

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 L'AJOUT D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL
(PUP) :**

Le Maire de Massy,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R. 151-52 et R. 153-18,

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 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 n°4 approuvée le 19 mai 2022, d'une modification simplifiée n°5 approuvée le 28 septembre 2023 et d'une modification de droit commun n°2 approuvée le 06 février 2025,

VU la délibération du Conseil Municipal de Massy en date du 26 septembre 2024 qui approuve la mise en place, sur le secteur dit Patterson, d'un périmètre d'une participation élargi conforme à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme relatif aux projets urbains partenariaux (PUP),

CONSIDERANT que les périmètres PUP délimités en application de l'article L.332-11-2 du code de l'urbanisme figurent parmi les annexes du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que la mise à jour des annexes d'un PLU consiste en la prise d'un arrêté,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Massy est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, est annexée la délibération du 26 septembre 2024 ainsi que la convention PUP,

ARTICLE 2 : Le présent arrêté affiché en mairie de Massy pendant un mois, conformément à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme,

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 : 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

**Pour le Maire et par délégation,
Le Maire Adjoint délégué à l'Urbanisme,
Chargé du Quartier Atlantis**

Signé électroniquement par : Hélène BACH
Date de signature : 02/03/2025
Qualité : Maire adjointe à l'urbanisme

Hélène BACH

Convention de Projet Urbain Partenarial

OPERATION :

MASSY (91300) – 11 Chemin des Femmes, 1 square John Patterson et avenue de Paris

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention projet urbain partenarial (PUP) est conclue entre :

D'une part,

La Société **NOVAXIA R**, Société civile à capital variable, au capital de 100 euros dont le siège social est situé 45, Rue Saint Charles – 75015 Paris, identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 894 755 685,

Représentée par son Gérant, la société NOVAXIA INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée et société à mission au capital de 1 700 000 euros, domiciliée 45, Rue Saint Charles à Paris (75015), identifiée au SIREN et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 802 346 551,

Elle-même représentée par Monsieur Guillaume ESTEVE agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après désignée « NOVAXIA R »,

Et

INTERCONSTRUCTION, société par actions simplifiée au capital social de 37 000 euros, dont le siège social est situé 28, rue Escudier, 92100 Boulogne-Billancourt et identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 448 622 845,

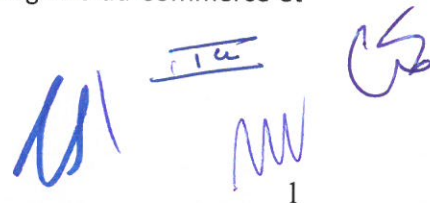
Représentée par son Directeur Général, Monsieur Matthieu VILLAND, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « INTERCONSTRUCTION »

Et

EMERIGE RESIDENTIEL, société par actions simplifiée au capital de 52 364 euros, dont le siège social est situé 121, avenue Malakoff 75116 PARIS, identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 061 526,

Représentée par la société EMERIGE, société par action simplifiée dont le siège social est situé 121, avenue de Malakoff – 75116 PARIS identifiée au SIREN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 350 439 543,



Elle-même représentée par sa Directrice Générale, Madame Sabine BENAICHE dûment habilitée aux fins des présentes.

Ci-après désignée « EMERIGE RESIDENTIEL »

PARIS SUD AMENAGEMENT société anonyme mixte à conseil d'administration dont le siège social est situé 85, avenue Raymond Aron – 91300 Massy, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro 327 127 775,

Représentée par son Directeur, Monsieur Willem PAUWELS, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « **PARIS SUD AMENAGEMENT** »

NOVAXIA R, INTERCONSTRUCTION, EMERIGE RESIDENTIEL et PARIS SUD AMENAGEMENT étant ci-après dénommées ensemble les « **Opérateurs** ».

ET,

D'autre part,

LA COMMUNE DE MASSY

Représentée par Monsieur le Maire en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2024.

Ci-après dénommée « La Commune » ou « La Ville ».

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Massy est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction dénommée îlot Patterson, située rue du Chemin des Femmes à Massy.

NOVAXIA R, INTERCONSTRUCTION, EMERIGE RESIDENTIEL, PARIS SUD AMENAGEMENT et la Commune étant ci-après dénommées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

Préambule

L'îlot Patterson, secteur d'environ 14 900 m² au cœur du quartier Atlantis, est compris entre la rue du Chemin des Femmes, la rue Patterson, et l'avenue de Paris. Ce secteur était intégré à la ZAC du Square avant sa suppression par le Conseil Municipal de la commune le 26 septembre 2024. Ce secteur est actuellement occupé par des bâtiments de bureaux obsolètes et des aires de stationnement en surface.

Les Opérateurs souhaitent y développer un programme immobilier mixte d'une surface de plancher (SDP) d'environ 30 500 m² comportant la réalisation d'un ensemble immobilier neuf d'environ 285 logements en accession libre et d'environ 48 logements locatifs sociaux, des rez-de-chaussée actifs (restaurants – commerces – services), des bureaux pour accueillir des entreprises innovantes, et des équipements de proximité.

Ce projet est cohérent avec les objectifs de la Commune traduits dans le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, dont la procédure d'approbation est en cours. La Commune a identifié ce secteur comme stratégique, permettant d'engager une opération de renouvellement à même de s'inscrire dans le projet global du quartier Atlantis et de favoriser la désimperméabilisation des sols et la création d'espaces verts supplémentaires.

Pour accueillir les usagers de ces nouveaux programmes dans de bonnes conditions et pour améliorer l'ensemble du quartier Atlantis, il est nécessaire de compléter l'offre d'équipements publics et de compléter les espaces publics existants du secteur, en adaptant leurs caractéristiques et leurs usages. Il est ainsi nécessaire de créer un équipement de quartier, compléter le nombre de classes dans les écoles maternelles et élémentaires, étendre le mail Cousteau et le transformer en véritable parc et qualifier davantage la rue du chemin des Femmes en fonction des nouveaux usages résidentiels qui se réaliseront le long de celle-ci.

Certains de ces espaces publics relèvent du périmètre des ZAC Paris Carnot et Paris Briis. La Commune fera son affaire des éventuelles modifications du programme des équipements publics de ces ZAC et du transfert à l'aménageur de l'obligation de réaliser les équipements en question le cas échéant.

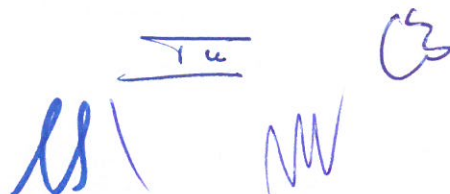
Ces créations ou compléments d'équipements et d'espaces publics sont en partie rendus nécessaires par la réalisation de l'ensemble immobilier par les Opérateurs.

En conséquence, il a été convenu la présente Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) (la « **Convention de PUP** ») entre les Parties, telle que définie comme suit :

• Article 1 - Programme de construction

Le programme de construction neuf des Opérateurs sur le terrain constitué des parcelles cadastrées section BL numéros 178,182,183,186 est d'environ 30 500 m² SDP et se détaille comme suit :

- Pour le bâtiment dit « Totem », environ :
 - 3 640 m² de SDP comprenant des logements en accession libre et un RDC actif.
- Pour le bâtiment dit « à cour », environ :
 - 18 300 m² de SDP pour des logements en accession libre,
 - 3 400 m² de SDP pour des logements locatifs sociaux,
 - 2 000 m² de SDP pour des bureaux,
 - 2 000 m² de SDP pour des RDC actifs comportant des commerces, des services et des activités



- Un niveau de sous-sol comprenant environ 105 places de parking et environ 1 650 m² de locaux d'activités. Un complément de parking est prévu avec la réutilisation et la mise aux normes de places existantes aux niveaux -2 à -4 et d'une partie du niveau -1 du bâtiment voisin dit « Bâtiment A » (cf. plan de localisation annexé joint en **annexe 4**)

Le terrain d'assiette du programme de construction des Opérateurs correspond au périmètre d'application de la présente Convention de PUP. La délimitation du périmètre d'application de la présente Convention de PUP est représentée au plan ci-annexé (**annexe n°1**).

• Article 2 - Programme des équipements publics à réaliser

La Commune s'engage à réaliser ou à faire réaliser l'ensemble des équipements publics suivants :

- Un équipement de quartier d'environ 790 m² pour un montant prévisionnel de 3 770 k€ HT,
- 3 classes dans des écoles maternelles ou élémentaires pour un montant prévisionnel de 1 500 k€ HT,
- La requalification de la rue du Chemin des Femmes entre la rue Magellan et l'avenue de Paris pour un montant prévisionnel de 780 k€ HT,
- L'agrandissement du mail Cousteau pour un montant prévisionnel de 2 880 k€ HT

Soit un coût total prévisionnel de 8 930 k€ HT

Ces éléments sont définis dans **l'annexe n°2** ci-annexé, présentant les principales caractéristiques des espaces publics objets de la présente Convention de PUP.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente Convention de PUP

Pour la bonne exécution de leurs ouvrages respectifs, la Commune et les Opérateurs s'engagent à respecter le cahier des limites de prestations ci-annexé (**Annexe 3**).

• Article 3 - Calendrier de réalisation

Les Opérateurs s'engagent sur la mise en œuvre du programme de construction décrit à l'article 1 selon les grands jalons de calendrier prévisionnel suivants :

- Dépôt du ou des dossier(s) de demande(s) de permis de construire portant sur le programme global avant la fin du mois de mai 2025,
- Et pour le cas où elle aura préalablement obtenu et à titre définitif les autorisations administratives de construire nécessaires à la réalisation de son programme de construction :
 - Acquisition définitive du terrain d'assiette avant la fin du 4^{ème} trimestre 2026,
 - Ouverture du chantier avant la fin du 4^{ème} trimestre 2026,
 - Livraison des premiers bâtiments avant la fin du 2^{ème} trimestre 2029.

La Commune s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements publics prévus à l'article 2 selon le calendrier prévisionnel suivant :

- L'équipement de quartier : au plus tard trois (3) ans après la livraison du bâtiment dit « à cour »,
- Les trois (3) classes dans les écoles maternelles ou élémentaires au plus tard six (6) ans après la livraison des bâtiments,

- La requalification de la rue du chemin des Femmes au plus tard 1 an après la livraison des bâtiments adressés depuis la Rue du Chemin des Femmes,
- L'agrandissement du mail Cousteau au plus tard 3 ans après la livraison des bâtiments,
- Les espaces plantés pourront faire l'objet d'un planning différencié afin de tenir compte de la saisonnalité de ces travaux.

• **Article 4 - Détermination de la participation financière**

Les équipements publics définis à l'article 2 étant rendus nécessaires en partie par le besoin des futurs résidents de l'ensemble immobilier développé par les Opérateurs, ceux-ci s'engagent à verser à la Commune la fraction du coût de ces équipements publics, à hauteur du besoin de ces futurs usagers.

Après analyse des besoins des futurs résidents et usagers de ces constructions, la fraction à la charge de cet ensemble immobilier est fixée à :

- 12 % du coût total HT de l'équipement de quartier soit 453 k€,
- 100 % du coût total HT des 3 classes supplémentaires soit 1 500 k€,
- 85 % du coût total HT de la requalification de la rue du Chemin des Femmes soit 664 k€,
- 35 % du coût total HT de l'agrandissement du mail Cousteau soit 1 006 k€.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge des Opérateurs s'élève à : 3 623 k€ sans taxe, étant précisé que ce montant n'est pas assujéti à la TVA.

Si l'ensemble immobilier fait l'objet de plusieurs permis de construire, la mise en œuvre du premier de ces permis rendra redevable les Opérateurs pour l'ensemble de ces participations.

Article 5 - Échéancier de versement de la participation

En exécution de titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, les Opérateurs, dès lors qu'ils sont titulaires, en leur nom propre ou en tant qu'associé de la SCCV, d'un permis de construire portant sur le projet global devenu définitif s'engagent à procéder en plusieurs versements au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à leur charge dans les conditions suivantes :

- Un titre de recette sera adressé pour une première échéance correspondant à 50% du montant de la participation, un (1) mois après le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier du premier des permis de construire définitifs obtenus et mis en œuvre pour la réalisation du programme de construction des Opérateurs visé à l'article 1, dont copie sera adressée par les Opérateurs par LRAR à la Commune ou constaté par l'Administration,
- Un titre de recette sera adressé pour une deuxième échéance correspondant à 40% du montant de la participation, douze (12) mois après la déclaration d'ouverture de chantier du premier des permis de construire définitifs obtenus et mis en œuvre pour la réalisation du programme de construction des Opérateurs visé à l'article 1, dont copie sera adressée par les Opérateurs par LRAR à la Commune ou constaté par l'Administration,
- Un titre de recette sera adressé pour une troisième échéance correspondant au solde du montant de la participation, vingt-quatre (24) mois après la déclaration d'ouverture de chantier du premier des permis de construire définitifs obtenus et mise en œuvre pour la réalisation du programme de construction des Opérateurs visé à l'article 1, dont copie sera adressée par les Opérateurs par LRAR à la Commune ou constaté par l'Administration.

Les Opérateurs devront procéder aux règlements de ces échéances dans un délai de trente (30) jours ouvrés à compter de la réception de chaque titre de recettes par virement au compte du Trésor Public.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten initials

- **Article 6 - Exonération de la Taxe d'Aménagement**

La durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement est de dix (10) ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente Convention de PUP en Mairie. Cette exonération s'achèvera à la délivrance de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux du dernier permis de construire nécessaire à l'opération d'ensemble si elle intervient avant le délai de 10 ans susvisé.

- **Article 7 - Publicité**

Conformément aux articles R 332-25-1 et R 332-25-2 du Code l'Urbanisme, la présente Convention de PUP est tenue à la disposition du public en Mairie, et est exécutoire à compter :

- Du premier jour de l'affichage pendant un mois de la mention de sa signature et du lieu où le document peut être consulté en Mairie,
- De la même mention de la signature et du lieu d'affichage, sous format électronique lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants,

- **Article 8 - Conséquence de la non-réalisation des équipements publics**

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par l'article 3 de la présente Convention de PUP, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées aux Opérateurs dans les soixante (60) jours ouvrés de la constatation du non-achèvement des équipements sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes ou et telles que visées à l'article 3.

- **Article 9 - Évolution de la Convention de PUP**

Toutes modifications éventuelles du contenu ou des modalités d'exécution de la Convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants signés des Parties à la présente Convention de PUP.

- **Article 10 – Substitution des Opérateurs**

Les Opérateurs entendent constituer une société civile commune dénommée SCCV MASSY AVENUE DE PARIS pour acquérir le terrain et pour assurer la maîtrise d'ouvrage du programme de construction en objet.

A cet effet, les Opérateurs substitueront, dans le bénéfice de la présente Convention de PUP, ladite SCCV. Elle ne pourra pas avoir pour actionnaire un tiers aux Opérateurs sans accord exprès préalable de la Commune.

Cette substitution impliquera la titularisation du substitué au titre du ou des permis de construire à obtenir à titre définitif pour la réalisation du programme de construction en objet, par obtention directe ou transfert de permis à son bénéfice, le cas échéant en co-titularité.

Les Opérateurs feront leur affaire personnelle avec le substitué, du remboursement des sommes le cas échéant versées par eux en exécution des présentes ; ils ne pourront réclamer aucune restitution à la Commune en conséquence de la substitution.

Pour que cette substitution soit valable, les Opérateurs devront notifier à la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception ou dans le cadre d'un avenant aux présentes signé des Parties, la substitution conformément à la présente Convention de PUP.

Le substitué sera tenu au respect des termes et conditions de la présente Convention de PUP au même titre que les substituants, et les Opérateurs seront libérés de leurs obligations envers la Commune à compter du jour de la substitution, pour les sommes restant dues au titre de la présente Convention de PUP.

La substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

En toute hypothèse, la substitution ne pourra en aucune manière aggraver directement ou indirectement les obligations de la Ville ou de la personne morale substituée au regard des conditions actuelles de la présente Convention de PUP ; toute substitution ne présentant pas les conditions fixées ci-dessus sera inopposable à la Commune et à la personne morale substituée.

- **Article 11 - Transfert de Permis**

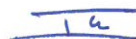
En cas de transfert du ou des permis de construire déposés par les Opérateurs pour le développement du programme de construction visé à l'article 1, les obligations résultant de la présente Convention de PUP seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

Les Opérateurs s'engagent à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait. Les Opérateurs seront tenus solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire. Le substitué sera tenu au respect des termes et conditions de la présente Convention de PUP au même titre que les substituants, et les Opérateurs seront libérés de leurs obligations envers la Commune à compter du jour de la substitution, pour les sommes restant dues au titre de la présente Convention de PUP.

- **Article 12 - Caducité de la Convention de PUP**

Si le ou les permis de construire nécessaire(s) au développement par les Opérateurs du programme de construction visé à l'article 1 n'étai(en)t pas obtenu(s), ou étai(en)t délivré(s) mais sans obtention de leur caractère définitif, ou devenai(en)t caduque(s), aucune participation ne pourrait être demandée aux Opérateurs. Chaque partie ferait alors son affaire personnelle des dépenses préalables qu'elle aurait déjà engagées.

La présente Convention de PUP deviendrait alors sans objet, et caduque de plein droit entre les Parties, sans frais ni pénalité.



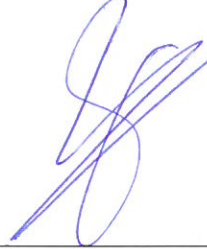
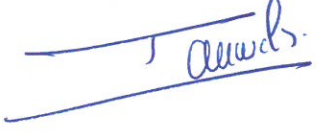
Liste des annexes :

- Annexe 1 - Plan de délimitation du périmètre objet de la présente Convention de PUP,
- Annexe 2 - Principales caractéristiques des espaces publics objet de la présente Convention de PUP.
- Annexe 3 - Cahier des limites de prestation Commune/Opérateurs pour la bonne exécution de leurs ouvrages respectifs.
- Annexe 4 - Plan de localisation du Bâtiment A.

+

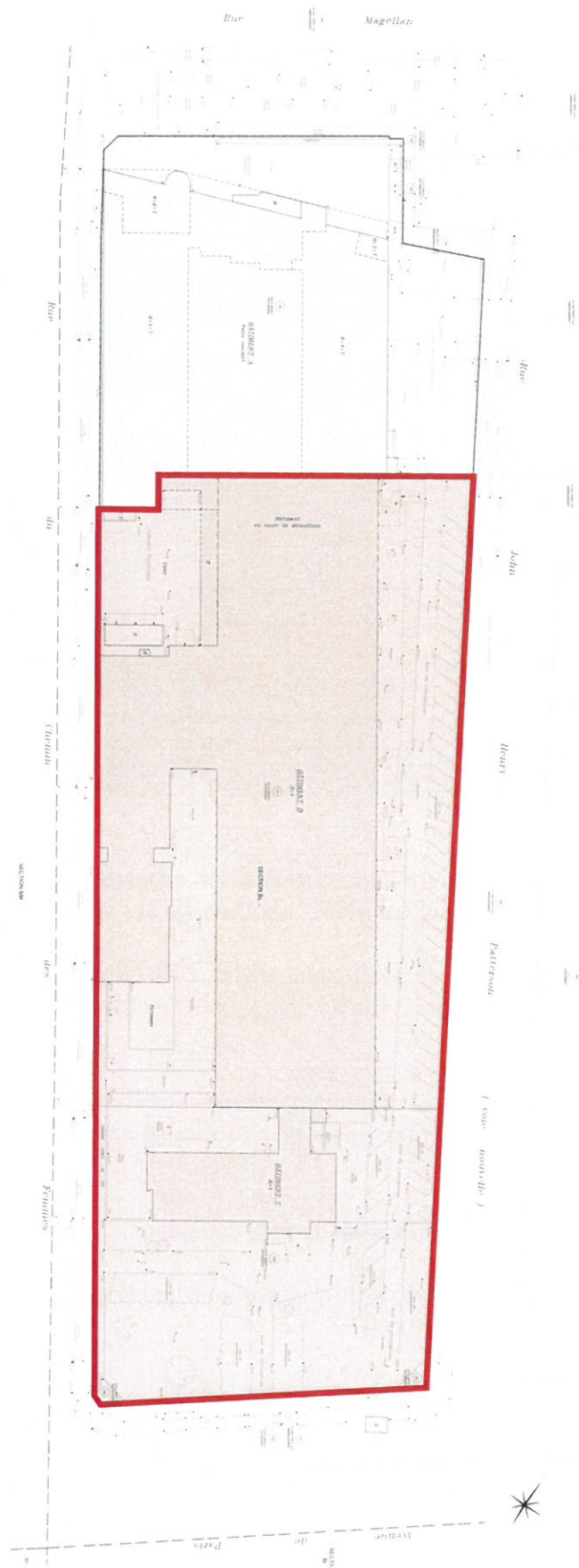
Fait à Paris,
Le 30 janvier 2025

En six (6) exemplaires originaux

Pour la ville de MASSY Monsieur Le Maire 	Pour NOVAXIA Monsieur Guillaume ESTEVE 	Pour INTERCONSTRUCTION Monsieur Matthieu VILLAND 
Pour EMERIGE RESIDENTIEL Madame Sabine BENAICHE 	Pour PARIS SUD AMENAGEMENT Monsieur Willem PAUWELS 	

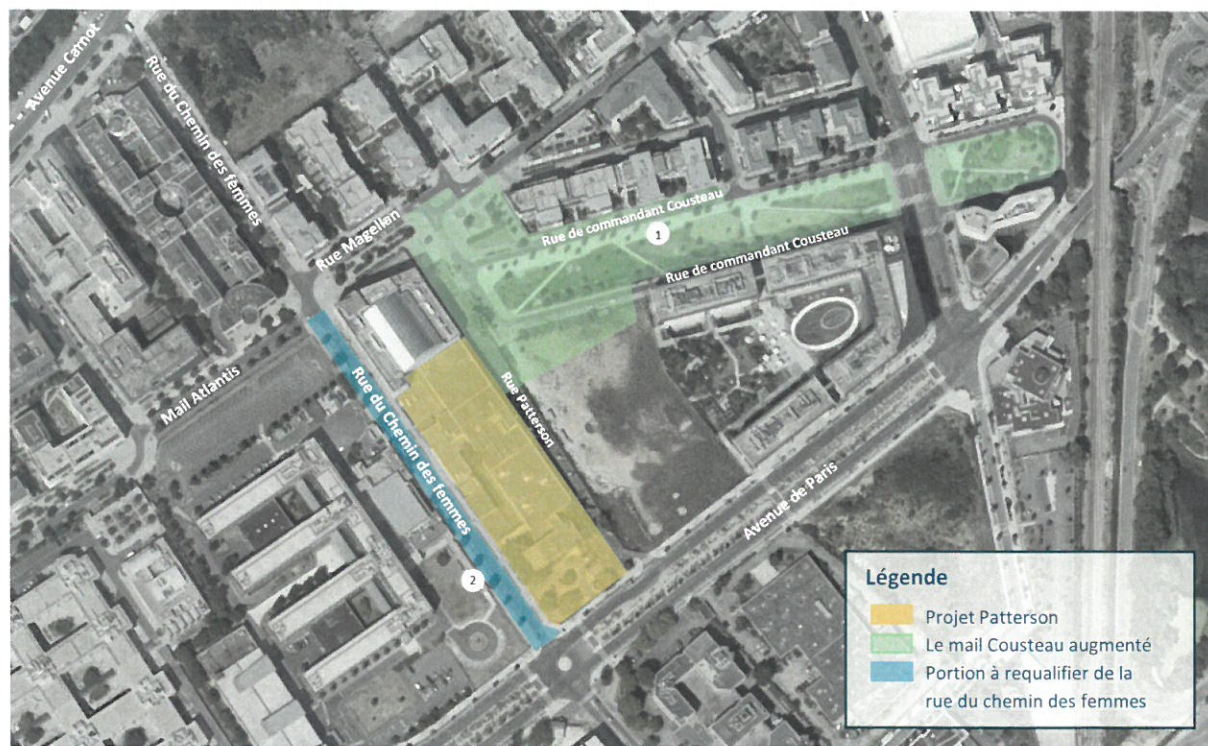



Annexe 1 - Périmètre de la Convention de PUP



Handwritten notes in blue ink: a large 'M', a vertical line, and a signature 'NW'.

- Plan de situation générale :



En lien avec les projets immobiliers sur l'îlot Patterson, un ensemble d'interventions est prévu afin d'améliorer les espaces publics pour satisfaire les besoins des futurs résidents et usagers. Les principaux ouvrages sont :

- 1. L'agrandissement et la requalification du mail Cousteau
- 2. La requalification de la rue du Chemin des Femmes

L'objectif est de créer un cadre apaisé et très vert.

Ces interventions sur les espaces publics permettront de créer un cheminement piétonnier confortable et végétalisé, mettant en valeur l'environnement architectural et paysager.

- **L'agrandissement et la requalification du mail Cousteau**

Le mail Cousteau, d'une longueur de près de 350 mètres et d'une largeur d'environ 35 mètres, s'étend sur une superficie actuelle d'environ 10 000 m².

Depuis sa création en 2012, le mail Cousteau n'a pas été perçu comme l'un des grands parcs du quartier. Profitant des opportunités foncières liées à de nouveaux projets de construction, notamment le projet Patterson, le mail Cousteau sera agrandi par l'intégration du square provisoire situé sur la rue Magellan, de la rue du commandant Cousteau nord, et des emprises supplémentaires sur le terrain dit Adim. Par ailleurs, après réalisation du projet Patterson, le mail trouvera une continuité jusqu'à la rue du Chemin des Femmes.

Handwritten notes in blue ink:
 A large stylized 'M' or 'N' shape.
 A small '1a' with a horizontal line above it.
 A cloud-like scribble.

L'objectif principal est de transformer le mail Cousteau en un véritable parc en y introduisant davantage de végétation, et de nouveaux aménagements adaptés aux adultes et aux enfants.

Les caractéristiques du projet



Le nouveau Mail Cousteau s'étendra sur environ 14 000 m² d'espaces verts.

Le projet repose sur une végétalisation significative et la création de nouveaux lieux de vie pour les habitants, et usagers du quartier.

Le parc comptera les équipements suivants :

- Aires de jeux pour les petits
- Espaces de vie sociale (tables de pique-nique, tables de jeux, fontaines à eau)
- Espaces sportifs
- Espaces de détente et de loisirs
- Un amphithéâtre permettant des usages libres tel que du sport ou de la danse
- Parc canin

Le projet intégrera une nouvelle structure végétale qui créera des lieux aux ambiances singulières comme :

- Une clairière de jeux, un espace de jeu élargi et ombragé.
- Une grande pelouse, vaste étendue parsemée de grands arbres, pour tous les usages.
- Un espace fleuri et convivial sur la rue Magellan où les usages sportifs et de détente se déploient sous les arbres.

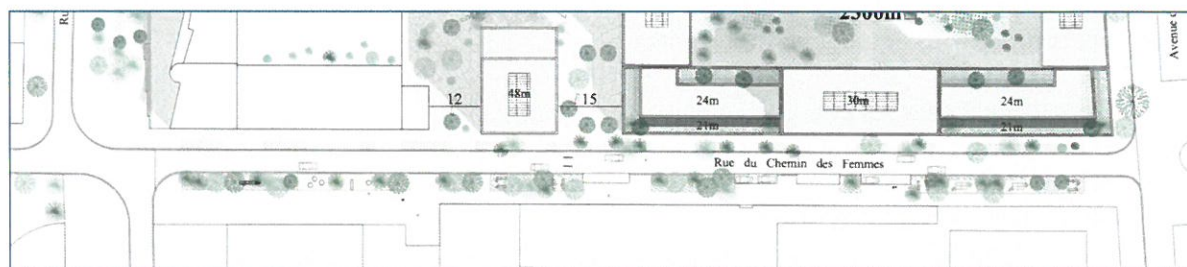
[Signature manuscrite en bleu]

- Requalification de la rue du chemin des femmes

État actuel :



Objectif de requalification



Positionnée à la jonction de deux voies structurantes de la ville, l'avenue Carnot et l'avenue de Paris, et dans le prolongement de l'extension du mail Cousteau, la rue du Chemin des Femmes joue un rôle crucial dans la perception de la qualité urbaine du quartier.

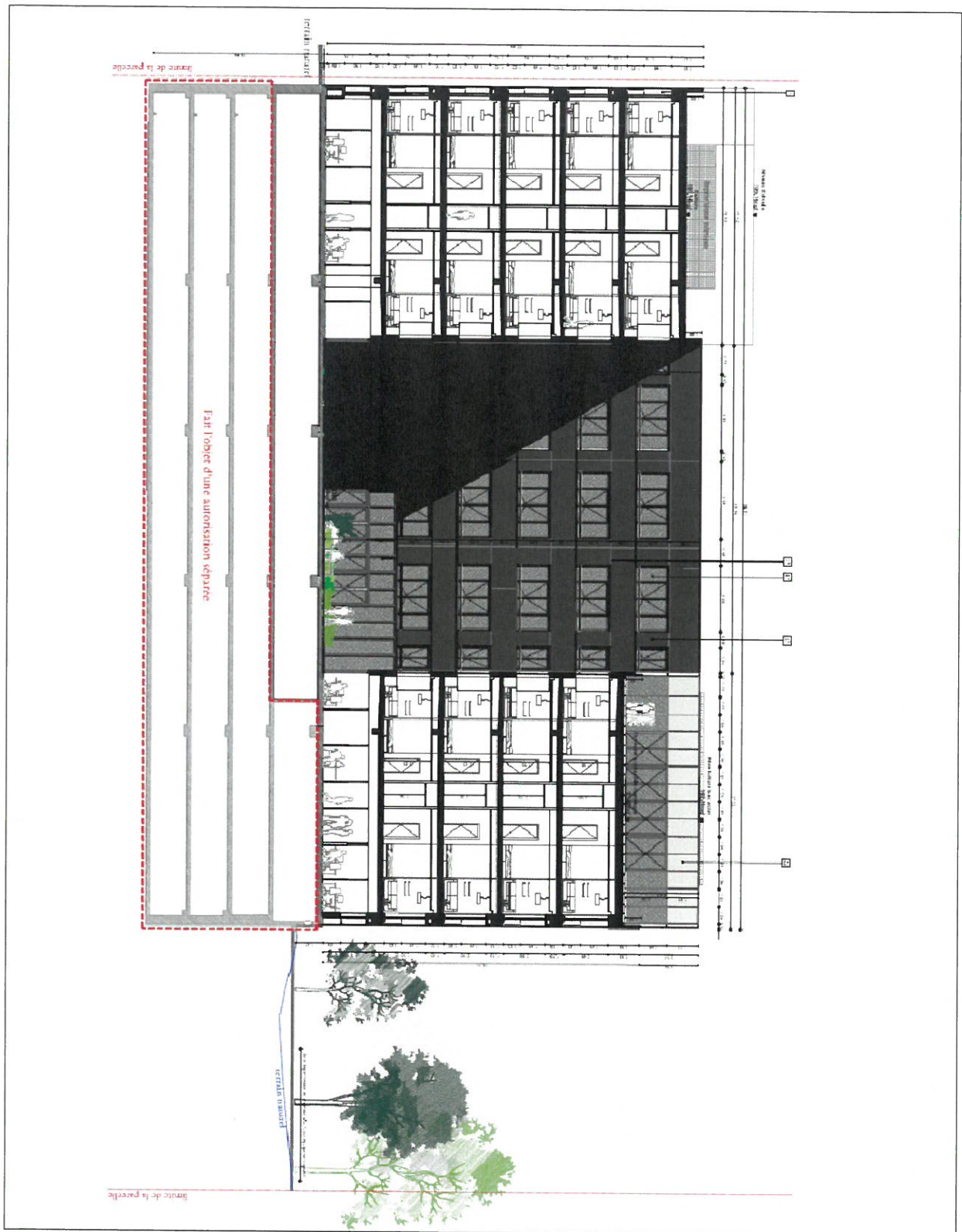
Bien que classée en zone 30, cette rue présente un caractère assez routier, bordée d'arbres mais aussi de nombreux stationnements. L'objectif est de la transformer en une voie urbaine plus agréable, accueillante, davantage végétalisée et apaisée.

Les interventions prévues sont :

- Suppression de certaines places de stationnement
- Création de plusieurs zones plantées
- Agrandissement d'une partie des trottoirs

Handwritten signatures and initials in blue ink.

- Annexe 4 - Plan de localisation places de parking Bâtiment A.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
20 SEPTEMBRE 2024.

DATE D’AFFICHAGE
de l’ordre du jour
20 SEPTEMBRE 2024.

DATE D’AFFICHAGE
du compte rendu
4 OCTOBRE 2024

Nombre de conseillers en exercice	45
Nombre de présents	35
Représenté(s)	10
Absent(s)	0
Nombre de votants	38

ADOPTE AVEC :
7 ABSTENTION(S)
Mme COHEN, Mme KRIBI-
ROMDHANE, M. GILLES,
Mme PORLON, M. HORSFALL,
Mme DARRACQ, M. CALA
0 CONTRE
31 POUR.
7 NE PRENNENT PAS PART
AU VOTE
NE PRENNENT PAS PART AU
VOTE : N. SAMSOEN, T.
SAMAKE, F. ROUGEAU, H.
SOLTANI, H. BACH, V.
DELAHAYE, M. DEL NEGRO.

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 quatre, le vingt six 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 LAOUES Maire-Adjoint, Olivier ROVERC'H Maire-Adjoint,
Beatriz BELOQUI Maire-Adjoint, Mustapha MARROUCHI Maire-Adjoint,
Hawa NIANG Maire-Adjoint, Caroline CAILLEAU Maire-Adjoint,
Hakim SOLTANI Maire-Adjoint, Hélène BACH Maire-Adjoint,
Yann DELALANDE Maire-Adjoint, Anne BRODU Maire-Adjoint,
Cécile MANOHA Maire-Adjoint, Daniel LE SAULNIER Conseiller Municipal
Délégué, Martine VICTORIEN Conseillère Municipale Déléguée,
Véronique ZELLER Conseillère municipale déléguée, Jean-Yves GUIBERT
Conseiller Municipal, Vincent DELAHAYE Conseiller Municipal, Cherif NIANG
Conseiller Municipal, Kangou MACALOU Conseillère Municipale,
Arnaud ANGLOMA Conseiller Municipal Délégué, Ismaël ABOUDAUD
Conseiller Municipal Délégué, Amélie DUMAND Conseillère Municipale
Déléguée, Mohammed MOHAMMEDI Conseiller Municipal Délégué,
Tasnim OUCHENE Conseillère Municipale, Nathalie TOURNETTE
Conseillère Municipale, Roger DEL NEGRO Conseiller Municipal,
Cécile COHEN Conseillère Municipale, Hella KRIBI-ROMDHANE Conseillère
Municipale, Alexandre GILLES Conseiller Municipal, 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

M. Benjamin ALLOUCHE Maire-Adjoint à M. Mustapha MARROUCHI.
M. Franck ROUGEAU Maire-Adjoint à Mme Hélène BACH.
Mme Michèle FRERET Conseillère Municipale Déléguée à Mme Martine VICTORIEN.
M. Lionel BRIERE Conseiller Municipal Délégué à M. Olivier ROVERC'H.
M. Jean-Marc BENARD Conseiller Municipal à M. Arnaud ANGLOMA.
M. Julien COMPAN Conseiller Municipal à M. Hakim SOLTANI.
Mme Yamina AOUIDA Conseillère Municipale à M. Yann DELALANDE.
M. Rabii OUADI Conseiller Municipal à Mme Beatriz BELOQUI.
Mme Annick LE CITOL Conseillère municipale à M. Tama SAMAKE.
Mme Cristina PORLON Conseillère Municipale à Mme Cécile COHEN.

SECRETAIRE : Mme Bouchra LAOUES

39 – Atlantis- Ilot Patterson – Approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial.

ATLANTIS- ILOT PATTERSON – APPROBATION DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL.

Le Maire expose :

L'îlot Patterson, d'une emprise d'environ 14.900 m² au cœur du quartier Atlantis, est compris entre la rue du Chemin des Femmes, la rue Patterson, et l'avenue de Paris. Ce secteur était compris dans le périmètre de la ZAC du Square avant sa suppression par le Conseil municipal du 26 septembre 2024. Ce secteur est actuellement occupé par des bâtiments de bureaux obsolètes et des aires de stationnement en surface.

Une Société Civile de Construction Vente (SCCV, ou « la Société »), en cours de constitution entre les opérateurs Novaxia R, Emerige Résidentiel, Interconstruction et Paris Sud Aménagement, prévoit d'y développer un programme immobilier mixte d'une surface de plancher d'environ 30.500 m² comprenant la réalisation d'un ensemble immobilier neuf de 340 logements environ dont 50 logements locatifs sociaux, des rez-de-chaussée actifs (restaurants – commerces – services), des bureaux pour accueillir des entreprises innovantes, et des équipements de proximité.

Ce projet participe au renouvellement de ce secteur stratégique au cœur du quartier Atlantis. Il répond aux objectifs du PLU en cours de modification et représente également l'opportunité de favoriser la désimperméabilisation des sols en renouvelant une friche presque entièrement artificialisée.

Des équipements publics sont rendus nécessaires en partie par le besoin des usagers de l'ensemble immobilier développé par la SCCV. Au travers d'un projet de Convention de Projet Urbain Partenarial (ci-après dénommé « PUP »), la SCCV qui porte le programme immobilier s'engage à verser à la Commune la fraction du coût de ces équipements publics proportionnelle aux besoins des futurs usagers de son programme.

Après analyse des besoins des usagers de ces constructions, les équipements et la fraction à la charge de cet ensemble immobilier ont été fixés dans la Convention à :

- Un équipement de quartier d'environ 790 m² , dont 12 % du coût total de cet équipement pris en charge par le PUP,
- 3 classes dans des écoles maternelles ou élémentaires, dont le coût est intégralement pris en charge par le PUP,
- La requalification de la rue du Chemin des Femmes entre la rue Magellan et l'avenue de Paris, dont 85 % du coût total pris en charge par le PUP,
- L'agrandissement du mail Cousteau, dont 35% du coût total pris en charge par le PUP.

Le montant de la participation totale de la SCCV à la réalisation du programme des équipements publics s'élève à un montant de 3 623 k€.

Le périmètre d'application de la Convention de PUP est délimité par le plan joint en annexe. Il correspond strictement à l'assiette du projet du programme immobilier mixte porté par la SCCV. La Signature d'une Convention de PUP emporte suppression des obligations liées au versement de la Taxe d'Aménagement (TA). La durée d'exonération de la TA est de 10 ans à

compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en Mairie ; elle s'achève à la fin de la réalisation de l'opération si elle est antérieure à 10 ans.

Je vous propose donc de m'autoriser, ou mon représentant, à signer la convention de PUP portant sur la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Massy est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction dénommée îlot Patterson, située rue du Chemin des Femmes.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 332-11-3, L 332-11-4, R 332-25-1 et R 332-25-2,

VU la Délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2024 approuvant la clôture et la suppression de la ZAC du Square

VU l'avis de la Commission Urbanisme, développement économique et Relations citoyens du 12 septembre 2024,

VU le projet de Convention de Projet Urbain Partenarial, dont le plan du périmètre est joint en annexe, portant sur la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Massy est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction dénommée îlot Patterson, située rue du Chemin des Femmes.

CONSIDERANT le projet de réalisation d'un programme immobilier d'environ 30 500 m² comprenant un ensemble immobilier neuf de 340 logements environ dont 50 logements locatifs sociaux, des rez-de-chaussée actifs (restaurants – commerces – services), des bureaux pour accueillir des entreprises innovantes, et des équipements de proximité,

CONSIDERANT que des équipements publics sont rendus nécessaires en partie par le besoin des usagers de de futur ensemble immobilier,

CONSIDERANT que la convention de Projet Urbain Partenarial fixe la participation de la SCCV à un montant de 3 623 k€.

L'exposé de Monsieur le Maire entendu,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

APPROUVE la Convention de Projet Urbain Partenarial entre la Commune de Massy et la SCCV associant les Sociétés Novaxia R, Emerige Résidentiel, Interconstruction et Paris Sud Aménagement, portant sur la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Massy est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction dénommée îlot Patterson, située rue du Chemin des Femmes.

APPROUVE le montant de la participation financière à verser à la ville de 3 623 000 €.

AUTORISE le Maire de Massy, ou son représentant, à signer cette Convention de Projet Urbain Partenarial, ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à son exécution.

DIT que en application de l'article L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la Convention sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans à compter de l'affichage en Mairie de la mention de la signature la Convention.

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



Nicolas SAMSOEN

Signé électroniquement par : Nicolas
SAMSOEN
Date de signature : 02/10/2024
Qualité : Maire

Annexe 1 - Périmètre de la convention

ID : 091-219103777-20241002-DEL_2024_197-DE

