PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service Territoires et Prospective

MAIRIE DE MASSY

27 AVR. 2023

Monsieur le Maire de Massy
1 avenue du Général de Gaulle
BP 20101
91 305 MASSY CEDEX

Affaire suivie par : Annabelle TESTAUD
Chef du service Territoires et prospective
ddt-stp@essonne.gouv.fr

Évry-Courcouronnes, le 21 AVR. 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier du 28 février 2023, vous m'avez fait part de vos intentions concernant les évolutions prévues du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Massy à moyen terme.

La commune de Massy est un territoire extrêmement dynamique, notamment porté par des projets d'aménagement à fort enjeu, d'envergure nationale.

Des projets d'infrastructure structurants viennent transformer les conditions de desserte de la ville et son intégration dans le tissu urbain environnant. En particulier, la ligne 18 du Grand Paris Express doit être en service à partir de 2026 et le tramway T 12 entre en phase de finalisation avec la réalisation des essais. Ces projets mènent ainsi à la création de nouvelles gares, et entraînent la constitution de nouveaux projets urbains à l'instar de l'aménagement du quartier Massy Opéra.

Les projets d'infrastructure trouvent ainsi leur traduction dans le PLU par mise en compatibilité à travers leur déclaration d'utilité publique. Mais ils ont des répercussions sensibles sur l'aménagement urbain proche, qui peuvent conduire à l'évolution de la réflexion communale en termes d'aménagement, de services, de commerces et de densification.

Par ailleurs, le projet communal de Massy a évolué régulièrement, et a trouvé sa traduction dans le lancement de procédures légères, conformément au code de l'urbanisme. En effet, la commune de Massy a notamment lancé en 2020 et 2021 trois révisions allégées, et au moins six procédures depuis 2016. La multiplication des procédures mineures peut se comprendre dans un environnement en perpétuelle évolution, cependant comme cela touche à des projets structurants (quartier de Vilgénis par exemple ou quartier de l'Opéra à Massy), il pourrait exister un risque que le PLU initial commence à perdre en cohérence d'ensemble, notamment aux yeux des personnes publiques associées.

Néanmoins, depuis les lois de décentralisation de 1982, la gestion des documents d'urbanisme appartient aux collectivités locales. Ainsi, hors les cas purement réglementaires, il revient bien à la commune de décider de prescrire une telle révision. Et j'ai pris bonne note de votre volonté d'engager une révision générale du PLU de Massy, pour adapter le document à l'évolution du contexte et de votre projet communal.

Direction départementale des territoires de l'Essonne
Boulevard de France Georges Pompidou
TSA 71103 - 91010 Évry-Courcouronnes cedex
Tél. : 0160 76 34 72
Mél. : orane.faletti@essonne.gouv.fr

De plus, il semble opportun de trouver un calendrier efficace pour mener ce travail de refonte du projet de territoire et du PLU.

Ainsi, j'ai noté que vous aviez l'intention d'inscrire ces travaux de révision dans le calendrier d'approbation du SDRIF-E, qui devrait intervenir mi-2024, et qui entraînera de fait une mise en compatibilité des PLU à l'échéance du 23 août 2027 au regard des objectifs de diminution de l'artificialisation contenus dans le futur SDRIF-E.

Ce délai permet également de laisser quelques uns des projets en réflexion arriver à maturité, comme la transformation du site AgroParisTech ou le projet Tuilerie.

D'ici là, la commune peut considérer que les évolutions du PLU liées aux opérations sur le site des Franciades et dans le quartier Atlantis relèvent de procédures légères.

Toutefois, dans le cas où une évaluation environnementale serait imposée par la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour la mise en œuvre d'une procédure légère, la commune pourrait être amenée à s'interroger sur l'intérêt de coordonner et de mutualiser les procédures. La commune pourrait ainsi décider de n'engager qu'une seule évaluation environnementale intégrant, dans le cadre de la révision générale, les différentes évolutions passées et à venir de son PLU.

Mes services restent disponibles pour vous accompagner dans vos démarches concernant les évolutions du PLU et pour le bon avancement des projets que vous portez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Le Préfet

Bertrand GAUME

cc : sous-préfet de Palaiseau

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE ILE-DE-FRANCE
PÔLE DEVELOPPEMENT ET PLANIFICATION
Urbanisme
10 rue Camille Moke – CS20012
93212 La Plaine Saint-Denis
TÉL. : +33 (0)1 85 58 25 52

Mairie de MASSY
Direction de l'Urbanisme
1, avenue du Général de Gaulle
91300 MASSY

Objet : Commune de Massy – Modification n°5 du PLU

- Affaire suivie par : Corinne DARDANT
- ----------
- N/Réf. : DIIDF/URBA/MASSY
- Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT
  - Email : ali.louni@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 70
  - Email : urbane.ledesert@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 98

La Plaine Saint-Denis, le 05/05/2023 :

Madame,

Par courrier en date du 03 avril 2023, vous m'avez consulté afin de connaître les remarques de SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de modification n°5 du PLU pour la commune de Massy.

Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur ces modifications.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Urbane LEDESERT
Chargée de l'urbanisme

SNCF - RCS BOBIGNY B 808 332 670

Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Dossier de Modification simplifiée n°5

PLU révisé le15 septembre 2016 et modifié le 19 mai 2022	**Modification simplifiée prescrite par arrêté du 21 février 2023**

Sommaire

1. Arrêté du 21 février 2023 prescrivant la procédure de modification simplifiée

2. Délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2023_définissant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée

3. Récapitulatif des modifications apportées

- Rapport de présentation
- Règlement écrit
- Règlement graphique

4. Notice justificative

5. Avis des Personnes publiques associées

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 091-219103777-20230221-2302AOMS-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

MAIRIE DE MASSY
(Essonne)

ARRETE DU MAIRE

PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) DE LA VILLE DE MASSY

Le Maire de Massy,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-28, L.153-45, L.153-46 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Massy approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2004, ayant notamment fait l'objet d'une révision approuvée le 11 mars 2010, de trois modifications approuvées respectivement les 29 septembre 2011, 20 décembre 2012 et 20 décembre 2018 et de trois révisions allégées approuvées le 16 décembre 2021,

VU la délibération du 15 septembre 2016 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du 30 juin 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU les délibérations du 19 décembre 2019, du 25 juin 2020 et du 19 mai 2022 approuvant les trois autres modifications simplifiées du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de procéder à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter le document d'urbanisme en vue de répondre au besoin d'habitat par une opération de requalification au sein de la zone 7UP,

CONSIDERANT que la nécessité de procéder à des modifications d'ordre rédactionnel du Plan Local d'Urbanisme concerne les règles du règlement écrit relatives à la hauteur des constructions en zone 7UP,

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

CONSIDERANT que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 091-219103777-20230221-2302AOMS-AR

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être retenue dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDERANT que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure du respect des dispositions des articles L.151-28 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire,

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux article L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Massy est prescrite en vue de :

- Modifier le règlement écrit de la zone 7UP à son article 10.1 relatif à la hauteur maximale des constructions afin de permettre une augmentation de moins de 20% des possibilités de construction de la zone.
  - En zone 7UP
    - Modification de l'article 10.1 relatif à la hauteur maximale des constructions nouvelles implantées fixée à 25 mètres et R+6, en y ajoutant une disposition précisant que « Pour les bâtiments d'une surface au sol inferieure à 300m2 sans mitoyenneté une hauteur maximum à R+9 pourra être autorisée dans le respect de l'ensoleillement des bâtiments environnants uniquement pour le bâtiment à l'angle de l'avenue Saint Marc et de la rue des Canadiens »

ARTICLE 2 : Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal définira les modalités de mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée n°5 du PLU de la Ville de Massy.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 091-219103777-20230221-2302AOMS-AR

ARTICLE 3 : Le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de la Ville de Massy sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant la mise à disposition du public.

ARTICLE 4 : A l'issue de la mise à disposition du public, le maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie de Massy durant un délai d'un mois. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs.
Il sera fait mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Essonne.

ARTICLE 6 : Les intéressés désirant contester cette décision peuvent saisir le tribunal administratif de Versailles d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté. Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Le Maire de la Ville de Massy est chargé de l'application du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de Palaiseau.

Massy, le 21/02/2023

Nicolas SAMSOEN
Maire de Massy

CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

Paris, le 17 avril 2023

MAIRIE DE MASSY
05 MAI 2023

Monsieur Nicolas SAMSOEN
Maire de MASSY
1 avenue du Général de Gaulle
BP 20101
91305 MASSY CEDEX

N/ Réf. :2023_ST_109_DH_LB

Objet : Modification simplifiée n°5 du PLU de MASSY
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Le dossier a été reçu au siège de notre Compagnie le 14 avril dernier.

Il a pour objectif d'adapter les hauteurs pour le bâtiment situé aux croisements de la rue des Canadiens et de l'avenue Saint Marc en zone 7UP, en passant ponctuellement d'un niveau en R+6 à R+9 soit 35 mètres. Ainsi, en complément des modifications des règles écrites, une prescription graphique sous forme d'étoile est ajoutée sur le plan graphique pour indiquer le bâtiment concerné par la modification de hauteurs.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification simplifiée ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous remerciant de nous avoir consultés, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Bien cordialement

Signé par Christophe HILLAIRET

Signed and certified by yousign

CCI ESSONNE

MAIRIE DE MASSY

10 MAI 2023

Le président

Monsieur Nicolas SAMSOEN
Mairie
Hôtel de Ville
1 avenue du Général de Gaulle
91300 MASSY

Direction Action Territoriale
Centre de Ressources et d'Expertise
01 60 79 90 13

N/Réf. : 2023-46/YC/mbo

Evry-Courcouronnes, le 26 avril 2023

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu les éléments relatifs au projet de modification simplifiée n° 5 de votre Plan Local d'Urbanisme et nous vous remercions de le soumettre pour avis de la CCI Essonne.

Ce projet porte sur une modification du règlement en matière de hauteur des constructions nouvelles au sein de la zone 7UP, afin de permettre la réalisation d'une opération de 260 logements dans le secteur des Franciades, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Plus précisément, cette modification du règlement vise à autoriser ponctuellement la réalisation de bâtiments en R+9 à l'angle de la rue des Canadiens et de l'avenue Saint Marc.

La CCI Essonne ne voit aucune objection à cette évolution de votre document d'urbanisme et émet donc un **AVIS FAVORABLE**.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Patrick RAKOTOSON

Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne
2 cours Monseigneur Romero | CS 50135 | 91004 Évry-Courcouronnes cedex
Tél. : 01 60 79 91 91 | infos@essonne.cci.fr | essonne.cci.fr
Siret 189 100 027 00052 - APE 9411Z

Société du Grand Paris

MAIRIE DE MASSY
2023001139
06 JUIL. 2023

Affaire suivie par :
Bérénice LAPORTE
Juriste
01 82 46 21 31
berenice.laporte@societedugrandparis.fr

Monsieur Nicolas SAMSOEN
Maire de Massy

Hôtel de ville
1 avenue du Général de Gaulle
BP20101
91305 Massy CEDEX

Saint-Denis, le 03 Juillet 2023

Lettre recommandée avec AR
N° 1A 202 130 2778 6

Objet : Avis de la Société du Grand Paris relatif à la modification simplifiée n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de Massy

Monsieur le Maire,

Par courrier du 14 avril 2023, vous avez sollicité l'avis de la Société du Grand Paris, en qualité de personne publique associée, sur la modification simplifiée n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de Massy.

J'ai le plaisir de vous indiquer qu'en l'état et au vu des documents transmis le projet de modification du PLU est compatible avec le projet du Grand Paris Express et n'appelle donc pas d'observation de la part de la Société du Grand Paris.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le président du directoire et par délégation

L. Probert

Luc PROBERT
Directeur juridique adjoint

RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES

Légende :

A = texte inchangé par la présente modification simplifiée.

A = texte modifié par la présente modification simplifiée.

- **Rapport de présentation – Justification des choix retenus**

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
III.2.3.14. Les dispositions spécifiques à la zone 7UP	III.2.3.14. Les dispositions spécifiques à la zone 7UP
Article 10 - Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 25 mètres au point le plus haut et R+6. Afin d'inciter à une modulation des hauteurs et pour éviter une volumétrie monotone, une possibilité de dépassement est autorisée (jusqu'à 34m et R+9), à condition qu'elle soit compensée par des hauteurs plus basses sur un autre endroit de la construction.	**Article 10 - Hauteur des constructions** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 25 mètres au point le plus haut et R+6. Afin d'inciter à une modulation des hauteurs et pour éviter une volumétrie monotone, une possibilité de dépassement est autorisée (jusqu'à 35m et R+9), à condition qu'elle soit compensée par des hauteurs plus basses sur un autre endroit de la construction. Une hauteur de 35m et R+9 est ponctuellement autorisée pour le bâtiment à l'angle de l'avenue Saint Marc et de la rue des Canadiens.

- **Règlement écrit**

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
ARTICLE 7UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 7UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
A-CONSTRUCTIONS NOUVELLES 10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m et R+6 Trois niveaux supplémentaires maximum sont autorisés, dans la limite d'une hauteur de 34 m et R+9, à condition que la surface générée par ces niveaux supplémentaires soit décomptée des niveaux inférieurs. 10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque	A-CONSTRUCTIONS NOUVELLES 10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m et R+6. Trois niveaux supplémentaires maximum sont autorisés, dans la limite d'une hauteur de 34 m et R+9, à condition que la surface générée par ces niveaux supplémentaires soit décomptée des niveaux inférieurs. Pour les bâtiments d'une surface au sol inferieure à 300m2 sans mitoyenneté une hauteur maximum

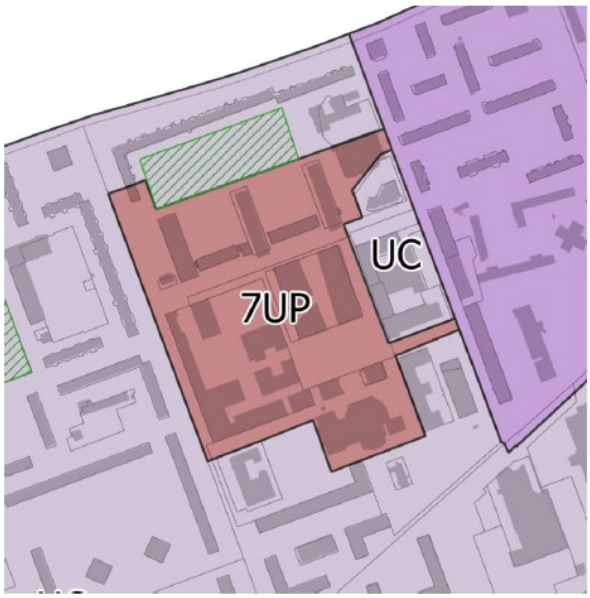
séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs. 10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles implantées en vis-à-vis de la limite nord de la rue de Canadiens est fixée à 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif. 10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.	à R+9 pourra être autorisée dans le respect de l'ensoleillement des bâtiments environnants uniquement pour le bâtiment à l'angle de l'avenue Saint Marc et de la rue des Canadiens. ~~10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles implantées en vis-à-vis de la limite nord de la rue de Canadiens est fixée à 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.~~ 10.2~~3~~ Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

- **Règlement graphique**

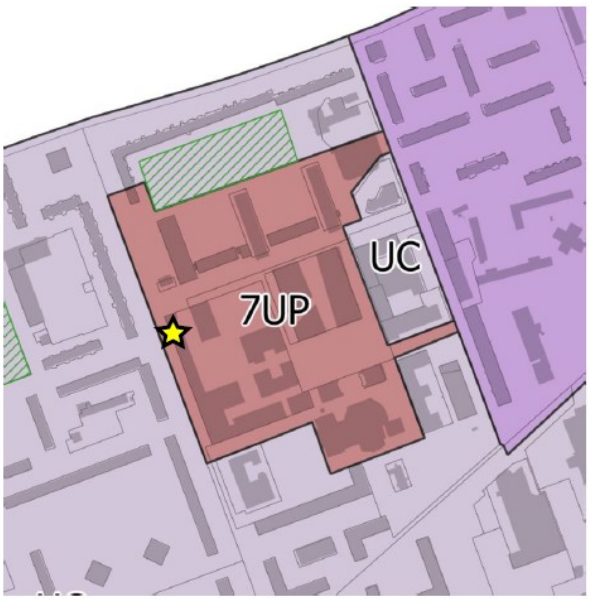
<u>Légende :</u>

★ : Hauteur autorisée à 35m et R+9

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Dossier de modification simplifiée

Modification simplifiée n°5 prescrite par arrêté du 21 février 2023	

Sommaire

Introduction *3*

A. Le PLU de Massy ____ 3

I. Le contexte *4*

A. Le quartier Massy Opéra ____ 4

B Le Centre Commercial des Franciades ____ 5

II. Le projet *6*

A La ZAC Franciades Opéra ____ 6

B L'îlot 1 déjà transformé ____ 7

C. L'îlot 2 ____ 8

III. La justification de la procédure *11*

A. Les conditions préalables de la modification simplifiée ____ 11

B L'objet de la modification ____ 11

C La compatibilité avec le PADD ____ 12

D. La compatibilité avec les documents de rang supérieur ____ 15

IV. Les évolutions du PLU suite à la modification simplifiée *16*

A Les pièces du PLU modifiées ____ 16

B. Le récapitulatif des pièces du PLU modifiées ____ 19

Introduction

A. Le PLU de Massy

La Ville de Massy est une ville dynamique, qu'il s'agisse de la construction de logements ou de l'accueil d'entreprises, de sièges sociaux, de commerces et d'activités. Elle contribue ainsi à la mise en œuvre des objectifs généraux traduits dans le SDRIF-E ou portés par l'Etat.

Elle s'efforce de mener son développement de manière équilibrée, tant sur le plan environnemental en promouvant les mobilités douces ou en menant une politique de « désimperméabilisation » nette, que sur le plan social en veillant à améliorer la mixité sociale insuffisante dans certains quartiers et notamment aux Franciades.

Le PLU de la Ville approuvé par délibération du 15 septembre 2016 traduit ces orientations à travers les trois axes majeurs du PADD :

AXE 1. CONFIRMER LA POSITION DE PORTE D'ENTREE SUD DE LA METROPOLE

- Objectif 1. Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire
- Objectif 2. Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des habitants et de nouvelles populations

AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE UNI, AFFIRMANT SES SINGULARITES

- Objectif 1. S'affranchir des ruptures pour connecter les quartiers tout en préservant leurs spécificités propres
- Objectif 2. Priorité aux déplacements doux à Massy, et offrir des espaces publics de grande qualité
- Objectif 3. Affirmer un véritable réseau de Trame Verte et Bleue, gage de la qualité du cadre de vie massicois

AXE 3 : UN PROJET URBAIN DURABLE

- Objectif 1. Pour un urbanisme maîtrisé et durable à Massy, à la hauteur du positionnement et du rayonnement de la ville
- Objectif 2. Agir pour un environnement de vie et de travail agréable, faiblement soumis aux pollutions, risques et nuisances

Pour mettre en œuvre de manière opérationnelle ces projets, la Ville a engagé des modifications du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), dans le respect du PADD et bien sûr sans remise en cause des espaces naturels et agricoles.

Quatre modifications simplifiées et une modification de droit commun ont été approuvées :

- Modification simplifiée n°1 en date du 30 juin 2017 ;
- Modification de droit commun en date du 20 décembre 2018 ;
- Modification simplifiée n°2 en date du 19 décembre 2019 ;
- Modification simplifiée n°3 en date du 25 juin 2020 ;
- Modification simplifiée n°4 en date du 19 mai 2022.

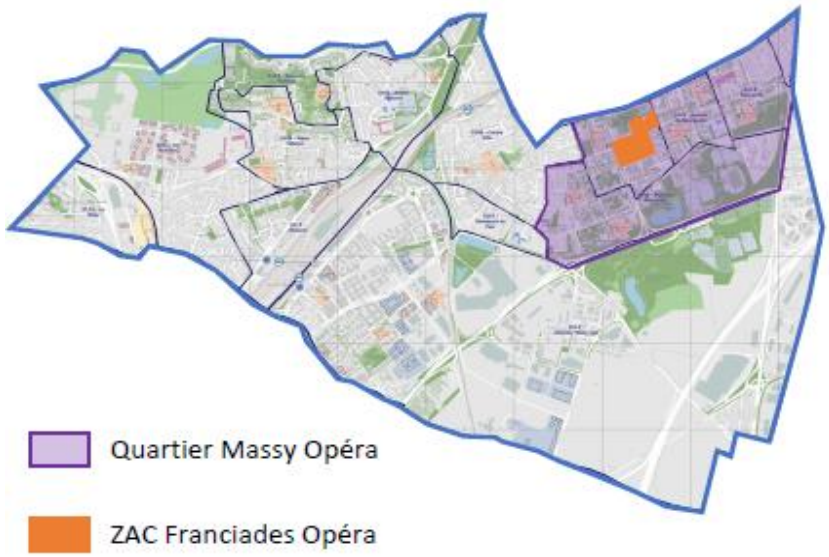
Trois révisions allégées ont également été approuvées le 16 décembre 2021.

I. Le contexte

A. Le quartier Massy Opéra

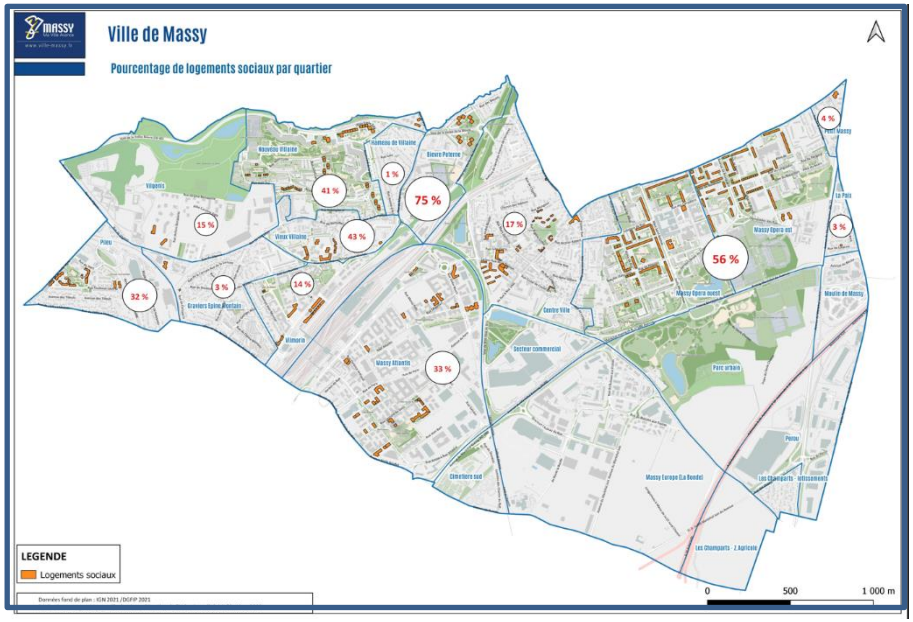
Le quartier Massy Opéra représente près de 40% de la population Massicoise (18 000 habitants) et occupe une superficie d'environ 116 hectares, soit 12% du territoire communal.

Il représente la partie massicoise du « grand ensemble Massy-Antony » construit au début des années 60. Il connaît les dysfonctionnements caractéristiques des grands ensembles de l'époque.



Le quartier est confronté depuis plusieurs années à des problématiques de perte d'attractivité et de paupérisation de l'offre commerciale. Anciennement classé en ZUS dans son intégralité, il est depuis 2014 inscrit au titre de la géographie prioritaire de la politique de la ville comme QPV sur une partie de son périmètre. Il souffre d'une absence de mixité sociale avec une très grande concentration de logements sociaux dans le quartier.

Plan présentant le pourcentage de logements sociaux par quartier (voir p.19)



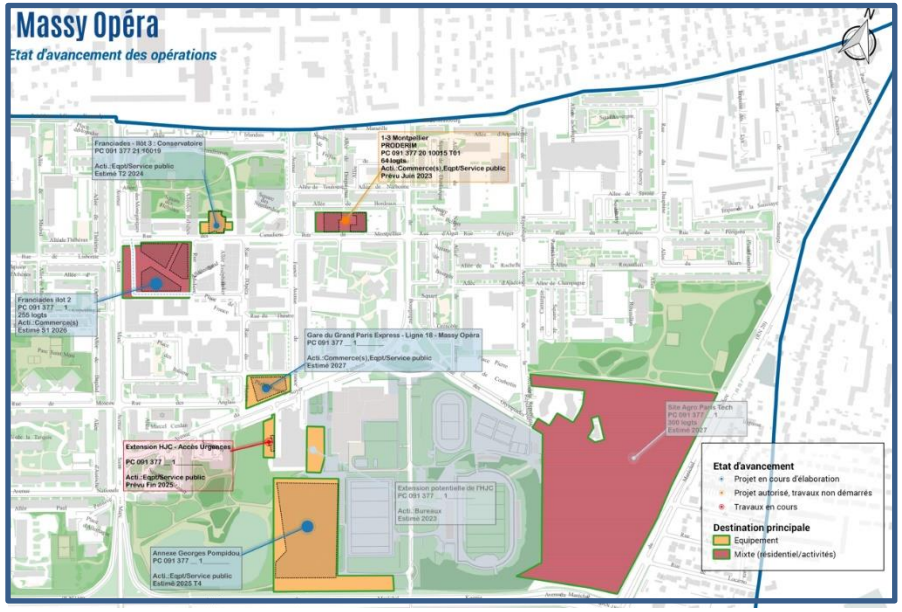
Il bénéficie aussi de nombreux atouts liés à la présence d'équipements culturels et sportifs majeurs (Opéra, cinéma, médiathèque, centre omni sport, stade de rugby et prochainement l'installation d'une annexe du centre Pompidou, la Fabrique de l'Art).

Il bénéficie enfin d'une très bonne desserte en transport en commun, via la présence d'une gare de RER B à moins de 10 min à pied, du passage de plusieurs ligne de BUS et, dès 2027, d'une gare de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Pour répondre aux difficultés, la commune de Massy a engagé dès 2002-2003 une réflexion globale sur le renouvellement du quartier Massy Opéra. La première étape s'est concrétisée à travers la création de la Z.A.C. Bourgogne-Languedoc soutenue par l'ANRU, qui a permis de conduire une première transformation du quartier en créant une offre de 50 logements neufs en accession à la propriété et la requalification d'espaces publics.

S'inscrivant dans la volonté de la ville de poursuivre cette transformation, la ZAC Franciades a été créée en 2011 avec pour objectif de faire muter le cœur historique du quartier. Cette opération s'inscrit géographiquement dans la bande de 300m du QPV.

Plan du quartier avec l'ensemble des opérations menées ou prévues (voir p.20).



B Le Centre Commercial des Franciades

L'objectif de l'opération des Franciades est de reconquérir le centre commercial, qui constituait lors de sa construction le centre historique du quartier.

Le centre commercial des Franciades était à l'époque le plus grand centre commercial d'Europe à ciel ouvert, construit au début des années 70. Constitué à l'origine de 227 lots en copropriété avec environ 120 copropriétaires (commerçants et habitants), chacun des commerces disposait d'une boutique en RDC et d'une réserve en sous-sol, donnant sur un large parking souterrain disposant de places de stationnement et quais de livraison.

Une perte d'attractivité et une dégradation de l'image du centre historique du quartier.

Dès les années 90, l'état de la copropriété s'est dégradé, entrainant des difficultés de gestions et des charges d'entretien de plus en plus lourdes, ce qui a conduit à un manque d'entretien du bâti et à une paupérisation de l'offre commerciale. Cette situation a eu pour effet au début des années 2000 d'entrainer un déclin de la copropriété commerciale, générant une situation de vacance structurelle forte et donnant lieu à des occupations illicites.

Des espaces publics peu qualitatifs

Au-delà de la copropriété commerciale, elle-même très « enclavée », le quartier des Franciades, dispose d'espaces publics peu qualitatifs, largement dominés par la place de la voiture : 300 places de stationnement en surface aujourd'hui supprimées dans le cadre de l'aménagement de la Place de France.

Emprise du centre commercial des Franciades avant la transformation avec le parking à ciel ouvert.

II. Le projet

A La ZAC Franciades Opéra

Forts de ces constats la ville de Massy et son aménageur ont travaillé à la définition d'un projet d'ensemble ayant pour ambition de répondre aux objectifs suivants :

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

- Faire évoluer l'attractivité du quartier vers un véritable « cœur de ville »
- Diversifier l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale avec la construction d'environ 450 logements neufs majoritairement en accession libre à la propriété.

OUVRIR LE QUARTIER SUR SON ENVIRONNEMENT

- Favoriser les continuités piétonnes et le déploiement d'espaces publics piétons partagés
- Rendre plus visibles le quartier et ses équipements
- Respecter les vues depuis l'espace public et les logements

INTENSIFIER LA PLACE DU VEGETAL

- Révéler la présence du par cet l'ouvrir sur le quartier
- Intensifier la place du végétal au sein des espaces publics et privés

RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE ET CULTURELLE

- Renforcer l'identité culturelle du quartier par la construction d'un conservatoire de musique et de danse
- Reconquérir l'attractivité commerciale et développer des rez-de-chaussée actifs
- Créer des lieux d'intensité urbaine propices à l'animation du quartier (place publique, espaces qualitatifs piéton

A noter que les 2 barres de logements sociaux sur la rue des Canadiens vont faire également l'objet d'une réhabilitation.

La transformation du centre commercial passe par la conduite d'une opération complexe de renouvellement urbain et s'est traduite par l'acquisition, l'éviction et le transfert des commerces présents dans la copropriété, puis la réalisation de travaux de scission et de démolition de cette copropriété, avant cession de charges foncières au groupement de promoteur et réalisation des espaces publics aux abords. L'investissement financier de la ville pour mener à bien cette opération est extrêmement important.

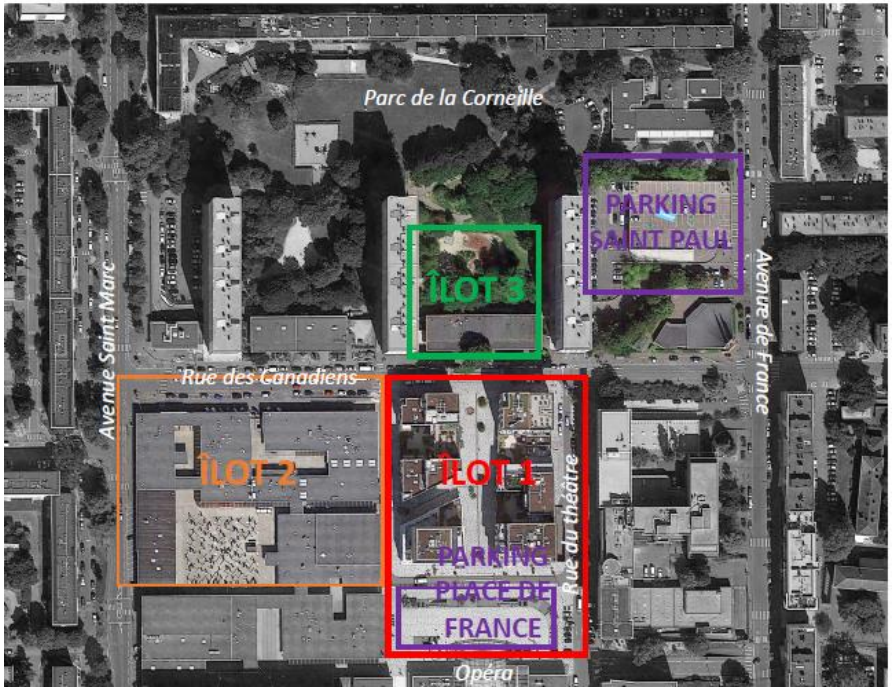
B L'îlot 1 déjà transformé

Une première phase de l'opération a été réalisée entre 2015 et 2017. 195 logements et 17 commerces ont d'ores et déjà été réalisés dans cette première phase qui a connu un réel succès.

C L'îlot 2

Le programme de l'îlot 2 objet de la présente modification, s'inscrit dans la continuité de la transformation du quartier entreprise avec l'îlot 1. Il repose sur un principe similaire, d'ouverture du quartier, de création d'un linéaire commercial animé, bordé d'espaces publics qualitatifs, dans la continuité de ceux de l'ilot 1 et de la Place de France.

La réalisation de l'îlot 2 a été retardée par des procédures juridiques puis par la pandémie de Covid. La ville et l'aménageur ont tiré parti de ce retard pour mener une concertation auprès des habitants du quartier pour affiner le projet. Sa réalisation, qui marquera à la fois l'aboutissement d'un projet prévu de longue date et apportera une qualité de vie certaine, est aujourd'hui attendue avec impatience.



Ilot 2 espaces publics

Le projet de l'ilot 2 a été pensé et travaillé pour apporter une véritable qualité de vie aux habitants. Il s'inscrit dans la continuité du projet de rénovation urbaine porté par la ville. Ce projet a été déclaré éligible au titre du Fonds Friche de l'Etat.

Il porte sur la construction de 260 logements en accession répartis en 6 bâtiments, répondant à l'objectif de diversifier les logements sur cette zone et d'apporter de la mixité sociale.

Les rez-de-chaussée commerciaux permettront d'accueillir de nouveaux commerces de qualité, répondant aux besoins des habitants.

La composition aérée de l'ilot a été pensée pour créer des transparences, des respirations et faciliter les flux piétons à l'écart de la voiture.

Le projet architectural

Le projet a été travaillé dans la continuité du projet de l'ilot 1 avec un jeu de variétés de hauteurs dégageant des vues multiples et faisant entrer la lumière. Le souhait d'une plus grande diversité de hauteurs résulte directement de la concertation menée, avec l'objectif, sans modifier la constructibilité générale, de développer des jeux de toitures terrasses généreusement plantées sur plusieurs niveaux jusqu'au R+1.

Pour des raisons architecturales, et notamment d'épannelage vis-à-vis des immeubles environnants, l'architecte a souhaité créer une émergence à R+9 sur le bâtiment A, situé à l'angle rue des Canadiens et rue Saint Marc.

C'est sur cette émergence que porte la modification simplifiée du PLU.

La qualité des logements et la protection contre le bruit

La modification envisagée rend possible la construction supplémentaire d'environ 6 logements, même si, en pratique, cet ajout sera équilibré par des moindres hauteurs sur d'autres parties du projet.

La qualité de vie dans les logements fait donc l'objet d'une attention particulière en particulier en ce qui concerne l'exposition au bruit. En effet, l'opération se situe le long de l'Avenue Saint Marc et de la rue des Canadiens, voies générant en période diurne des niveaux sonores de 60 à 65 dB(A) (source Bruitparif). Le projet prend en compte cette question à travers trois actions

- Le **choix des matériaux de construction** avec une prise en compte particulière de l'isolation phonique au-delà de la stricte réglementation.
- Dans la **conception des logements**, l'exigence que tous les logements bénéficient au minimum d'une double orientation et 70% d'entre eux d'une triple orientation. Plus de 85% des chambres de ce bâtiment donnent sur des espaces calmes à l'écart des deux axes les plus circulés.
- Enfin dans l'aménagement des espaces publics, la **réduction à la source du bruit routier** avec notamment
  - la reprise complète de la rue des Canadiens programmée à la fin de l'opération d'aménagement avec la modification du profil de la rue pour en faire un axe apaisé (extension du parc de la Corneille, zone 30) et la mise en place d'enrobés phoniques qui, du fait de leur composition, permettent de réduire de façon substantielle le bruit de roulement.
  - la reprise de l'Avenue Saint-Marc avec la création d'un rideau d'arbres mettant à distance la circulation automobile et, dans un second temps, la reprise de l'enrobé.
- Même si l'impact est indirect et difficile à évaluer, le projet s'inscrit dans une démarche d'ensemble de rénovation du quartier de Massy-Opéra avec l'objectif de réduire les comportements incivils ou délictueux (wheelings, affrontements nocturnes…) qui sont aujourd'hui la première nuisance sonore nocturne ayant un impact réel sur la qualité de vie.

Les Transports en commun

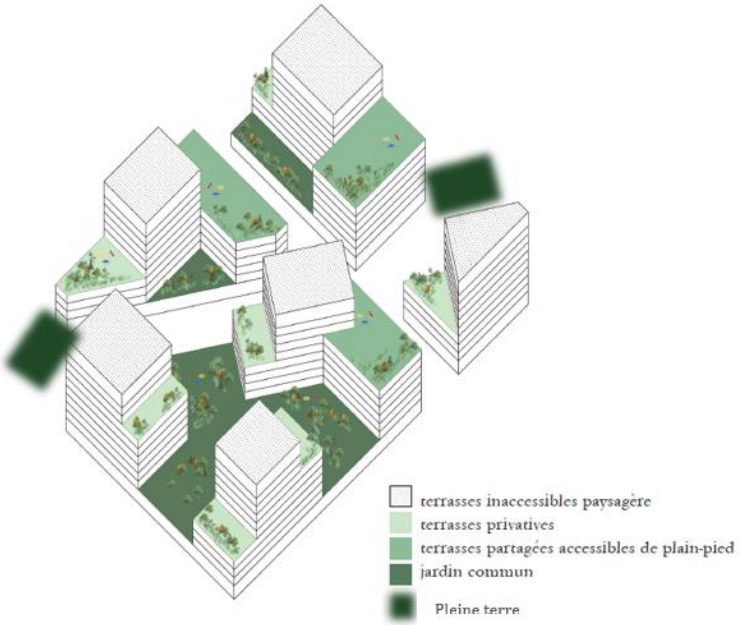
Les nouveaux logements seront situés à moins de 500 mètres de la future gare du Grand Paris et de la Ligne 18 actuellement en cours de construction et qui sera livrée en 2027, environ un an après la livraison des logements.

Des pistes cyclables viendront compléter le réseau de bus du territoire communal permettant de favoriser le report modal, des mobilités douces et donc de limiter les émissions liées au trafic routier.

Les ambitions environnementales du projet de l'ilot 2 répondent ainsi aux objectifs inscrits dans le PADD et notamment dans l'Axe 1 objectif 2 (Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des habitants et de nouvelles populations) et l'Axe 3 objectif 2 (Agir pour un environnement de vie et de travail agréable, faiblement soumis aux pollutions, risques et nuisances).

Le volet paysager et la lutte contre les îlots de chaleur

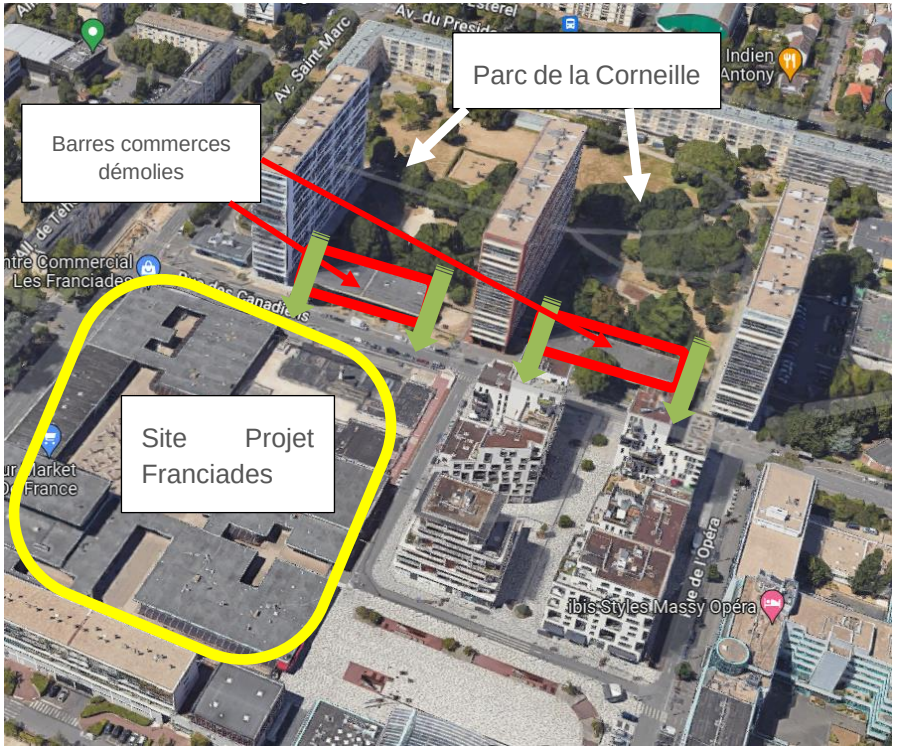
Concernant la proximité d'espaces verts, essentielle à la fois sur le plan paysager et pour la fraîcheur apportée, le projet apportera une réelle amélioration dans l'environnement immédiat avec de larges emprises occupées par des jardins suspendus ainsi que de nombreuses terrasses plantées et végétalisées qui auront une incidence positive sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions au sein du quartier.



De plus, malgré la nécessité de créer un parking souterrain qui limite les possibilités, la création de 2 espaces de pleine terre offrira au quartier et aux habitants de la végétation et des coins d'ombre qui font défaut sur un espace aujourd'hui totalement imperméabilisé.

Des plantations sont prévues le long de l'avenue Saint Marc et de la rue des Canadiens.

Enfin, le projet permet d'ouvrir très largement le parc de la Corneille sur l'ensemble du quartier par la démolition de deux barres de commerces faisant obstacle aujourd'hui entre la rue des Canadiens et le parc. La reprise d'ensemble de la rue des Canadiens prévue à la fin de l'opération permettra d'offrir aux habitants un accès simple à l'ensemble du Parc de la Corneille qui sera lui-même étendu jusqu'à la rue des Canadiens de part et d'autre du conservatoire, en lieu et place des barres de commerce démolies.



III. La justification de la procédure

A. Les conditions préalables de la modification simplifiée

Par arrêté en date du 21 février 2023, le Maire a prescrit la modification simplifiée du PLU de Massy avec pour objet l'adaptation du règlement écrit et du règlement graphique du plan local d'urbanisme.

La procédure engagée s'inscrit pleinement dans les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Elle ne conduit pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (au sens du 3° de l'article L. 153-31). Elle ne conduit pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L. 153-1).

Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 qui imposent une révision.

La procédure d'évolution du document d'urbanisme s'inscrit donc dans le cadre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme qui impose une modification simplifiée.

La modification du PLU vise à adapter ponctuellement les hauteurs des constructions en zone 7UP afin de favoriser une architecture de qualité dans un contexte de rénovation urbaine des Franciades. Cette modification simplifiée n'a qu'un impact très limité sur la cohérence totale du règlement écrit.

B L'objet de la modification

Pour ce faire, la présente modification simplifiée prévoit une adaptation des hauteurs pour le bâtiment situé aux croisements de la rue des Canadiens et de l'avenue Saint Marc en zone 7UP, passant ponctuellement d'un niveau en R+6 à R+9 soit 35 mètres. . Ainsi, en complément des modifications des règles écrites, une prescription graphique sous forme d'étoile est ajoutée au plan graphique pour indiquer le bâtiment concerné par la modification de hauteurs (cf localisation et plan graphique).

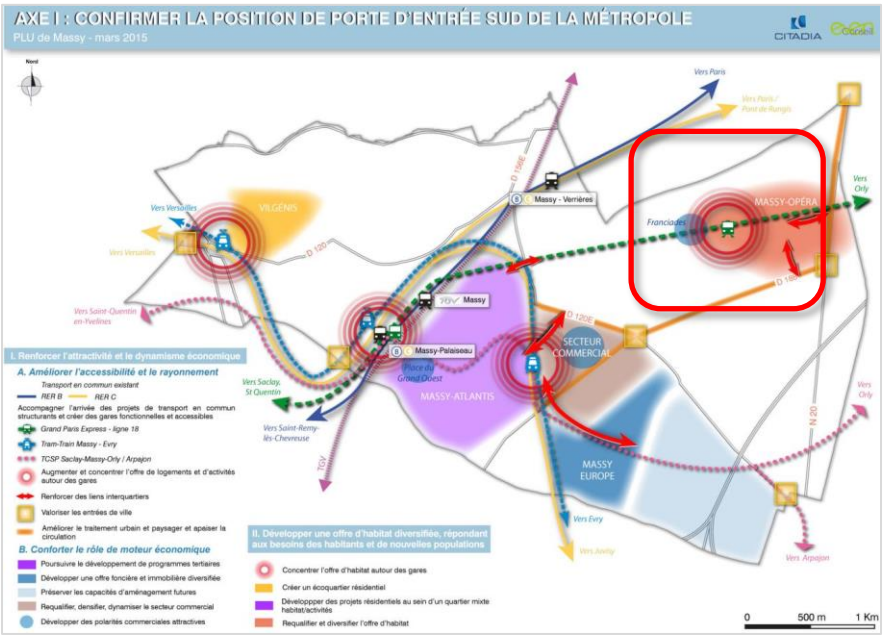
Le projet s'inscrit dans le projet de transformation de Massy Opéra et dans la continuité de l'ilot 1. Il offrira une attractivité certaine au quartier avec la création de nouveaux commerces de proximité répondant aux besoins des habitants, en lien avec les rénovations des logements sociaux situé rue des Canadiens, de la construction d'un nouveau conservatoire et de l'action de restructuration de l'espace public... La parcelle sur laquelle vient s'implanter le projet est aujourd'hui entièrement imperméabilisée sans aucun espace vert. Le projet composera un ilot aéré avec des terrasses végétalisées et plantées et des espaces de pleine terre. Enfin, la nouvelle composition de l'ilot et les cheminements piétons créés permettront un meilleur accès au parc de la Corneille et une plus grande ouverture sur le reste de la ville, répondant ainsi aux objectifs de rénovation urbaine du quartier Massy Opéra.

C La compatibilité avec le PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'organise autour des objectifs suivants :

AXE 1. CONFIRMER LA POSITION DE PORTE D'ENTREE SUD DE LA METROPOLE

- Objectif 1. Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire
- Objectif 2. Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des habitants et de nouvelles populations



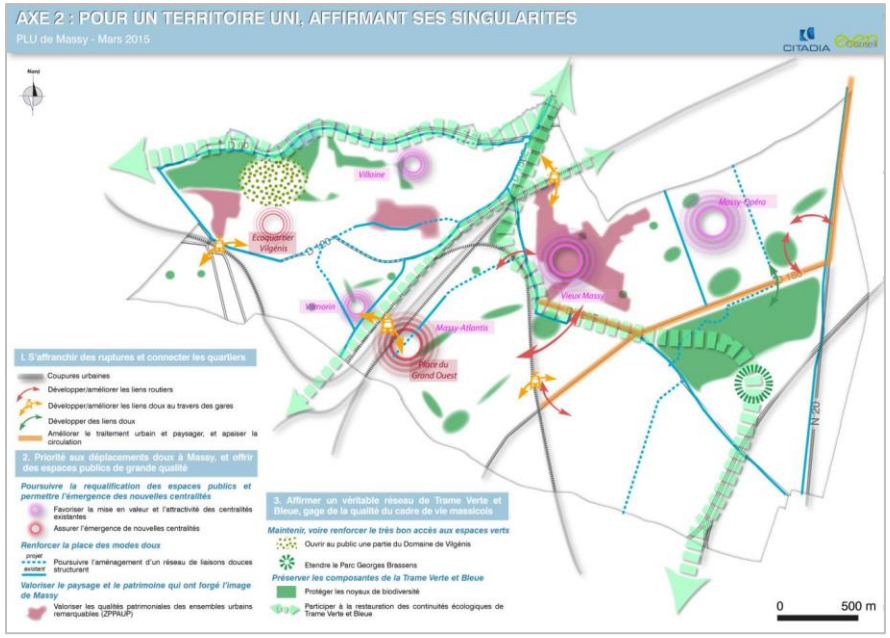
Le site concerné par l'adaptation des hauteurs est identifié au sein de l'axe 1 du PADD : l'objectif 1 prescrit le rôle moteur économique du territoire à l'échelle francilienne, et l'objectif 2 prescrit le développement d'une offre de logements diversifiée. Le projet envisagé en permettant le développement de logements et de commerces de proximité répond pleinement à ces objectifs.

Le projet des « *Franciades* » explicitement identifié au sein de la carte du PADD, permet de répondre à la fois à l'objectif de développement des polarités commerciales attractives mais également à celui de concentrer l'offre d'habitat autour de la gare Massy-Opéra de la ligne 18 du Grand Paris Express.

L'adaptation des hauteurs est donc tout à fait conforme aux objectifs du premier axe du PADD.

AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE UNI, AFFIRMANT SES SINGULARITES

- Objectif 1. S'affranchir des ruptures pour connecter les quartiers tout en préservant leurs spécificités propres
- Objectif 2. Priorité aux déplacements doux à Massy, et offrir des espaces publics de grande qualité
- Objectif 3. Affirmer un véritable réseau de Trame Verte et Bleue, gage de la qualité du cadre de vie massicois



La modification des hauteurs sur le secteur des Franciades est concernée par l'objectif 2 prescrivant de poursuivre la requalification des espaces publics et de permettre l'émergence des nouvelles centralités. En effet, l'adaptation des hauteurs vise à mettre en valeur l'attractivité des centralités existantes avec un projet architectural de qualité intégrant de nouvelles cellules commerciales qui vont participer à l'animation du quartier et au développement d'une économie de proximité.

L'adaptation permet donc de conforter ces objectifs.

AXE III : UN PROJET URBAIN DURABLE

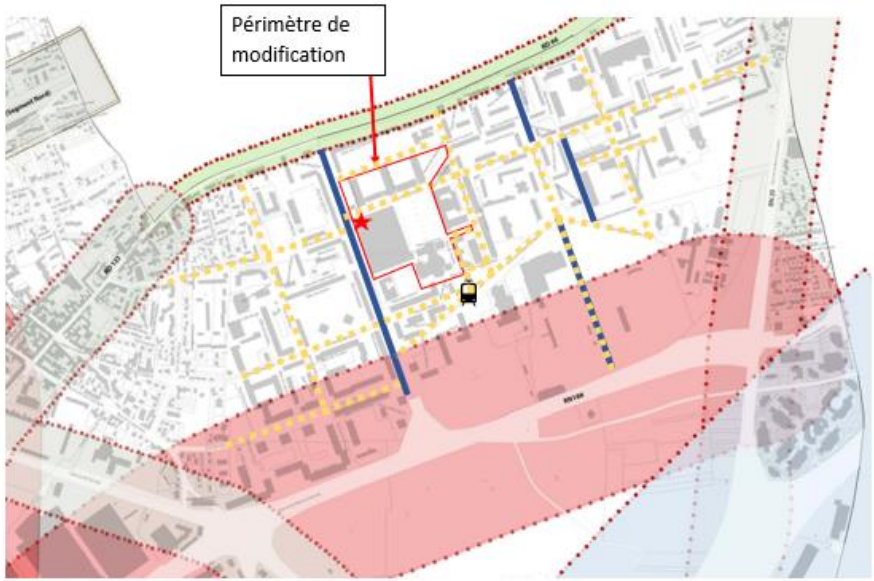
- Objectif 1. Pour un urbanisme maîtrisé et durable à Massy, à la hauteur du positionnement et du rayonnement de la ville
- Objectif 2. Agir pour un environnement de vie et de travail agréable, faiblement soumis aux pollutions, risques et nuisances

Le PLU de Massy recense les zones de nuisances sonores liées aux grandes infrastructures ferroviaires et routières du territoire conformes aux arrêtés préfectoraux). Le périmètre objet de la présente modification est en dehors des périmètres d'isolement acoustique liés à ces nuisances.

De plus, la commune accompagne la réduction des émissions sonores liées à la circulation via la création de pistes cyclables et de zones de circulation « 30 » afin de connecter le secteur de rénovation urbaine à l'ensemble des aménagements dédiés à la circulation douce et apaisée de la ville.

La ville dans son ambition de rénovation urbaine des Franciades, met donc tout en œuvre afin d'accueillir de nouvelles populations dans un contexte urbain de qualité.

Extrait de la cartographie du classement sonore des infrastructures annexée au PLU de Massy et aménagement circulation apaisée:



LEGENDE CARTOGRAPHIQUE

PERIMETRES D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Type d'infrastructure

Réseau ferroviaire

Réseau routier national

Réseau routier départemental

Catégorie de l'infrastructure

Catégorie 1 (300m de part et d'autre)

Catégorie 2 (250m de part et d'autre)

Catégorie 3 (100m de part et d'autre)

Catégorie 4 (30m de part et d'autre)

Circulation zone 30

Pistes cyclables

Gare – Ligne 18

Source PLU Ville de Massy / Direction Urbanisme - 2023

D. La Compatibilité avec les documents de rang supérieur

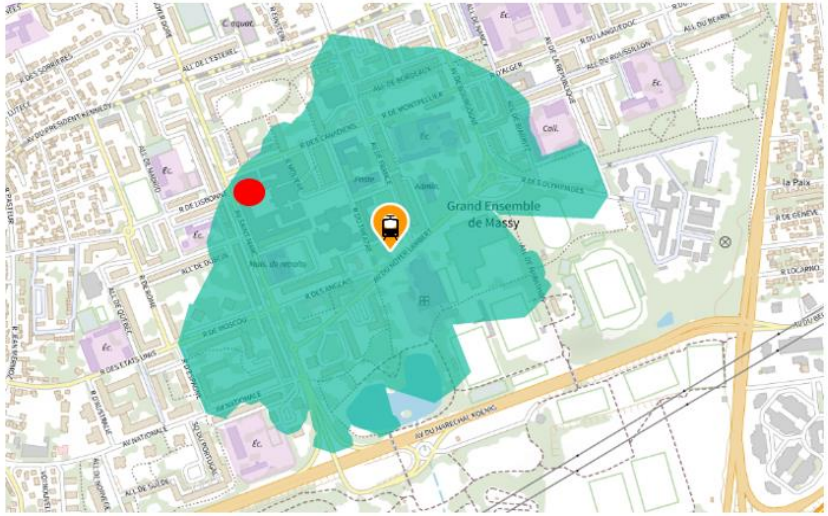
Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) identifie la majeure partie de la commune en quartier à densifier à proximité d'une gare ou en espace urbanisé à optimiser. Le secteur concerné par le changement apporté au PLU est identifié comme quartier à densifier. En ce sens, l'adaptation des hauteurs sur le secteur s'inscrit dans cet objectif qui est celui d'augmenter la densité humaine. *

Extrait du SDRIF

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

La zone 7UP et le périmètre de modification sont à moins de 8 minutes à pied de la future gare de métro Ligne 18 prévue pour 2027.

Cartographie des temps de déplacements piéton (Isochrone) :



LEGENDE CARTOGRAPHIQUE

- Site de la Gare Métro Ligne 18
- Représentation des 8 minutes de déplacement piéton autour de la gare ligne18.
- Périmètre de la modification simplifiée du PLU et du futur projet de rénovation urbaine

Source : Géoportail IGN / Direction Urbanisme Massy

En résumé, l'adaptation limitée des hauteurs prévue par la modification répond à des objectifs de qualité architecturale et ne modifie pas substantiellement le projet qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD et du SDRIF

IV. Les évolutions du PLU suite à la modification simplifiée

A Les pièces du PLU modifiées

Légende :

A = texte inchangé par la présente modification simplifiée.

A = texte modifié par la présente modification simplifiée.

- Rapport de présentation – Justification des choix retenus

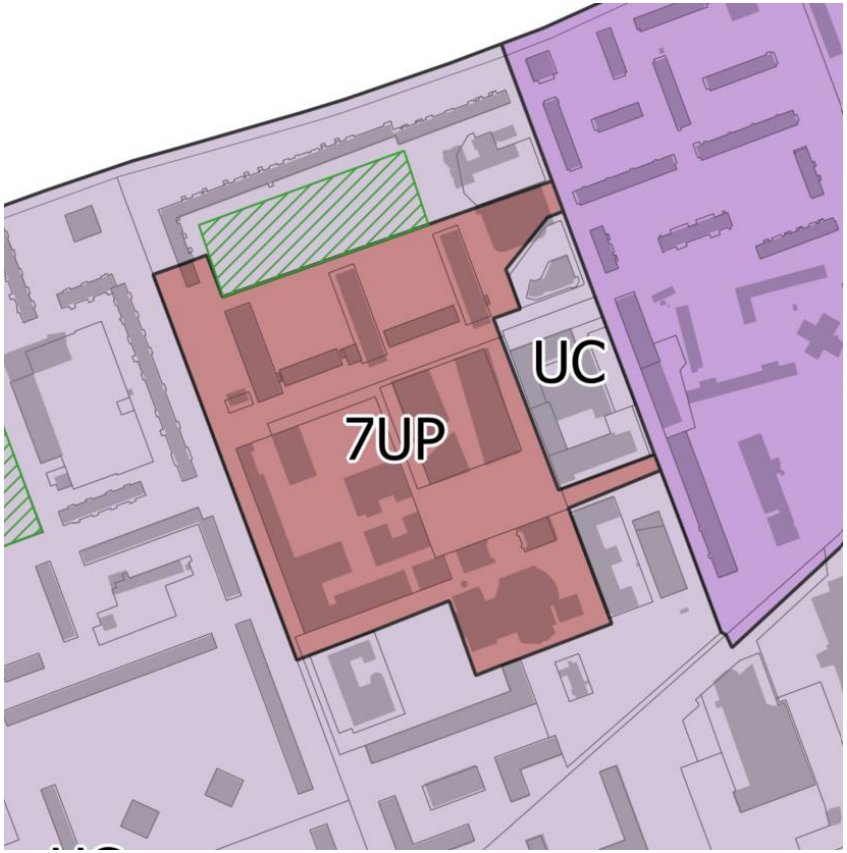
AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
III.2.3.14. Les dispositions spécifiques à la zone 7UP	III.2.3.14. Les dispositions spécifiques à la zone 7UP
Article 10 - Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 25 mètres au point le plus haut et R+6. Afin d'inciter à une modulation des hauteurs et pour éviter une volumétrie monotone, une possibilité de dépassement est autorisée (jusqu'à 34m et R+9), à condition qu'elle soit compensée par des hauteurs plus basses sur un autre endroit de la construction.	Article 10 - Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 25 mètres au point le plus haut et R+6. Afin d'inciter à une modulation des hauteurs et pour éviter une volumétrie monotone, une possibilité de dépassement est autorisée (jusqu'à 35m et R+9), à condition qu'elle soit compensée par des hauteurs plus basses sur un autre endroit de la construction. Une hauteur de 35m et R+9 est ponctuellement autorisée pour le bâtiment à l'angle de l'avenue Saint Marc et de la rue des Canadiens.

- Règlement écrit

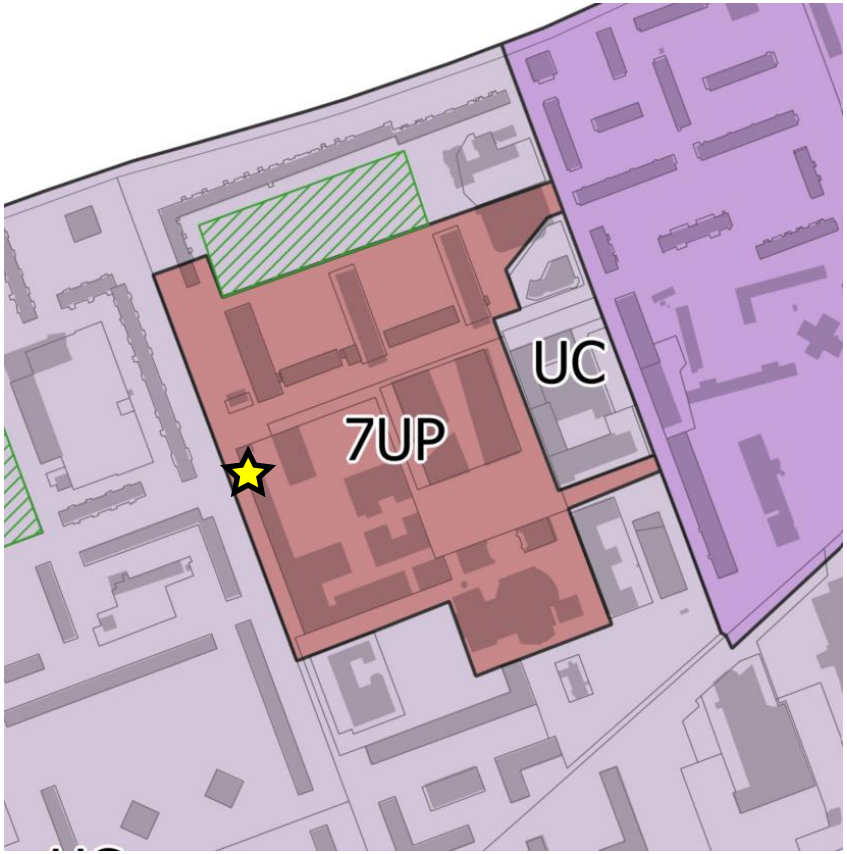
AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
ARTICLE 7UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 7UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
A-CONSTRUCTIONS NOUVELLES 10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m et R+6 Trois niveaux supplémentaires maximum sont autorisés, dans la limite d'une hauteur de 34 m et R+9, à condition que la surface générée par ces niveaux supplémentaires soit décomptée des niveaux inférieurs. 10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs. 10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles implantées en vis-à-vis de la limite nord de la rue de Canadiens est fixée à 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif. 10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.	A-CONSTRUCTIONS NOUVELLES 10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m et R+6. Trois niveaux supplémentaires maximum sont autorisés, dans la limite d'une hauteur de 34 m et R+9, à condition que la surface générée par ces niveaux supplémentaires soit décomptée des niveaux inférieurs. Pour les bâtiments d'une surface au sol inferieure à 300m2 sans mitoyenneté une hauteur maximum à R+9 pourra être autorisée dans le respect de l'ensoleillement des bâtiments environnants uniquement pour le bâtiment à l'angle de l'avenue Saint Marc et de la rue des Canadiens. 10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles implantées en vis-à-vis de la limite nord de la rue de Canadiens est fixée à 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif. 10.2~~3~~ Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

- Règlement graphique : délimitation de la zone d'adaptation des hauteurs de la zone 7UP.

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



E. Le récapitulatif des pièces du PLU modifiées

La présente procédure de modification de droit commun concerne plusieurs pièces du Plan Local d'Urbanisme de Massy.

Légende :

A = pièce inchangée par la présente modification de droit commun. Se référer au dossier de PLU approuvé.

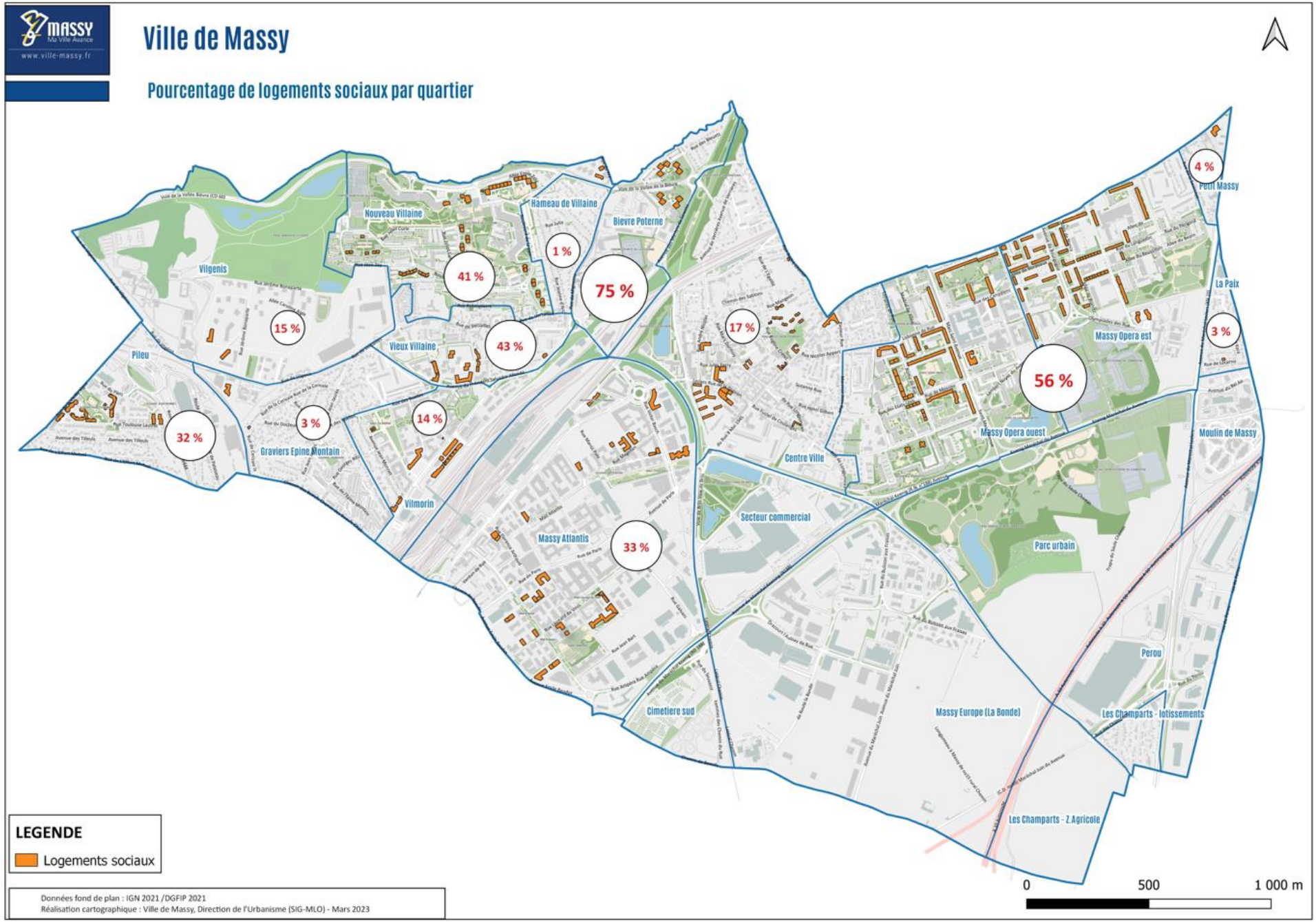
A = pièce modifiée par la présente modification de droit commun.

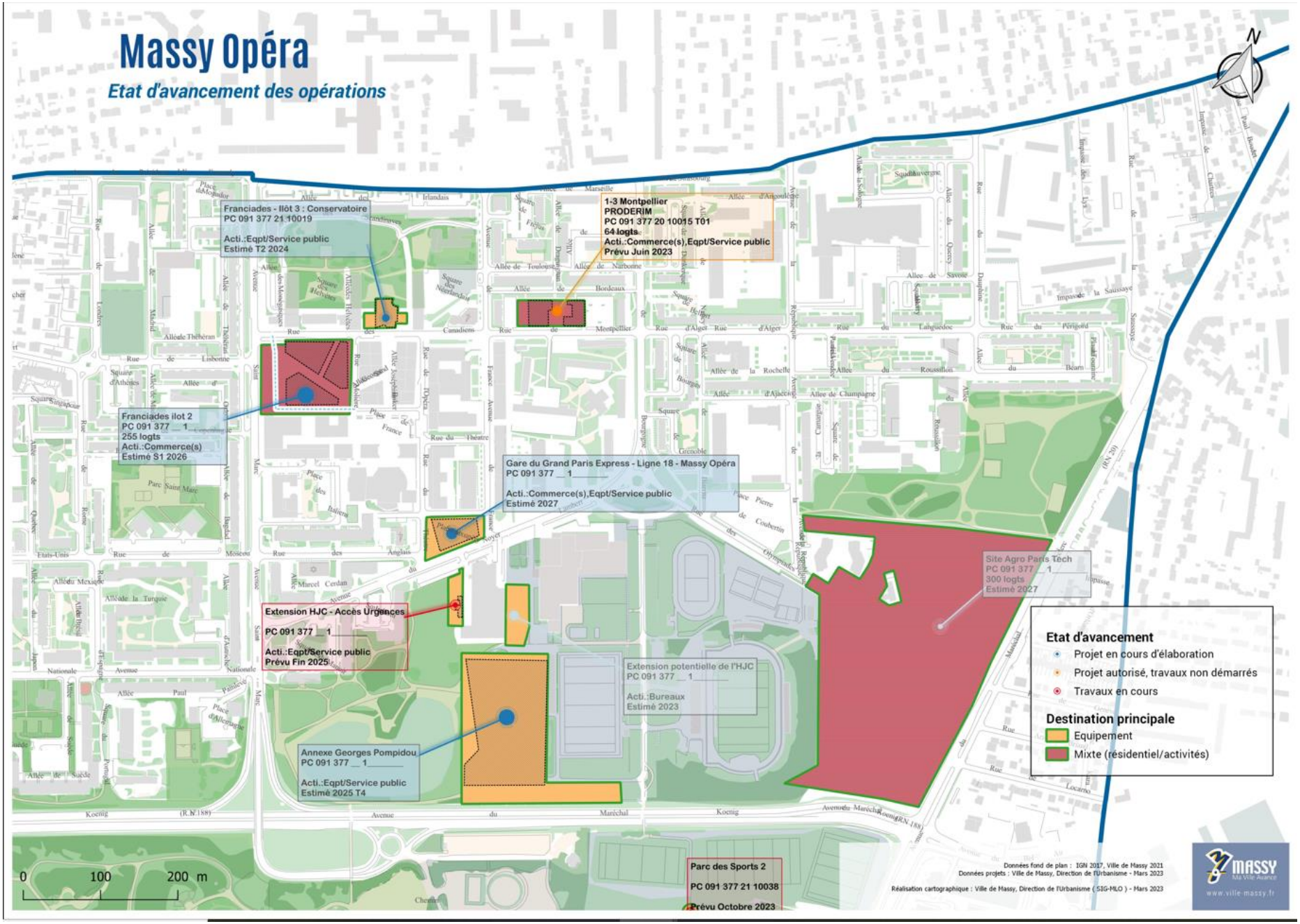
Pièces du dossier de PLU :

1. Pièces administratives
2. Rapport de présentation :

- Diagnostic et état initial de l'environnement
- Justification des choix retenus
- Étude entrée de ville

3. PADD
4. OAP
5. Règlement graphique
6. Règlement écrit
7. Annexe


MASSY
Ma Ville Avance
www.ville-massy.fr
Ville de Massy
Pourcentage de logements sociaux par quartier
Vilgenis
15 %
Nouveau Villaine
41 %
Hameau de Villaine
1 %
Bievre Poterne
75 %
Vieux Villaine
43 %
Pileu
32 %
Graviers Epine Montain
3 %
Vilmorin
14 %
Massy Atlantis
33 %
Centre Ville
17 %
Secteur commercial
Cimetiere sud
Massy Opera ouest
56 %
Massy Opera est
Petit Massy
4 %
La Paix
3 %
Moulin de Massy
Parc urbain
Perou
Massy Europe (La Bonde)
Les Champarts - lotissements
Les Champarts - Z.Agricole
LEGENDE
Logements sociaux
Données fond de plan : IGN 2021 /DGFIP 2021
Réalisation cartographique : Ville de Massy, Direction de l'Urbanisme (SIG-MLO) - Mars 2023
0
500
1 000 m


Massy Opéra
Etat d'avancement des opérations
Franciades - Ilôt 3 : Conservatoire
PC 091 377 21 10019
Acti.:Eqpt/Service public
Estimé T2 2024
1-3 Montpellier
PRODERIM
PC 091 377 20 10015 T01
64 logts
Acti.:Commerce(s),Eqpt/Service public
Prévu Juin 2023
Franciades ilot 2
PC 091 377 __ 1
255 logts
Acti.:Commerce(s)
Estimé S1 2026
Gare du Grand Paris Express - Ligne 18 - Massy Opéra
PC 091 377 __ 1
Acti.:Commerce(s),Eqpt/Service public
Estimé 2027
Site Agro Paris Tech
PC 091 377 __ 1
300 logts
Estimé 2027
Extension HJC - Accès Urgences
PC 091 377 __ 1
Acti.:Eqpt/Service public
Prévu Fin 2025
Extension potentielle de l'HJC
PC 091 377 __ 1
Acti.:Bureaux
Estimé 2023
Annexe Georges Pompidou
PC 091 377 __ 1
Acti.:Eqpt/Service public
Estimé 2025 T4
Parc des Sports 2
PC 091 377 21 10038
Prévu Octobre 2023
Etat d'avancement
Projet en cours d'élaboration
Projet autorisé, travaux non démarrés
Travaux en cours
Destination principale
Equipement
Mixte (résidentiel/activités)
0 100 200 m
Données fond de plan : IGN 2017, Ville de Massy 2021
Données projets : Ville de Massy, Direction de l'Urbanisme - Mars 2023
Réalisation cartographique : Ville de Massy, Direction de l'Urbanisme (SIG-MLO) - Mars 2023
MASSY
Ma Ville Avance
www.ville-massy.fr

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023
Publié le
ID : 091-219103777-20230704-DEL_2023_124-DE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
Arrondissement de PALAISEAU
VILLE DE MASSY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
23 JUIN 2023.

DATE D'AFFICHAGE
de l'ordre du jour
23 JUIN 2023.

DATE D'AFFICHAGE
du compte rendu
7 JUILLET 2023

– – –

Nombre de conseillers en exercice	45
Nombre de présents	31
Représenté(s)	14
Absent(s)	0
Nombre de votants	40

ADOPTE AVEC :
3 ABSTENTION(S)
Mme KRIBI-ROMDHANE,
M. HORSFALL, M. CALA
0 CONTRE
37 POUR.

– – –

Le Maire de MASSY certifie que la convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie conformément à l'article L.2121.25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'an deux mille vingt trois, le vingt neuf juin, à 20 H 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Nicolas SAMSOEN, Maire.

Etaient présents :
Nicolas SAMSOEN Maire, Pierre OLLIER Maire-Adjoint, Elisabeth PHLIPPOTEAU Maire-Adjoint, Tama SAMAKE Maire-Adjoint, Bouchra LAOUES Maire-Adjoint, Olivier ROVERC'H Maire-Adjoint, Véronique ZELLER Maire-Adjoint, Hawa NIANG Maire-Adjoint, Franck ROUGEAU Maire-Adjoint, Hakim SOLTANI Maire-Adjoint, Yann DELALANDE Maire-Adjoint, Anne BRODU Maire-Adjoint, Michèle FRERET Conseillère Municipale Déléguée, Jean-Yves GUIBERT Conseiller Municipal Délégué, Martine VICTORIEN Conseillère Municipale Déléguée, Cherif NIANG Conseiller Municipal, Kangou MACALOU Conseillère Municipale, Arnaud ANGLOMA Conseiller Municipal Délégué, Cécile MANOHA Conseillère Municipale Déléguée, Amélie DUMAND Conseillère Municipale Déléguée, Mohammed MOHAMMEDI Conseiller Municipal Délégué, Tasnim OUCHENE Conseillère Municipale, Annick LE CITOL Conseillère municipale, Roger DEL NEGRO Conseiller Municipal, Cécile COHEN Conseillère Municipale, Hella KRIBI-ROMDHANE Conseillère Municipale, Alexandre GILLES Conseiller Municipal, Cristina PORLON Conseillère Municipale, Dawari HORSFALL Conseiller Municipal, Sylvie DARRACQ Conseillère Municipale, Sylvère CALA Conseiller Municipal **formant la majorité des membres en exercice**

EXCUSÉ(S) ET REPRÉSENTÉ(S) : PROCURATIONS

Mme Beatriz BELOQUI Maire-Adjoint à M. Arnaud ANGLOMA.
M. Mustapha MARROUCHI Maire-Adjoint à Mme Hawa NIANG.
M. Benjamin ALLOUCHE Maire-Adjoint à Mme Anne BRODU.
Mme Caroline CAILLEAU Maire-Adjoint à M. Yann DELALANDE.
Mme Hélène BACH Maire-Adjoint à M. Franck ROUGEAU.
M. Daniel LE SAULNIER Conseiller Municipal Délégué à M. Hakim SOLTANI.
M. Vincent DELAHAYE Conseiller Municipal à M. Pierre OLLIER.
M. Lionel BRIERE Conseiller Municipal Délégué à M. Olivier ROVERC'H.
M. Ismaël ABOUDAOUD Conseiller Municipal Délégué à Mme Cécile MANOHA.
M. Jean-Marc BENARD Conseiller Municipal à Mme Michèle FRERET.
M. Julien COMPAN Conseiller Municipal à Mme Véronique ZELLER.
Mme Yamina AOUIDA Conseillère Municipale à M. Tama SAMAKE.
Mme Nathalie TOURNETTE Conseillère Municipale à Mme Martine VICTORIEN.
M. Rabii OUADI Conseiller Municipal à Mme Elisabeth PHLIPPOTEAU.

SECRETAIRE : Mme Véronique ZELLER

41 – Plan Local d'Urbanisme – Modalités de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°5 du PLU.

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023
Publié le
ID : 091-219103777-20230704-DEL_2023_124-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION AU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU.

Le Maire expose :

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 16 décembre 2004, révisé par délibération du Conseil municipal du 11 mars 2010 et a fait l'objet de diverses procédures de modifications et de mise en compatibilité. Il a fait l'objet d'une révision approuvée par délibération du Conseil municipal du 15 septembre 2016. Il a été modifié par délibérations du Conseil municipal du 30 juin 2017, du 20 décembre 2018 et du 25 juin 2020. Trois révisions allégées ont ensuite été approuvées le 16 décembre 2021.

La modification simplifiée n°5 a pour objectif d'adapter la hauteur des nouvelles constructions en zone 7UP afin de favoriser une architecture de qualité.
Elle a été engagée par arrêté du Maire en date du 21 février 2023 en application des dispositions des articles L.151-28, L.153-45, L.153-46 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit de modifier le règlement écrit du PLU, et notamment son article 8 de la zone 7UP, ainsi que le règlement graphique.

Cette procédure consiste à mettre à disposition du public, pendant un mois, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées pour permettre au public de formuler ses observations sur un registre.

Les modalités de mise à disposition seront les suivantes :

- Mise à disposition pendant le délai d'un mois et demi, du 2 juillet au 12 septembre 2023, du dossier de modification simplifiée en mairie de Massy, à la direction de l'urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Mise à disposition avec le dossier et pendant le même délai d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ; les remarques pouvant être également adressées par lettre à l'attention de M. le Maire à l'adresse suivante : Mairie de Massy – 1 avenue du General de Gaulle – 91 300 Massy, qui les annexera au registre, ou par mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-massy.fr
- Mise en ligne du dossier de modification simplifiée sur le site internet de la commune.

En conséquence, je vous propose d'approuver les modalités de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme et de m'autoriser ou à défaut Monsieur Franck ROUGEAU, Maire-Adjoint délégué au Développement Économique et à l'Innovation, à signer tous actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat et son décret d'application,

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023
Publié le
ID : 091-219103777-20230704-DEL_2023_124-DE

VU la loi Engagement National pour le Logement n°2006-872 du 13 juillet 2006,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme.

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1 à L.101-3, les articles L.153-45 à L.153-48 et l'article 151-28.

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Massy approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2004, ayant notamment fait l'objet d'une révision approuvée le 11 mars 2010, de trois modifications approuvées respectivement les 29 septembre 2011, 20 décembre 2012 et 20 décembre 2018 et de trois révisions allégées approuvées le 16 décembre 2021,

VU l'arrêté du Maire du 21 février 2023 prescrivant la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Ville de Massy,

VU l'avis de la commission Urbanisme et Développement économique du 11 mai 2023,

CONSIDERANT que le PLU nécessite d'être modifié afin d'adapter ponctuellement la hauteur des bâtiments de la zone 7UP afin de favoriser une architecture de qualité,

CONSIDERANT que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées ne répondent pas aux conditions énumérées par les articles L.153-41 et L.151-28 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de cette procédure, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations,

CONSIDERANT qu'au titre de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme il appartient au conseil municipal de préciser les modalités de la mise à disposition,

L'exposé de Monsieur le Maire entendu,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

FIXE les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme :

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023
Publié le
ID : 091-219103777-20230704-DEL_2023_124-DE

- Mise à disposition pendant le délai d'un mois et demi, du 2 juillet au 12 septembre 2023 du dossier de modification simplifiée en mairie de Massy, à la direction de l'urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Mise à disposition avec le dossier et pendant le même délai d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ; les remarques pouvant être également adressées par lettre à l'attention de M. le Maire à l'adresse suivante : Mairie de Massy – 1 avenue du General de Gaulle – 91 300 Massy, qui les annexera au registre, ou par mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-massy.fr
- Mise en ligne du dossier de modification simplifiée n°5 sur le site internet de la commune.

INDIQUE qu'un avis de mise à disposition du public précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié dans deux journaux diffusés dans le département et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition.

PRECISE que cet avis sera également affiché en mairie et sur le site internet de la commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition ;

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant le Maire-Adjoint délégué au Développement Économique et à l'Innovation, à signer tous actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,

MAIRIE DE MASSY
05
ESSONNE

Nicolas SAMSOEN