

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

dite

## ZAC FRANCIADES - OPERA

## DOSSIER DE CREATION



**Rapport de présentation**

Conseil municipal du 5 mars 2009



# SOMMAIRE

---

Préambule

## **1. OBJET DE L'OPERATION**

**1.1. Situation, emprise**

**1.2. Les principales orientations pour l'aménagement du secteur**

**1.3. Les principales composantes du programme de la ZAC**

## **2. JUSTIFICATION DE L'OPERATION**

## **3. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

**3.1. Etat du site et des propriétés**

**3.2. L'environnement et les secteurs voisins**

## **4. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE**

**4.1. Logements**

**4.2. Commerces**

**4.3. Equipements collectifs**

## **5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU**

**5.1. Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur**

**5.2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel ou urbain**

## **6. NON EXIGIBILITE DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT**

## **PREAMBULE**

La présente note constitue le rapport de présentation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC Franciades - Opéra. Conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, cette note a pour objet de :

- exposer l'objet et la justification de l'opération,
- décrire l'état du site et de son environnement,
- indiquer le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création, a été retenu.

La phase de création de cette opération d'aménagement a été initiée par la Commune de Massy qui, lors du Conseil Municipal du 17 avril 2008, a approuvé l'ouverture de la concertation préalable et décidé des modalités de celle-ci. La consultation du public s'est déroulée du 20 juin 2008 au 18 février 2009. Le bilan de la concertation fait également l'objet d'une délibération de la Commune de Massy, en date du 5 mars 2009.

Après la phase de création de la ZAC suivra la phase de réalisation, au cours de laquelle seront définis précisément le programme des équipements publics, le projet de programme global de construction et les surfaces de planchers développées et les modalités prévisionnelles de financement.

En parallèle, il est procédé à l'intégration du projet de restructuration des Franciades dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans le cadre de sa révision prescrite le 29 mai 2008.

## **1. OBJET DE L'OPERATION**

### **1.1. Situation, emprise**

Située dans la partie Ouest du quartier Massy-Opéra, classé en Zone de Redynamisation Urbaine (ZRU), la ZAC Franciades-Opéra se développe autour de l'espace public central de la place de France et des axes structurants que sont la rue des Canadiens et l'avenue Saint-Marc.

La ZAC Franciades-Opéra s'étend sur 118 952 m<sup>2</sup>.

Elle est délimitée conformément au plan de délimitation ci-annexé, et plus globalement circonscrite par :

- à l'Ouest du site, une portion de l'avenue Saint-Marc comprise entre l'intersection avec l'allée des Monégasques au nord et l'intersection avec la rue des Anglais au sud,
- au Nord, à travers le parc de la Corneille à la limite nord des espaces de

stationnement aux extrémités des trois résidences de logements situés square des Monégasques et square des Néerlandais,

- à l'Est, l'avenue de France,

- au Sud, depuis l'intersection avec l'avenue Saint-Marc et la rue des Anglais, le périmètre englobe les espaces publics de la place des Italiens, l'allée Barbara, la place Saint-Exupéry jusqu'aux espaces de stationnement au sud de l'avenue du Noyer Lambert.

## **1.2. Les principales orientations pour l'aménagement du secteur**

L'ambition principale du projet consiste à restructurer cette centralité de quartier, où se côtoient différentes fonctions urbaines, notamment la fonction commerciale et la présence de l'Opéra, qui en font déjà un lieu d'animation et d'échange.

Les objectifs généraux annoncés initialement ont été confirmés dans le bilan de la concertation, tels que :

- la réorganisation de l'offre commerciale,
- la requalification de l'espace public,
- le renforcement de l'offre d'équipements publics,
- la création de logements.

## **1.3. Les principales composantes du programme de la ZAC**

- Programme des constructions

La construction de trois îlots est prévue à l'emplacement actuel du centre commercial des Franciades et de la place de France.

Les cellules commerciales seront implantées en rez-de-chaussée des bâtiments construits et accessibles depuis le niveau de la rue afin de créer un linéaire commercial conséquent sur des rues circulées. Les rez-de-chaussée réintégreront des commerces de proximité dont deux espaces de moyenne surface, l'un à vocation polyvalente et l'autre à vocation d'alimentaire économique.

Un programme de logements d'environ 500 à 600 appartements sera développé dans les étages supérieurs, avec une part de 20% de logements sociaux et accession libre à la propriété.

Un équipement public à vocation culturelle est prévu en lien avec le pôle culturel de l'Opéra et de la médiathèque.

Des espaces de stationnement enterrés seront construits sous les nouveaux îlots d'une part et au nord de la rue des Canadiens d'autre part, afin de répondre aux besoins du stationnement résidentiel, des clients du centre commercial et des usagers des équipements publics.

La barre de 45 logements existants (à l'ouest de l'Opéra) sera conservée en la sortant de la copropriété actuelle des Franciades.

- Programme des espaces publics

L'offre commerciale sera ouverte sur l'extérieur par la création de deux axes depuis l'avenue Saint-Marc (l'un en diagonale depuis l'intersection de la rue des Canadiens et de l'avenue Saint-Marc ; l'autre depuis l'avenue Saint-Marc jusqu'au parvis de l'Opéra le long de la barre de 45 logements).

L'accessibilité à l'Opéra sera réorganisée depuis l'avenue Saint-Marc et l'avenue du Noyer Lambert. La rue du théâtre sera réaménagée et prolongée jusqu'à la rue des Canadiens, afin de créer un linéaire conséquent et viable supplémentaire.

L'avenue Saint-Marc, la rue des Canadiens et la rue du Théâtre seront réaménagées pour permettre des liaisons structurantes paysagées entre le parc de la Corneille et le parc de la Blanchette, et accueillir du stationnement sur rue.

Une placette à l'angle de l'avenue Saint-Marc et de la rue des Canadiens sera aussi créée et permettra d'accueillir du stationnement de surface incluant des aménagements paysagers.

Il est prévu de requalifier l'espace public devant l'Opéra par l'aménagement d'un parvis et de créer un mail planté piétonnier entre le parc de la Corneille et le parvis réaménagé de l'Opéra. Ces nouveaux espaces publics permettront de mettre en perspective l'Opéra.

## 2. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Situé au centre du quartier Massy Opéra, le centre commercial des Franciades a été aménagé dans le cadre de la réalisation de ce grand ensemble au début des années 1960. Il concentre près de 80 commerces au cœur d'un des principaux quartiers d'habitat de la commune représentant près de 40 % de la population massicoise (18000 habitants). La copropriété des Franciades intègre également 45 logements et un sous-sol (réserves et stationnement).

Le secteur des Franciades compte en outre à proximité plusieurs équipements culturels et de services réalisés au début des années 1990 :

- l'Opéra de Massy, équipement majeur de rayonnement intercommunal,
- les cinémas « CinéMassy » (3 salles récemment rénovées),
- la médiathèque Jean Cocteau,
- la mairie annexe,
- Poste, hôtel, banques, ...

Malgré ces atouts, le secteur des Franciades souffre d'un vieillissement et de dysfonctionnements dans son organisation urbaine, commerciale et juridique, notamment :

- une desserte et une organisation « enclavée »,
- une image dépassée,
- un aménagement et un bâti globalement obsolètes,
- une offre commerciale de moins en moins diversifiée,
- un statut de copropriété très contraignant.

En 2007, la Ville a confié aux cabinets Albert Amar architecte / Cushman & Wakefield / ETC et à la SEM 92 une étude de faisabilité pour la restructuration du secteur des Franciades intégrant aussi bien les aspects architecturaux et urbains que juridiques et financiers.

Ces études se sont inscrites dans le cadre d'une concertation menée dès 2007 par la Ville de Massy tant avec les acteurs du centre commercial qu'avec les habitants du quartier.

Les études de faisabilité ont permis de déterminer l'opportunité et les conditions de la restructuration du secteur des Franciades en véritable centre de quartier dont la fonction commerciale constitue l'enjeu majeur avec la présence de l'Opéra de Massy.

Pour ce faire, le scénario retenu prévoit la démolition de la totalité du centre commercial existant en plusieurs phases, concomitantes à la construction de nouveaux îlots.

Pour être en mesure de passer à une phase opérationnelle, la Ville de Massy a donc envisagé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur ce secteur.

### **3. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

#### **3.1. Etat du site et des propriétés**

Le périmètre défini au paragraphe 1.1. comprend plusieurs unités foncières :

- L'ensemble immobilier « Les FRANCIADES » est organisé sous le régime de la copropriété avec un règlement de copropriété principal suivi de modificatifs. Le terrain d'assiette de 15 763 m<sup>2</sup> est cadastré aux parcelles cadastrées K262, K264 et N333. Cet ensemble comprend environ 117 copropriétaires (commerces et logements) et supporte 6 bâtiments distincts et un bâtiment en forme de L partiellement surélevé.

Ce terrain rectangulaire se décompose en un vaste quadrilatère commercial comportant un sous-sol et un rez-de-chaussée avec surélévation partielle (dalle) comprenant à ce jour :

- Sur la dalle et en rez-de-rue (place des Italiens), environ 97 cellules commerciales (8595 m<sup>2</sup> de surface commerciale), le tout desservi par des voies de circulation intérieures et des jardins d'agrément,
- Au sous-sol, 65 annexes commerciales desservies par des voies intérieures accessibles à tous véhicules (7833 m<sup>2</sup> de surface), 80 emplacements de parkings, divers locaux de service (transformateurs....) et 45 caves (184 m<sup>2</sup> de surface),
- Sur le côté sud en surplomb de la place des Italiens, un bâtiment à usage d'habitation, construit au-dessus de certaines cellules commerciales, comprenant, répartis sur 4 étages, 45 appartements dont un logement de service, desservis par des escaliers et par une galerie terrasse au premier étage ;

- Un ensemble d'équipements publics à vocation culturelle (Opéra, médiathèque) cadastré à la parcelle N546, propriété de la Ville de Massy ; et un ensemble immobilier complexe de services publics, bureaux et commerces en lien avec l'Opéra, cadastré à la parcelle K390 et composé de 3 lots de volumes, la Ville de Massy étant propriétaire des lots 1 et 3 ;
- Six bâtiments de bureaux répartis en deux îlots situés rue du Théâtre et sur la partie Ouest de l'avenue de France aux régimes et propriétaires différents :
  - le bâtiment de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Essonne cadastré à la parcelle K318,
  - un ensemble immobilier complexe divisé en plusieurs volumes et copropriétés (hôtel, restaurant, La Poste, immeuble de bureaux côté avenue de France), cadastré aux parcelles K319, K392, K396, K397,
  - un immeuble de bureaux cadastré aux parcelles K386 et N515,
  - le bâtiment des Impôts cadastré aux parcelles K274, K276 et N386 ;
- Trois bâtiments distincts accueillant des commerces situés sur la rue des Canadiens aux régimes de propriété différents :
  - le bâtiment cadastré à la parcelle K278 appartient à un propriétaire unique et accueille un commerce (banque),
  - le bâtiment cadastré à la parcelle K281 est divisé en 3 lots formant une copropriété et accueille un commerce,
  - le bâtiment cadastré à la parcelle K284 appartient à un propriétaire unique et accueille une dizaine de commerces ;
- Trois immeubles de logements aux emprises perpendiculaires à la rue des Canadiens et dont les régimes de propriété sont différents : le premier constitue la copropriété « Le Monaco » (parcelles K263 et K279), le deuxième appartient à l'acad Patrimoine (parcelles K265 et K283) et le troisième au bailleur social OPIEVOY (parcelles K266, K282, K285 et K286) ;
- L'église Saint-Paul située à l'angle de la rue des Canadiens et de l'avenue de France et cadastrée à la parcelle K376 ;
- L'église luthérienne située entre l'allée Barbara et la rue des Anglais, face à la place Saint-Exupéry, et cadastrée à la parcelle N305 ;
- Les espaces publics (voies de circulation, trottoirs, parkings, espaces verts) qui constituent les parcelles K379, K391, K393, K395, K421, K410 et N522 et N539.

### **3.2. L'environnement et les secteurs voisins**

La ZAC Franciades-Opéra est implantée au cœur du quartier Massy-Opéra.

Le quartier «Massy-Opéra» est l'un des plus denses et des plus importants de la ville. L'ensemble du secteur est urbanisé et relativement dense au regard du nombre d'habitants. Le mode d'occupation des sols positionne l'équipement commercial des Franciades dans une grande zone d'habitat collectif. Les parcelles et le contexte bâti

sont caractéristiques de l'urbanisation des grands quartiers d'habitats collectifs construits entre 1960 et 1970. Les bâtiments du grand ensemble de Massy appartiennent à différents bailleurs sociaux et les espaces extérieurs sont propriété de la commune.

On y trouve également une forte concentration d'équipements publics de bonne qualité construits dans la même période que les logements (équipements scolaires, sportifs, sociaux et culturels) ou plus récemment au début des années 1990 (Opéra, cinémas, médiathèque). Les centres médicaux et sociaux sont aussi plutôt bien représentés.

A l'Est des Franciades, se trouve la partie Est du quartier Massy-Opéra, où les centres commerciaux de proximité Bourgogne et Languedoc font également l'objet d'un projet de restructuration (ZAC créée en 2005) ayant pour objectifs de rénover les espaces publics et le bâti, de créer de nouvelles liaisons pour ouvrir cette portion du quartier à son environnement urbain et d'apporter davantage de mixité au quartier.

Au Sud des Franciades, au-delà de l'axe structurant de la RD 188, s'étend le parc urbain Georges Brassens, poumon vert de la commune, et dont le parc de la Blanchette constitue une amorce dans Massy-Opéra.

A l'Ouest de Massy-Opéra se situe le centre-ville historique du « Vieux Massy » qui compte des commerces et services à la population que la commune souhaite conforter comme vecteur d'animation urbaine. Ce quartier est inscrit en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Enfin, au Nord des Franciades, et au-delà du parc de la Corneille, le quartier jouxte la commune d'Antony et plus particulièrement le quartier du Noyer Doré, quartier d'habitat collectif construit dans l'opération d'ensemble Massy-Antony dans les années 1960.

#### **4. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE**

##### **4.1. Logements**

Le programme global de construction de la ZAC à usage d'habitation comprend la création d'environ 42 000 m<sup>2</sup> SHON (logements sociaux, logements en accession à la propriété, etc).

##### **4.2. Commerces**

Les activités commerciales et de services pourront se redéployer sur environ 10 000 m<sup>2</sup> SHON.

##### **4.3. Equipements collectifs**

Pour les besoins des Massicois, il est envisagé de réaliser environ 3 000 m<sup>2</sup> SHON en matière d'équipement public (en lien avec l'Opéra).

## 5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

### 5.1. Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

#### ▪ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en vigueur, approuvé le 26 avril 1994 énonce les grands principes d'aménagement applicables aux grands ensembles des années 1960-1970 des villes situées en grande couronne (cf. page 99 du rapport du SDRIF 1994) :

*« Les grands ensembles continueront de bénéficier d'actions visant à les réinsérer dans le tissu urbain environnant : seront ainsi privilégiées la recherche de la diversification des usages du bâti tant existant qu'à créer, la structuration des voies internes, la mise en valeur des espaces ouverts, la reconversion des espaces externes et des zones de transition avec les tissus urbanisés limitrophes qui seront réaménagés dans un souci de qualité et de continuité urbaine.*

*Leur lien avec la ville sera renoué d'abord par une amélioration des dessertes et pourra être conforté par une orientation progressive du développement urbain le long des axes ainsi créés. La qualité urbaine des actions à entreprendre sur le bâti existant, sur les espaces publics et les équipements sont des éléments essentiels de changement de l'image de ces secteurs et du rapport de la ville au quartier ».*

En particulier pour le Département de l'Essonne, il est stipulé en matière d'habitat (cf. page 198 du rapport SDRIF 1994) :

*“La construction de logements neufs devra contribuer à l'indispensable équilibre entre l'habitat et l'emploi, et permettre la restructuration des villes très urbanisées du Nord du département. Des projets urbains de qualité offriront une meilleure diversité entre logement social et logement libre. Les quartiers en difficulté devront donner lieu à des projets d'intégration économique et urbaine“.*

Les objectifs de la ZAC Franciades-Opéra correspondent bien aux objectifs régionaux.

#### ▪ Le Schéma Local du SIEP Nord Centre Essonne

Le SDRIF est un document général, dont les orientations sont précisées au niveau des Schémas Directeurs Locaux. La Commune de Massy est intégrée au Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programme Nord Centre Essonne (SIEP NCE). Ses travaux ont abouti à l'élaboration du Schéma Directeur Local (couvrant quatorze communes) le 9 septembre 1998.

Ce document vise à définir les orientations à l'horizon 2003 et 2015 en matière de population, de logements, d'activités, d'équipements, d'espaces naturels et agricoles et d'infrastructures, à l'échelle du secteur.

Le parti d'aménagement retenu pour Massy affirme notamment la volonté d' *« améliorer la qualité de vie de tous les habitants massicois et plus particulièrement ceux qui résident dans les grands ensembles de logements sociaux ».*

L'opération envisagée s'inscrit pleinement dans cet objectif.

#### ▪ Le PLU

Le Conseil municipal de la Commune a prescrit la révision du Plan Local de l'Urbanisme par délibération du 29 mai 2008 ayant notamment pour objectif la prise en compte du projet de restructuration du secteur des Franciades.

A cette occasion, il a été confirmé que « *le secteur des Franciades, appelé à se renforcer pour poursuivre son rôle de centre de quartier mais aussi de centralité communale, constitue aujourd'hui un enjeu important pour le développement et l'équilibre du quartier Massy Opéra, et s'inscrit dans la poursuite de la politique de renouvellement urbain engagée par la Ville* ».

#### ▪ Les servitudes

La configuration du projet s'inscrit dans les sujétions suivantes :

- Servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement liées à l'aéroport d'Orly (décret du 5 juin 1992) : elles plafonnent les constructions (ainsi que les hauteurs de grues) à la cote altimétrique de 160 mètres NGF environ ;
- Servitudes liées aux ondes du radar de Palaiseau : elles plafonnent les constructions et les grues à la cote altimétrique de 124 mètres NGF environ.

### **5.2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel ou urbain**

Le quartier comprendra à terme toutes les composantes pour constituer un cœur de ville animé et modernisé avec des équipements, des commerces, des services et des activités tertiaires.

Aujourd'hui retourné sur lui-même, le centre commercial s'ouvrira demain sur la rue pour être visible par tous les usagers et rassemblera des commerces de centre-ville, en pied d'immeuble et alignés sur rue.

Les logements seront construits au-dessus du socle des commerces dans des volumes souples aux étages mais qui respecteront la composition urbaine générale du quartier. Ces nouveaux logements, sociaux et en accession, renforceront la mixité du quartier et apporteront une clientèle supplémentaire au centre commercial.

La problématique du stationnement sera prise en compte, avec des réponses adaptées à chaque motif actuel de stationnement et à chaque phase du chantier.

Les nouveaux aménagements des espaces publics s'apparenteront à une qualité d'aménagement de centre-ville avec de nouvelles liaisons vertes qui faciliteront les déplacements doux au cœur du quartier.

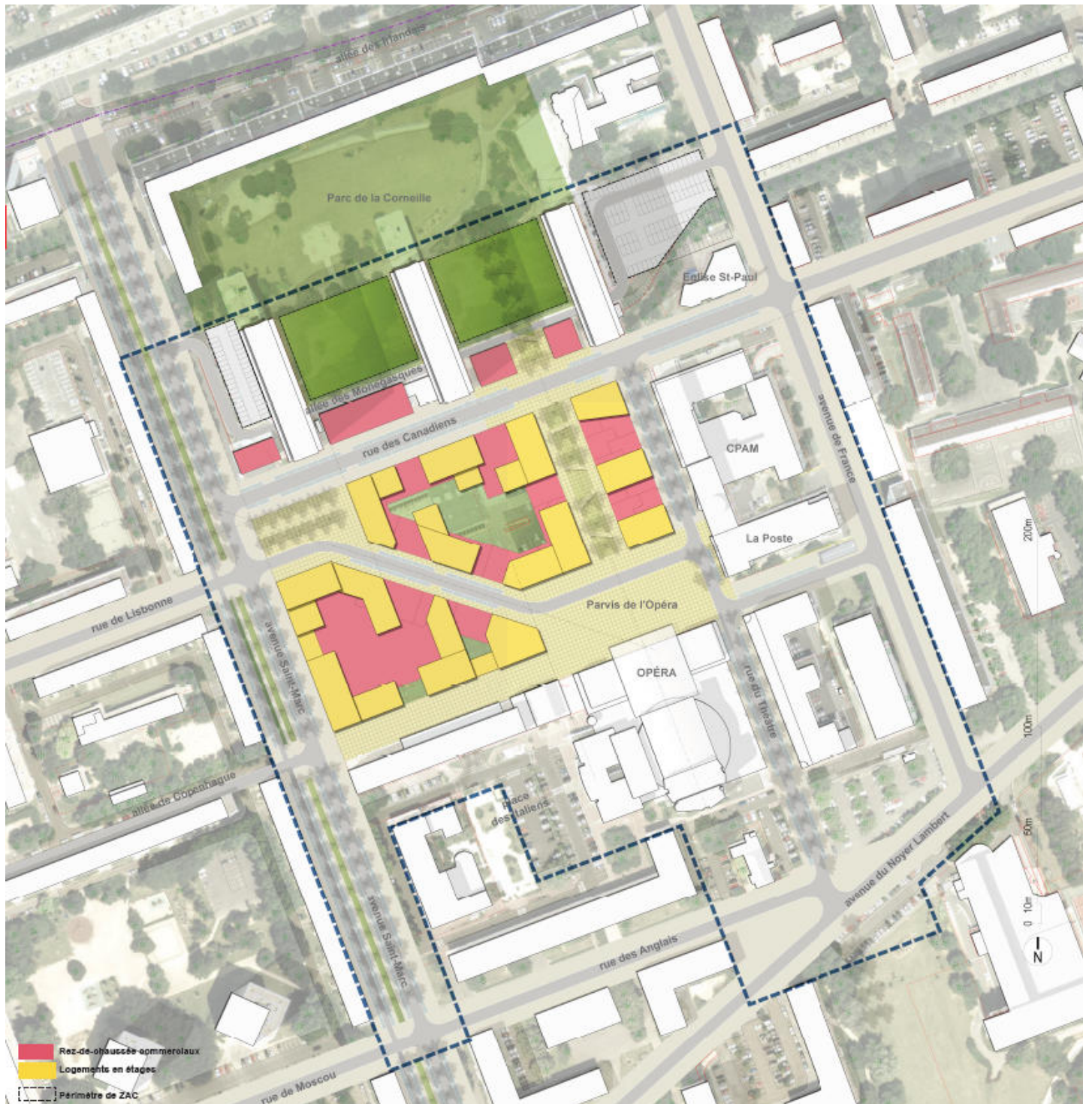
Cette restructuration permettra aussi la mise en valeur de l'Opéra et multipliera les percées visuelles vers ce bâtiment, affirmant la fonction socioculturelle de ce cœur de quartier.

## 6. NON EXIGIBILITE DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les constructions sont exclues du champ de la Taxe Locale d'Equipement, dans les conditions envisagées par le Code Général des Impôts et au vu des charges de l'aménageur, visées à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

Il est notamment rappelé que : *« lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession ; location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la Commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »*

# PLAN D'ENSEMBLE



## QUARTIER MASSY-OPÉRA : PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT INDICATIF DU SECTEUR DES FRANCIADES

MARS 2009