

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

MAIRIE DE MASSY
(Essonne)

ARRETE DU MAIRE

**MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MASSY,
PRENANT EN CONSIDERATION :**

Le Maire de Massy,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R. 153-18,

VU le décret du ministre de l'environnement de l'énergie et de la mer n°2017-425 du 28 mars 2017,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Massy approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2004, ayant fait l'objet de deux modifications approuvées le 30 juin 2005 et 20 septembre 2006, d'une révision simplifiée approuvée le 20 septembre 2006, d'une révision approuvée le 11 mars 2010, de deux modifications approuvées les 29 septembre 2011 et 20 décembre 2012, d'une révision générale approuvée le 15 septembre 2016, d'une modification simplifiée approuvée le 30 juin 2017, d'une modification approuvée le 20 décembre 2018, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 19 décembre 2019, ainsi qu'une modification simplifiée n°3 approuvée le 25 juin 2020, d'une modification simplifiée approuvée le 19 mai 2022 et d'une dernière modification simplifiée n°4 approuvée le 19/05/2023,

VU la délibération du Conseil Municipal de Massy en date du 28 septembre 2023 instaurant un périmètre d'étude pour le périmètre dit « Tuilerie »,

VU la délibération et son plan ci-après annexés,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Massy est mis à jour à la date du présent arrêté. Sont ainsi modifiées les annexes écrites et graphiques du PLU relatives aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'Etat, Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau. Il sera exécutoire à compter de sa réception.

ARTICLE 3 : 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, à la direction

départementale des territoires et à la direction départementale des finances publiques de l'Essonne.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

ARTICLE 5 : Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie de Massy. Ils sont également consultables à la Direction Départementale des Territoires.

ARTICLE 6 : Les intéressés désirant contester cet arrêté peuvent saisir le Tribunal Administratif de Versailles : 56 avenue de Saint-Cloud 78000 VERSAILLES par courrier ou sur le site télé recours citoyens (telerecours.fr) d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la transmission au contrôle de légalité. Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution du présent arrêté.

Fait à Massy, le 07/02/2024

Pour le Maire,
Le Maire Adjoint délégué à l'Urbanisme,
chargé du Quartier Atlantis
Signé électroniquement par : Hélené BACH
Date de signature : 09/02/2024
Qualité : Maire adjointe à l'urbanisme

Hélené BACH

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
Arrondissement de PALAISEAU
VILLE DE MASSY

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 091-219103777-20231004-DEL_2023_168-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
22 SEPTEMBRE 2023.

DATE D'AFFICHAGE
de l'ordre du jour
22 SEPTEMBRE 2023.

DATE D'AFFICHAGE
du compte rendu
5 OCTOBRE 2023

Nombre de conseillers en
exercice 45
Nombre de présents 34
Représenté(s) 11
Absent(s) 0
Nombre de votants 45

ADOpte A L'UNANIMITE

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 huit septembre, 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 PHILIPPOTEAU Maire-Adjoint, Tama SAMAKE Maire-Adjoint,
Bouchra LAQUES Maire-Adjoint, Olivier ROVERC'H Maire-Adjoint,
Mustapha MARROUCHI Maire-Adjoint, Véronique ZELLER Maire-Adjoint,
Franck ROUGEAU Maire-Adjoint, Caroline CAILLEAU Maire-Adjoint,
Hakim SOLTANI Maire-Adjoint, Hélène BACH Maire-Adjoint, Anne BRODU
Maire-Adjoint, Daniel LE SAULNIER Conseiller Municipal Délégué,
Michèle FRERET Conseillère Municipale Déléguée, Vincent DELAHAYE
Conseiller Municipal, Martine VICTORIEN Conseillère Municipale Déléguée,
Cherif NIANG Conseiller Municipal, Kangou MACALOU Conseillère
Municipale, Lionel BRIERE Conseiller Municipal Délégué, Amaud ANGLOMA
Conseiller Municipal Délégué, Cécile MANOHA Conseillère Municipale
Déléguée, Amélie DUMAND Conseillère Municipale Déléguée,
Nathalie TOURNETTE Conseillère Municipale, Rabii OUADI Conseiller
Municipal, 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 Mme Amélie DUMAND.
M. Benjamin ALLOUCHE Maire-Adjoint à M. Pierre OLLIER.
Mme Hawa NIANG Maire-Adjoint à Mme Bouchra LAQUES.
M. Yann DELALANDE Maire-Adjoint à Mme Hélène BACH.
M. Jean-Yves GUIBERT Conseiller Municipal Délégué à Mme Martine VICTORIEN.
M. Ismaël ABOUDAUD Conseiller Municipal Délégué à M. Hakim SOLTANI.
M. Jean-Marc BENARD Conseiller Municipal à Mme Michèle FRERET.
M. Julien COMPAN Conseiller Municipal à M. Mustapha MARROUCHI.
M. Mohammed MOHAMMEDI Conseiller Municipal Délégué à M. Franck ROUGEAU.
Mme Yamina AOUIDA Conseillère Municipale à M. Tama SAMAKE.
Mme Tasnim OUCHENE Conseillère Municipale à Mme Cécile MANOHA.

SECRETAIRE : Mme Elisabeth PHILIPPOTEAU

34 – Secteur Tuilerie - Instauration d'un périmètre d'étude.

SECTEUR TUILERIE - INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE.

Le Maire expose :

Le secteur Tuilerie est le secteur commercial majeur de la ville de Massy. Florissant dans les années 70, la zone présente aujourd'hui deux visages et deux réalités commerciales très différentes entre le centre commercial CORA et sa galerie marchande qui continuent de réaliser un bon chiffre d'affaire et le centre -X% où seules deux enseignes (Boulangier et MacDonald's) sont encore ouvertes et exploitées. Avec la fermeture des différentes enseignes et ses énormes poches de parking sous-utilisées, c'est une véritable friche urbaine sur une emprise entièrement imperméabilisée qui occupe aujourd'hui le centre du territoire massicois.

Le secteur Tuilerie a été conçu à l'origine comme un secteur commercial de périphérie et a été rattrapé par la ville par la transformation du quartier Massy Atlantis. Pour autant, il reste déconnecté du reste du territoire. Ce secteur est aujourd'hui inscrit dans un triangle d'infrastructures : RD 120 – ligne RER C et RD 188 qui fragmentent le territoire massicois et enclavent le site accessible principalement en voiture.

La desserte du secteur Tuilerie par la gare Massy-Europe du T12 dont la mise en service est prévue fin 2023 vient accentuer les enjeux de reconquête urbaine, de désimpermeabilisation et le fort potentiel de développement urbain de ce secteur. Sa recomposition et sa redynamisation deviennent un enjeu stratégique pour assurer une continuité urbaine entre les quartiers de Massy. Le projet de Schéma Directeur de la région Ile de France -Environnemental (SDRIF-E) a également repéré ce site comme étant un secteur de développement économique à ne pas compromettre. La rénovation urbaine de ce site doit donc être encadrée afin de développer un quartier mixte préservant les fonctions commerciales.

Pour l'ensemble de ces raisons, la Ville de Massy a entamé une réflexion sur ce secteur.

En 2018, la ville a piloté une étude urbaine participative afin de travailler avec les habitants sur la question du lien entre les quartiers Atlantis et le Centre-Ville (« Des lieux et des liens »). De cette étude est notamment ressorti l'enjeu de transformation du secteur du centre commercial -X% et CORA pour reformer ces liens et créer des liaisons entre les quartiers autour de ce secteur.

À la suite, en 2020, la ville a mené avec les propriétaires fonciers (Alterea Cogedim et CORA) des ateliers de travail afin de définir les grandes orientations urbaines de ce projet de transformation. Un protocole d'accord entre ces propriétaires et la Ville de Massy a été signé le 12 mai 2022 actant la volonté des acteurs (Ville de Massy et propriétaires fonciers) à s'engager dans l'élaboration d'un projet urbain mixte.

Parallèlement, la ville de Massy a souhaité inscrire ce site dans le périmètre de la concertation préalable du projet de ZAC Tuilerie dont les objectifs et modalités ont été définis par délibération du 24 mars 2022. Le bureau d'étude Even Conseil a été désigné pour élaborer l'étude d'impact du projet et le cabinet d'architecture Barrault Pressaco a accompagné la Ville dans la réalisation d'un plan directeur de projet. Ce plan directeur doit aujourd'hui être approfondi afin d'obtenir un plan guide détaillé en vue de finaliser le dossier de création de ZAC.

Face aux enjeux que représentent ce secteur pour le territoire massicois, la ville a également signé en octobre 2021, avec l'État, une convention de financement au titre du « fonds friche ». Ce fonds va permettre la reconquête urbaine de ce secteur en redonnant de la cohérence urbaine, en désimperméabilisant le site et en reconnectant les quartiers Atlantis, Centre-Ville et Massy-Europe.

Aussi, il convient aujourd'hui de poursuivre la réflexion d'ensemble engagée pour la requalification de ce secteur et sur son développement maîtrisé afin d'apporter la réponse la plus adaptée aux enjeux de développement urbain portés par la ville.

En conséquence, je vous propose :

- d'instaurer un périmètre d'étude sur le secteur représenté sur le plan annexé. Ce périmètre permettra de surseoir à statuer sur toute demande d'urbanisme lorsque des travaux, constructions ou installations seront susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document en rapport avec l'objet même de la délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 424-1,

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, une modification simplifiée approuvée le 19/05/2022,

VU la délibération du Conseil municipal du 24 mars 2022 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté du secteur Tuilerie,

VU le plan annexé à la présente délibération délimitant précisément le périmètre d'étude du secteur Tuilerie,

VU l'avis de la commission Urbanisme, Développement économique et Relations citoyens du 20 septembre 2023,

CONSIDERANT que le secteur Tuilerie constitue un site stratégique du développement du territoire car caractérisé par un tissu urbain en pleine mutation et revêtant des enjeux forts,

CONSIDERANT que le secteur Tuilerie est également identifié dans le projet de SDRIF-E comme site de développement économique à ne pas compromettre,

CONSIDERANT l'étude « des lieux et des liens » de 2018 identifiant le secteur Tuilerie comme un fort enjeux de liaisons entre les quartiers massicois,

CONSIDERANT le protocole d'accord signé en 2022 entre la ville de Massy et les propriétaires fonciers du secteur Tuilerie (Altarea Cogedim et Cora),

CONSIDERANT la signature en 2021 avec l'Etat d'une convention de participation au titre du « fonds friche » pour la reconquête urbaine du secteur,

CONSIDERANT la réalisation d'un plan directeur de projet par le cabinet d'architecture Barrault Pressacco,

CONSIDERANT que ce plan directeur doit être approfondi afin d'obtenir un plan guide détaillé permettant de clore le dossier de création de ZAC,

CONSIDERANT que le secteur identifié doit être maîtrisé en raison des ruptures et fractures repérées par les différentes études,

CONSIDERANT la nécessité de poursuivre les études réalisées dans l'objectif de maîtriser l'évolution de ce secteur stratégique,

CONSIDERANT que dans l'attente de la matérialisation d'un plan guide et pour ne pas obérer la réalisation des objectifs de rénovation urbaine du secteur Tuilerie, il est nécessaire d'instaurer un périmètre d'étude offrant la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes de permis et de déclaration préalable lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités en application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme,

L'exposé de Monsieur le Maire entendu,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

INSTAURE le périmètre d'étude sur le secteur Tuilerie conformément au plan annexé afin d'anticiper les transformations de ce secteur et garantir sa requalification,

APPROUVE la possibilité de sursis à statuer sur les demandes de permis et de déclaration préalable lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document en rapport avec l'objet même de la délibération.

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le

ID : 091-219103777-20240208-240213B-AR



Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 091-219103777-20231004-DEL_2023_168-DE



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



Nicolas SAMSOEN

