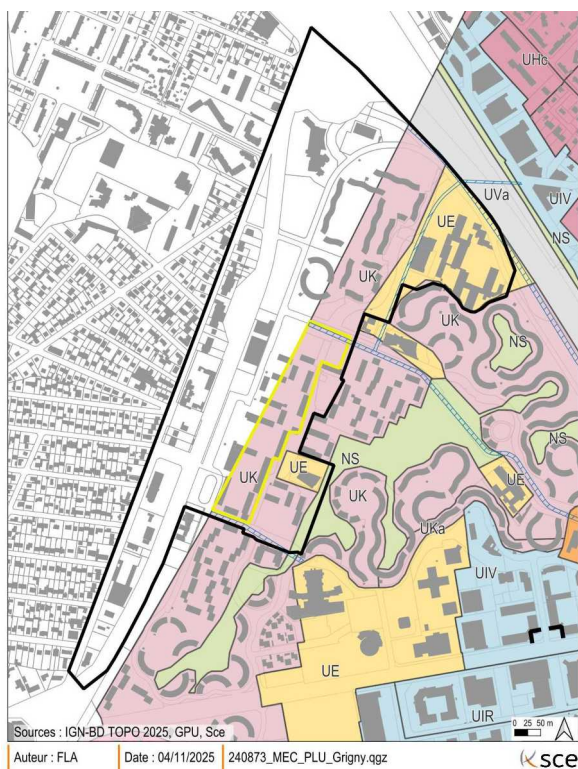


Figure 2: Plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU à l'échelle de la Zac de la Grande Borne ouest: le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (tracé jaune) est supprimé.

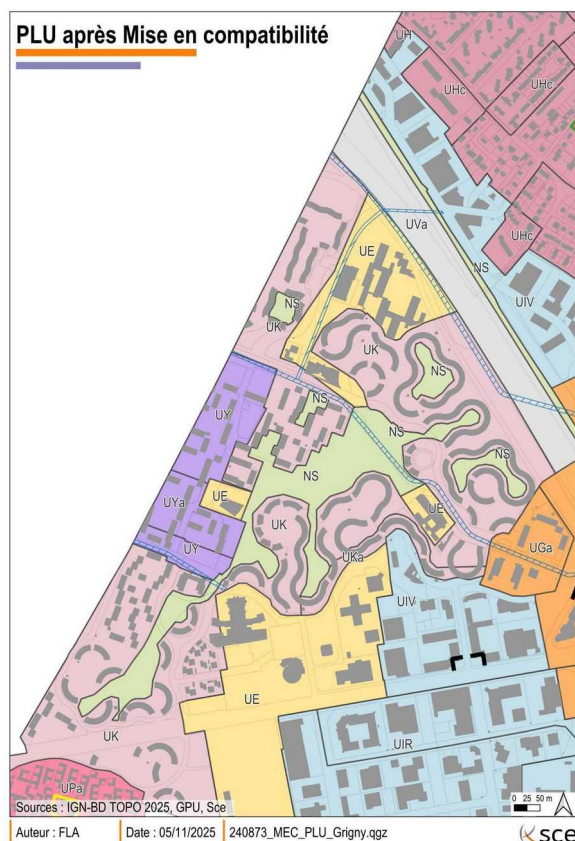


Figure 3: Plan de zonage après mise en compatibilité du PLU: une nouvelle zone urbaine UY et un nouveau sous-secteur UYa (aplat violet) sont créés ainsi que de nouvelles zones NS (aplat vert) sont créées.

Pour intégrer la programmation de la Zac (notamment les rez-de-chaussée actifs), les objectifs de densité ainsi que les orientations architecturales et paysagères du projet, le règlement du PLU est ajusté.

Dans la nouvelle zone UY, les principales évolutions visent à :

- autoriser les activités de commerce et d'artisanat ;
- réduire le retrait minimal par rapport aux voies (3 m au lieu de 5 m) et autoriser les constructions à l'alignement ;
- modifier le prospect, avec une nouvelle règle de calcul (basée sur la relation $L = H/2$ et une distance minimale de 8 m en cas d'ouverture) ;
- augmenter l'emprise au sol jusqu'à 70 % dans le sous-secteur UYa ;
- renforcer les règles de plantation.

2. L'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement

■ Les milieux naturels et les zones humides

L'état initial identifie les enjeux relatifs à la préservation des milieux naturels en s'appuyant sur un diagnostic écologique réalisé le 2 octobre 2025. Il met en évidence un corridor écologique fonctionnel au nord du périmètre de la Zac Grande Borne Ouest, constitué par l'Aqueduc de la Vanne et du Loing et ses abords immédiats. Cette continuité d'habitats herbeux est qualifiée de « *particulièrement utile au déplacement des insectes, des oiseaux et de graines de plantes* », tout en présentant des contraintes pour le déplacement des espèces strictement terrestres.

Le dossier considère que les habitats naturels présents dans les zones naturelles concernées par le déclassement présentent un enjeu écologique faible (parking arboré, pelouse de parc arborée, pelouses ornementales enfrichées).

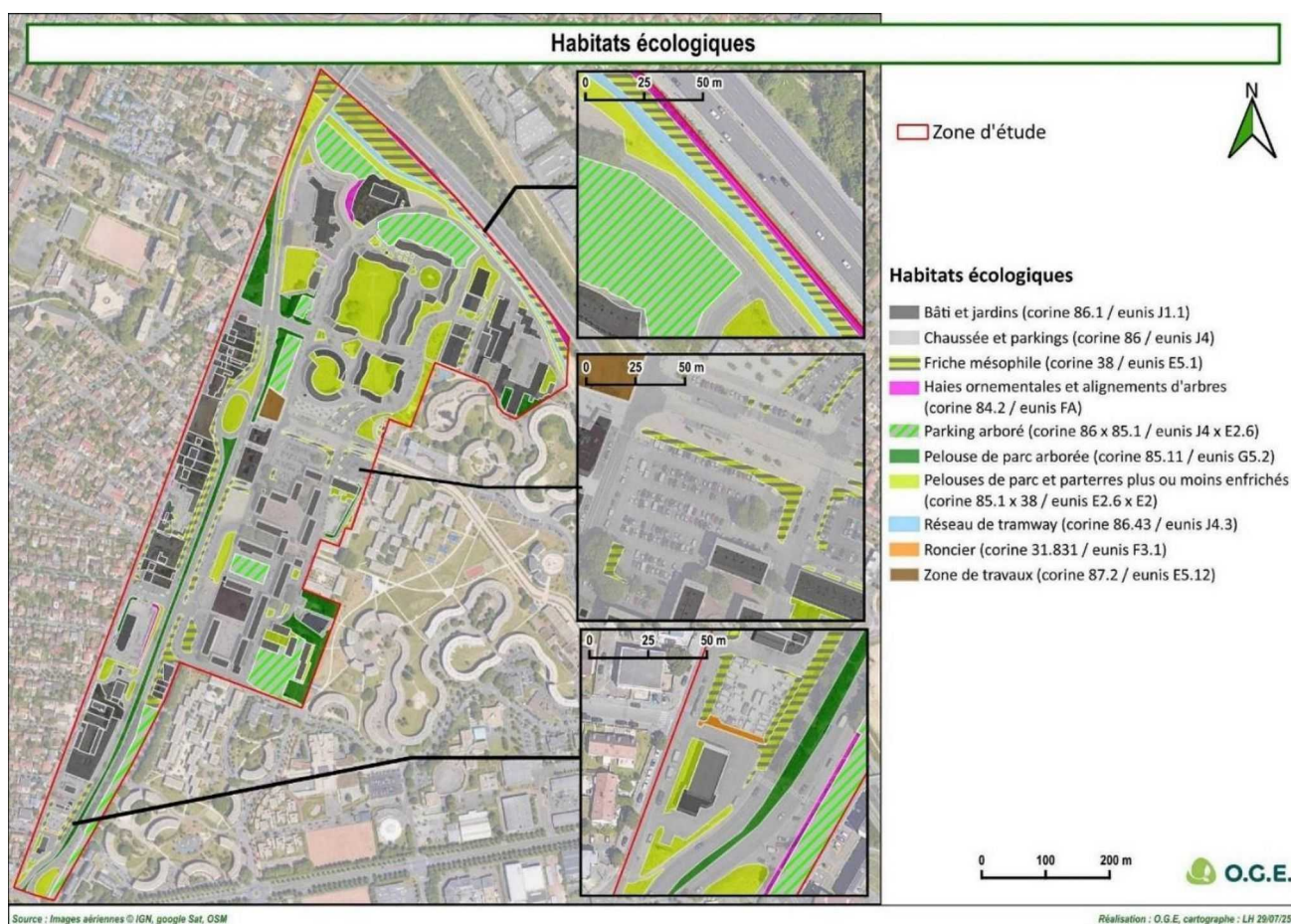


Figure 4: cartographie des habitats écologiques localisés sur le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU (rapport environnemental, p.52)

Le projet de mise en compatibilité reclasse 2 184 m² de la zone naturelle (NS) au profit de la zone urbaine mixte (UY) et prévoit des dispositions destinées à réduire ses impacts. D'après le dossier, la surface de zone NS déclassée a été circonscrite à l'emprise strictement nécessaire à la réalisation du projet. Le règlement de la zone UY intègre également des dispositions en faveur de la biodiversité : végétalisation des toitures terrasses non-accessibles, plantation d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain à partir de 50 m², marges de recul traitées avec un revêtement minéral ou végétal dans le cas d'un retrait sur l'alignement.

Par ailleurs, le plan de zonage est modifié pour créer de nouveaux secteurs NS, représentant environ 5 500 m². Le reclassement en zone NS de quatre sites actuellement classés en zone UK, est présenté comme une compensation surfacique. Le dossier précise que « *le ratio de compensation présenté permet d'assurer l'absence d'impact résiduel significatif sur les milieux naturels, voire un gain au regard de l'augmentation de la surface classée en zone NS* » (rapport environnemental, p.44).

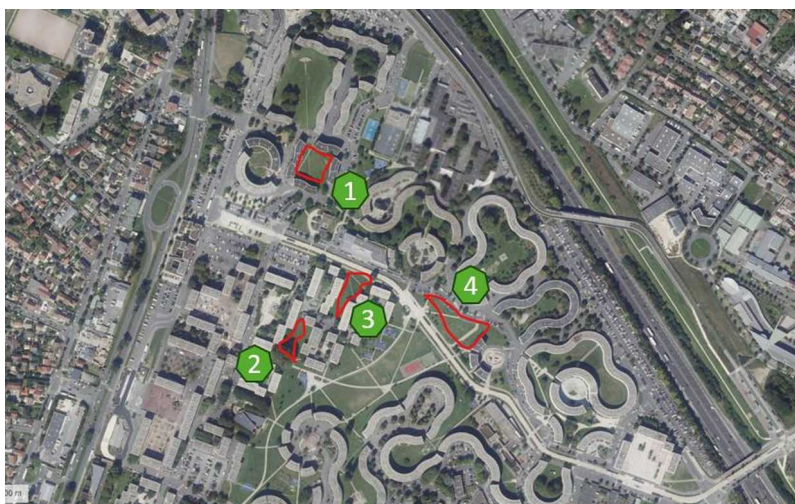


Figure 5: localisation des quatre sites reclassés en zone NS (rapport environnemental, p. 44)

Si cette démarche témoigne la volonté de s'inscrire dans la séquence éviter-réduire-compenser (ERC), l'Autorité environnementale considère que le simple changement de zonage ne peut, en l'état, être considéré comme une mesure compensatoire recevable et suffisante, au sens des [articles L.163-1 et suivants du code de l'environnement](#), car ce reclassement n'apporte pas de gain écologique et son équivalence écologique n'est pas caractérisée. Il doit être accompagné d'actions apportant une valeur ajoutée écologique démontrable, telle que la restauration, la gestion ou la création d'habitats naturels.

Sur le site n°1, l'inventaire réalisé le 20 juin 2025 a permis de délimiter une zone humide d'une superficie de 2 550 m² au niveau du complexe du Petit Méridien. Le dossier indique que le classement en zone NS de ce secteur aurait vocation à assurer la préservation de cette zone humide, qualifiée de dégradée. Or, le règlement applicable à la zone NS, autorise les « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant un lien avec la gestion et l'animation des espaces naturels et l'extension et l'aménagement des constructions existantes pour le fonctionnement des espaces naturels* » (cf. article NS 2, règlement du PLU). Par ailleurs, ce règlement ne comporte pas de prescription spécifique à la protection stricte des zones humides, notamment aucune règle d'inconstructibilité applicable à ces milieux. Dans ces conditions, l'Autorité environnementale considère que le seul classement en zone NS est insuffisant pour garantir une protection effective de la zone humide identifiée et pour permettre la restauration de ses fonctionnalités écologiques.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des dispositions réglementaires explicites assurant l'inconstructibilité de la zone humide identifiée et définissant les mesures de restauration écologique permettant de garantir son bon fonctionnement.

■ Le bruit

La Zac de la Grande Borne Ouest est exposée au bruit de l'autoroute A6 et la RD 445, classées respectivement en catégorie 1 et 3 au titre des infrastructures de transports terrestres. Le dossier rappelle que ces secteurs sont concernés par des prescriptions d'isolation acoustique (notice de présentation, p.32).

L'état initial s'appuie sur une campagne de mesures acoustiques réalisée dans le cadre de l'étude d'impact du projet. Les niveaux sonores mesurés sont compris entre 52,5 et 72,3 dB(A) en période diurne et entre 47,5 et 62 dB(A) en période nocturne. L'environnement sonore apparaît dégradé à proximité des axes routiers et relativement préservé au cœur des îlots.

Le projet de mise en compatibilité prévoit la création d'une zone urbaine multifonctionnelle UY au sud de la Zac, correspondant à la partie en reconstruction. Au nord, le zonage UK est maintenu pour les secteurs à réhabiliter, avec désormais la possibilité d'y accueillir des activités et des commerces. Le règlement de la zone UY

réduit le retrait minimal par rapport aux voies publiques (3 m au lieu de 5 m) et autorise l'implantation à l'alignement. L'évaluation environnementale considère que les prescriptions d'isolation acoustique découlant du classement sonore des voies, constituent une réponse suffisante et qu'aucune mesure ERC supplémentaire n'est nécessaire.

L'Autorité environnementale relève que l'analyse ne quantifie pas les niveaux sonores prévisionnels en façade et ne démontre pas l'efficacité des mesures d'isolation envisagées. Elle observe que le rapprochement des constructions par rapport aux sources de bruit induira une exposition accrue des futurs occupants, susceptible de nécessiter un renforcement des performances d'isolation acoustique pour garantir un niveau de confort satisfaisant.

Elle rappelle que l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini des valeurs de référence au-delà desquelles le bruit engendre des effets délétères sur la santé humaine. Pour le bruit routier, ces seuils sont fixés à 53 dB(A) en période diurne et 45 dB(A) en période nocturne, mesurés à l'extérieur des logements ou à l'intérieur fenêtres ouvertes.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- quantifier les niveaux sonores prévisionnels en façade des futures constructions, en tenant compte des modifications réglementaires d'implantation ;
- démontrer que les mesures d'isolation acoustique permettront de tendre vers les valeurs de référence de l'OMS ou, à défaut, prévoir des mesures complémentaires adaptées engageantes pour améliorer encore plus la protection des habitants contre le bruit des infrastructures existantes, notamment permettant de traiter ces « points noirs du bruit » dans les deux villes. .

■ La qualité de l'air

Le rapport environnemental s'appuie sur les résultats de campagnes de mesure réalisées en septembre 2019 et novembre 2024. Ces mesures indiquent que les concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) demeurent inférieures au seuil réglementaire actuel de 40 µg/m³ en moyenne annuelle pour les stations de fond, tout en identifiant des dépassements potentiels à proximité des voies les plus fréquentées, notamment l'A6.

L'Autorité environnementale constate que l'évaluation ne confronte pas ces résultats à la valeur limite de 20 µg/m³, qui s'appliquera à compter de 2030⁵ ni à la valeur guide de l'OMS⁶ de 10 µg/m³.

Par ailleurs, l'analyse des incidences des modifications réglementaires envisagées (implantation à l'alignement, augmentation de l'emprise au sol à 70 %) sur l'exposition des populations aux polluants atmosphériques apparaît insuffisante. Le dossier considère que le renforcement des obligations de plantation constitue une mesure satisfaisante sans en démontrer l'efficacité.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale en :

- analysant les résultats des mesures de NO₂ au regard des seuils à venir, en particulier la valeur limite de 20 µg/m³, applicable en 2030 ainsi que la valeur guide de l'OMS fixée à 10 µg/m³ ;
- précisant, par des éléments quantifiés ou à l'appui de références scientifiques sourcées, l'efficacité des mesures de végétalisation envisagées pour limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques, ou, à défaut, de prévoir des mesures complémentaires (orientation du bâti, dispositifs de ventilation, choix des matériaux de façade, aménagement des espaces extérieurs, autres mesures permettant de servir de puits d'absorption).

5 En application de la [directive \(UE\) 2024/2881 du 23 octobre 2024 relative à la qualité de l'air ambiant](#).

6 Les [lignes directrices de l'OMS](#) traduisent l'état des connaissances scientifiques actuelles concernant l'impact de la pollution de l'air sur la santé.

■ Les îlots de chaleur urbains

Le phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU) n'est pas abordé dans l'évaluation environnementale, ni à l'état initial, ni dans l'analyse des incidences des modifications réglementaires envisagées (augmentation de l'emprise au sol portée à 70 %, possibilité d'implantation à l'alignement, diminution des marges de retrait). Si le règlement de la zone UY prévoit des dispositions relatives à la plantation d'arbres et à la mise en œuvre de revêtements perméables dans les marges de recul, l'efficacité de ces mesures au regard de la lutte contre les ICU n'est pas démontrée.

L'Autorité environnementale relève que le projet s'inscrit dans un contexte urbain fortement minéralisé et conduit à une densification significative. Dans ce contexte, et compte tenu de la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (Tracc) qui prévoit une augmentation des températures de +2 °C en 2030, +2,7 °C en 2050 et +4 °C à l'horizon 2100 par rapport à l'ère préindustrielle, l'évaluation des incidences du projet sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain apparaît insuffisante.

(4) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer précisément les effets des dispositions réglementaires du PLU modifié sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en tenant compte de la trajectoire de réchauffement climatique, et de les renforcer si nécessaire.

3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

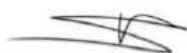
Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé à la personne publique responsable que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le [portail de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Paris le 30/04/2026

Le membre délégataire :



Philippe GRALL

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des dispositions réglementaires explicites assurant l'inconstructibilité de la zone humide identifiée et définissant les mesures de restauration écologique permettant de garantir son bon fonctionnement.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - quantifier les niveaux sonores prévisionnels en façade des futures constructions, en tenant compte des modifications réglementaires d'implantation ; - démontrer que les mesures d'isolation acoustique permettront de tendre vers les valeurs de référence de l'OMS ou, à défaut, prévoir des mesures complémentaires adaptées engageantes pour améliorer encore plus la protection des habitants contre le bruit des infrastructures existantes, notamment permettant de traiter ces « points noirs du bruit » dans les deux villes. 9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale en : - analysant les résultats des mesures de NO₂ au regard des seuils à venir, en particulier la valeur limite de 20 µg/m³, applicable en 2030 ainsi que la valeur guide de l'OMS fixée à 10 µg/m³ ; - précisant, par des éléments quantifiés ou à l'appui de références scientifiques sourcées, l'efficacité des mesures de végétalisation envisagées pour limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques, ou, à défaut, de prévoir des mesures complémentaires (orientation du bâti, dispositifs de ventilation, choix des matériaux de façade, aménagement des espaces extérieurs, autres mesures permettant de servir de puits d'absorption).....9
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer précisément les effets des dispositions réglementaires du PLU modifié sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en tenant compte de la trajectoire de réchauffement climatique, et de les renforcer si nécessaire..... 10