

Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Dossier de Modification simplifiée pour la modification du règlement écrit en lien avec le projet Station M

PLU approuvé le 15 septembre 2016	
Dernière procédure approuvée	
Modification simplifiée n°4	Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2022

SOMMAIRE

Introduction	3
1. Contexte du projet.....	5
2. Au regard du PLU en vigueur.....	5
3. Au regard des documents supra communaux	6
4. Présentation et exposé des motifs des évolutions	7

Introduction

A. Historique du PLU

La commune de Massy est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 15 septembre 2016.

Trois 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.

Trois révisions allégées sont également en cours.

Les enjeux mis en avant dans le diagnostic du PLU ont permis de mettre en avant les orientations suivantes exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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

Ces orientations guident le développement de la commune pour les 10 à 15 années futures, l'ensemble des projets devant être réalisés en totale compatibilité.

B. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°4 vise un seul objectif principal, celui de permettre la programmation mixte du projet Station M et d'autoriser une surface de plancher supérieure à celle qui est actuellement inscrite au règlement écrit.

Changements apportés au règlement écrit :

- 4UPA, article 14 : augmentation des surfaces de plancher de la zone et notamment celles affectées aux opérations d'habitation et d'hébergement hôtelier.

C. Objet de la modification simplifiée

Modification ou révision du PLU ?

Les articles L.153-36 et L.153-31 du Code de l'Urbanisme indiquent les cas où une modification ou une révision s'impose. Ainsi, une révision

s'impose « *lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Ne portant pas atteinte aux principes du PADD, ne réduisant pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle ou forestière, ne réduisant pas une protection et n'ouvrant pas à l'urbanisation une zone à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans suivant sa création, les évolutions prévues n'amènent pas le Plan Local d'Urbanisme à être révisé. C'est donc le domaine de la modification qui s'applique.

Modification de droit commun ou modification simplifiée ?

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut (...) être effectuée selon une procédure simplifiée ».

Les orientations de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme déterminant les critères de justification de la modification soumise à enquête publique sont les suivants :

« 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

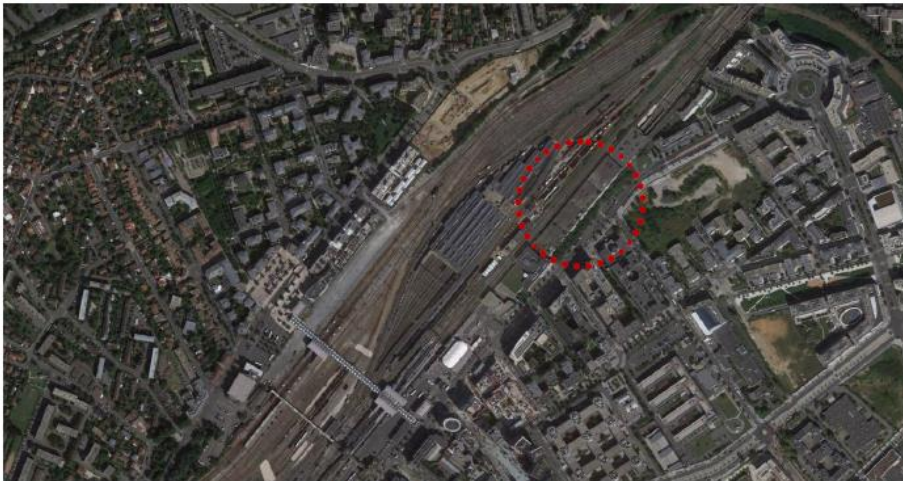
4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code ».

L'ensemble des modifications apportées ne remettent pas en cause les principes du PADD. De plus, les évolutions prévues en matière de règlement écrit ne remettent pas en cause les dispositions du PADD. **La procédure de modification simplifiée est donc justifiée.**

1. Contexte du projet

Le projet Station M dit Parcotrain est localisé le long du faisceau ferroviaire, à proximité directe de la gare TGV de Massy et s'inscrit au sein d'un nœud d'échanges entre la gare RER, la gare TGV, et la liaison directe avec Orly.

Le terrain se situe dans la ZAC Carnot – Gare TGV, à proximité immédiate de la Gare TGV de Massy – Palaiseau.



Vue aérienne_Localisation du terrain

Le projet trouve également son ancrage au sol sur l'avenue Carnot. En effet celui-ci s'implante en partie au-dessus du tunnel TGV et des deux niveaux de parking dits parcotrain ainsi que le long de cet édifice. Cette disposition a pour objectif d'assurer la couture urbaine entre la ville et le réseau ferré particulièrement prégnant à Massy.

D'un point de vue de la programmation, le projet Station M porte l'ambition d'une mixité programmatique : espaces de travail, de formation, de détente, et d'hébergement sont attendus. Cette mixité a pour objectif la redynamisation de l'avenue Carnot et l'équilibre économique du projet.

Les surfaces de chaque destination se déclinent de la manière suivante :

- Bureaux : 15 957 m²
- Centre de formation : 6 688 m²
- Résidence hôtelière : 4 392 m²
- Commerces : 704 m²

Le suivi des constructions réalisées et à réaliser au sein de la zone 4UPA, en incluant le projet Station M tel que décrit ci-dessus donne les surfaces suivantes :

- Bureaux, commerces, intérêt collectif : 51 307 m²
- Habitation/Hébergement hôtelier : 13 103 m²
- SNCF : 4 500 m²
- Total : 68 910 m²

Le PLU actuel n'autorisant qu'un maximum de 10 000 m² de surface de plancher à destination de l'habitation et de l'hébergement hôtelier, le PLU nécessite ainsi une évolution.

2. Au regard du PLU en vigueur

Lors de l'élaboration du PLU en 2016, le Règlement d'Aménagement de la Zone de la Zone d'Aménagement Concertée CARNOT GARE TGV a été intégré au sein du PLU afin de constituer les zones 4UPA et 4UPB du règlement graphique.



Le règlement écrit inscrit dans l'article 14 Possibilité maximale d'utilisation du sol, une surface de plancher maximale de 69 500 m² avec 4 500 m² pour les installations ferroviaires, 10 000 m² pour les habitations et l'hébergement hôtelier, 55 000 m² pour les bureaux.

Or, les projets prévus sur la zone 4UPA planifient 3 103 m² de plus que ce qui est autorisé pour les habitations et l'hébergement hôtelier.

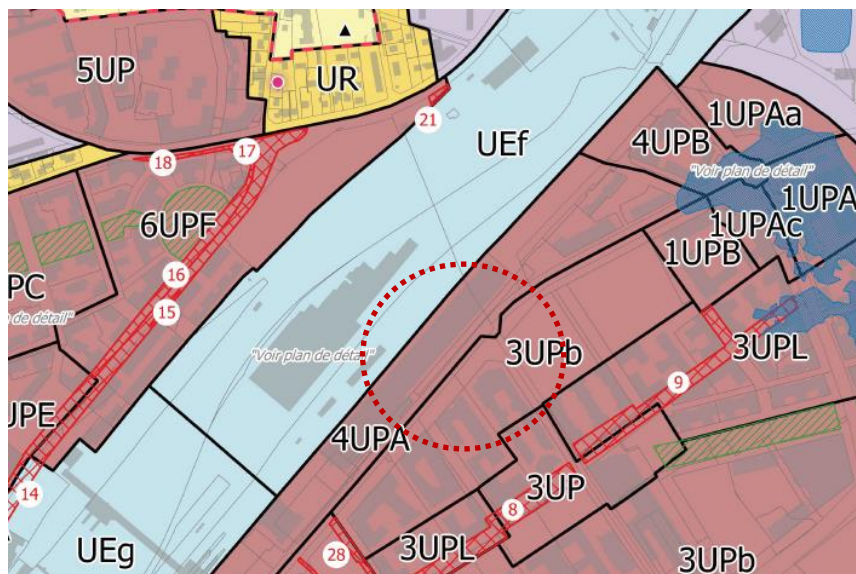
3. Au regard des documents supra communaux

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) identifie les éléments suivants comme à préserver et valoriser :

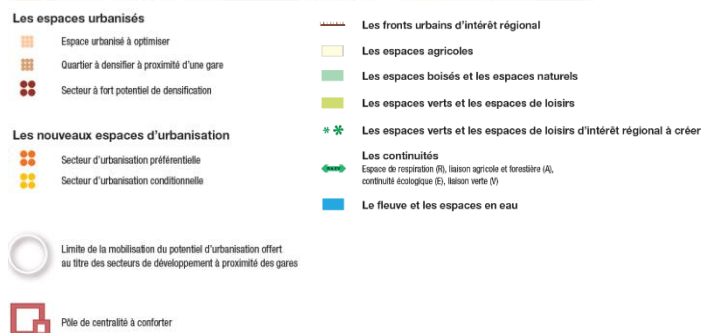
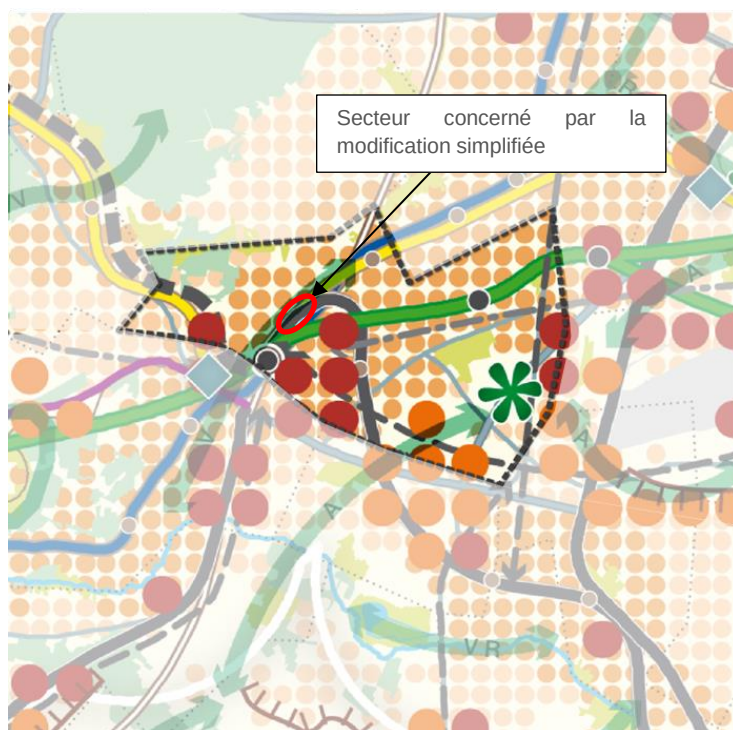
- Une liaison agricole et forestière au sud de la commune ;
- Une liaison verte à l'ouest de la commune.

Outres ces espaces, le SDRIF 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 à proximité d'une gare.



Extrait du plan de zonage de la zone 4UPA



Extrait du SDRIF

4. Présentation et exposé des motifs des évolutions

A. Justification des évolutions apportées au règlement écrit

Le règlement écrit est appelé à connaître une modification en zone 4UPA afin de permettre le projet hôtelier de la Station M de se réaliser.

- **Zone UPA, article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol** : la rédaction de la règle permet actuellement une surface de plancher maximale de 69 500 m², dont 10 000 m² à destination de l'activité hôtelière. Il s'agit donc d'autoriser une plus grande surface de plancher, soit une augmentation de + 5,8% des droits à construire.

Destination	SDP prévue suite aux projets	SDP autorisée au PLU actuel	SDP autorisée après modification du PLU
Bureaux, commerces, intérêt collectif	51 307 m ²	55 000 m ²	55 000 m ²
Habitation/Hébergement hôtelier	13 103 m ²	10 000 m ²	14 000 m ²
SNCF	4 500 m ²	4 500 m ²	4 500 m ²
TOTAL	68 910 m²	69 500 m²	73 500 m²

B. Présentation des évolutions

La présente procédure de modification simplifiée concerne le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Massy. **Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.**

Légende :

1 = pièce inchangée par la présente modification simplifiée. Se référer au dossier de PLU approuvé.

1 = pièce modifiée par la présente modification simplifiée.

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. Annexes

A. Justifications des choix retenus

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
III.3. Présentation du règlement et ses évolutions III.3.4. Les zones urbaines de projet III.3.4.5. Les dispositions spécifiques des zones 4UPA et 4UPB	III.3. Présentation du règlement et ses évolutions III.3.4. Les zones urbaines de projet III.3.4.5. Les dispositions spécifiques des zones 4UPA et 4UPB
Article 14 - Possibilité maximale d'utilisation du sol Suite à l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé dans le PLU. Aucun COS n'était fixé sur la zone. Une Surface de Plancher est fixée pour chacune des zones en fonction de la constructibilité maximale retenue pour la ZAC Carnot-Gare TGV. Pour la zone 4UPA, la Surface de Plancher maximale est de ~~69 500 m²~~ avec 4 500 m² pour les installations ferroviaires, ~~10 000 m²~~ pour les habitations et	Article 14 - Possibilité maximale d'utilisation du sol Suite à l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé dans le PLU. Aucun COS n'était fixé sur la zone. Une Surface de Plancher est fixée pour chacune des zones en fonction de la constructibilité maximale retenue pour la ZAC Carnot-Gare TGV. Pour la zone 4UPA, la Surface de Plancher maximale est de 73 500 m² avec 4 500 m² pour les installations ferroviaires, 14 000 m² pour les habitations et

l'hébergement hôtelier, 55 000 m ² pour les bureaux. ~~Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.~~	l'hébergement hôtelier, 55 000 m ² pour les bureaux.
--	---

bureaux, activités, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour un maximum de 55 000 m ² de Surface de plancher.	bureaux, activités, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour un maximum de 55 000 m ² de Surface de plancher.
--	--

B. Règlement écrit

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
ARTICLE 4 UPA 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	ARTICLE 4 UPA 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
La Surface de plancher ne pourra dépasser ~~69 500 m²~~ , avec la répartition suivante : - Les surfaces créées pour les installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer pour un maximum de 4 500 m ² de Surface de plancher ; - Les surfaces affectées aux opérations d'habitation et d'hébergement hôtelier pour un maximum de ~~10 000 m²~~ de Surface de plancher ; - Les surfaces affectées aux	La Surface de plancher ne pourra dépasser ~~73 500 m²~~ , avec la répartition suivante : - Les surfaces créées pour les installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer pour un maximum de 4 500 m ² de Surface de plancher ; - Les surfaces affectées aux opérations d'habitation et d'hébergement hôtelier pour un maximum de ~~14 000 m²~~ de Surface de plancher ; - Les surfaces affectées aux

