



Etude entrée de ville

Rapport de présentation

PLU révisé le 15 septembre 2016 et modifié le 20 décembre 2018	Révision allégée prescrite par délibération du 4 février 2021

SOMMAIRE

<i>Introduction.....</i>	<i>4</i>
A.Rappel de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme	4
B.Objectifs de l'étude	5
 <i>1- Présentation et analyse du site.....</i>	 <i>6</i>
A.Contexte territorial	6
B.Contexte règlementaire.....	14
 <i>2- Présentation du projet</i>	 <i>19</i>
A.Vocation de la zone, nature des occupations de sols futurs, et projet	19
B.Desserte de la zone et impacts sur le trafic routier	20
C.Aménagements paysagers	20
D.Enjeux de développement sur le secteur.....	22
E. Un développement prévu dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Massy Opéra	22
 <i>3- Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité.....</i>	 <i>24</i>
A.Incidences sur l'intégration urbaine et paysagère.....	24
B.Incidences sur l'écosystème.....	24
C.Incidences au regard de la sécurité	25
D.Incidences au regard des risques inhérents au site et de ses nuisances sonores	25
E.Incidences au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme.....	26

Introduction

A. Rappel de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du paragraphe III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- × aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- × aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- × aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- × aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.»

B. Objectifs de l'étude

Suite à un appel à projets, la Ville de Massy a été lauréate pour accueillir le futur pôle de présentation et de conservation des collections du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou.

Ce nouvel équipement national s'implantera dans le quartier de Massy-Opéra à proximité de la future station de métro Massy-Opéra de la ligne 18 du Grand Paris Express (horizon 2027), situé à moins d'un kilomètre du site. Il sera également directement accessible depuis la RD188.



Emplacement prévu du futur Centre Pompidou - Source : Ville de Massy

Le site d'implantation du projet, actuel parc des sports communal est aujourd'hui occupé par le stade Paul Nicolas et sa tribune, des terrains de tennis couverts et extérieurs, la Maison du foot, ainsi qu'un boudodrome et son clubhouse.

En raison du projet, une partie de ces équipements doit être reconstituée au nord du Parc Georges Brassens, dans le Parc des Sports 2, au sud de la RD188, zone actuellement classée en zone NL du PLU en vigueur.

Dans ce cadre, la réalisation d'une étude d'entrée de ville est nécessaire pour urbaniser ce secteur situé en dehors des espaces urbanisés de la commune et lever la bande d'inconstructibilité de 75 mètres, située le long de la RN20.



1- Présentation et analyse du site

A. Contexte territorial

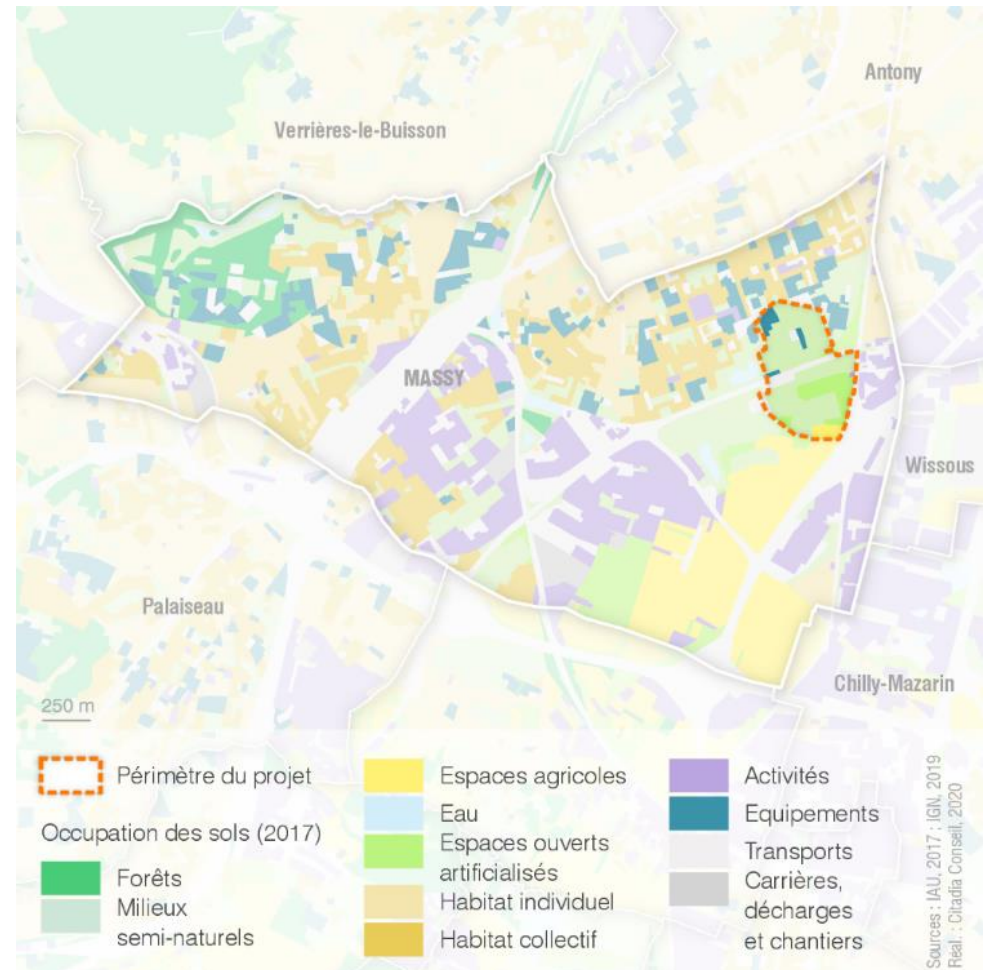
a) Localisation et superficie

Le site impacté par cette étude appelé Parc des Sports 2, est localisé à l'est de Massy, en entrée de ville de la commune. Le secteur est également à environ 3km de la gare de Massy-Palaiseau, à proximité de la future ligne 18, et à moins de 2km du centre-ville. En matière de desserte, il est encadré par des axes structurants majeurs permettant de rejoindre à la fois les communes d'est en ouest grâce à la RD188, et de traverser du nord au sud le département de l'Essonne par la RN20/RD920.

Le Parc des Sports 2 situé au sud de la RD188, constitue une emprise d'environ 18 ha, et se trouve plus largement au sein du parc Georges Brassens. Ce dernier constitue un large parc urbain pour la ville de Massy.

b) Occupation des sols

La plaine sportive prévue est aujourd'hui principalement occupée par des espaces ouverts à vocation de sport, des espaces verts urbains, des milieux semi-naturels (friches). Une petite parcelle à vocation d'activité identifiée par le mode d'occupation des sols de l'Institut Paris Région constitue en réalité un édicule technique destiné au gaz.



c) Topographie

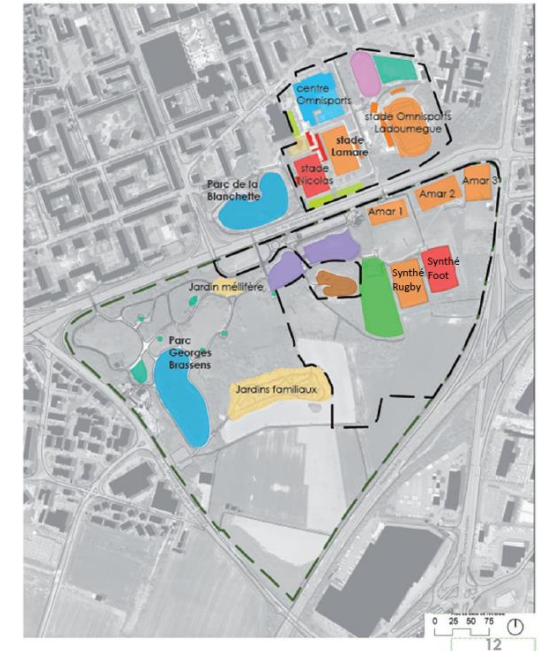
Le site du projet est assis sur une topographie relativement homogène. Le point le plus bas se situe au centre du site (environ 75-80 mètres) et le point le plus haut se situe au sud du site (environ 90 mètres).



d) Contexte urbain

Equipements existants

- Centre Omnisport Pierre de Coubertin
- Piste roller Chopik
- Rugby club Massy Essone
- Foot club Massy
- Tennis Club
- Boulodrome
- Espaces événementiels (Cirques, brocantes...)
- Practice de golf
- BMX
- Agriculture
- Prairies et aire de jeux
- plan d'eau



Etude de faisabilité – Source : Ville de Massy

A proximité de la RD188

Au sud de la RD188, la quasi-totalité du secteur est occupée en majorité par des espaces non bâtis. Parmi les espaces semi urbanisés se trouvent plusieurs équipements sportifs : deux terrains synthétiques de football et de rugby en structure perméable, des terrains « prairies » de rugby, ainsi qu'une piste de BMX et un practice de golf. Un restaurant Courtepaille et deux espaces de stationnements se situent également sur le site, le long de la RD 188 : l'un appartenant au restaurant, l'autre plus large étant destiné au parc Georges Brassens.

L'urbanisation du site d'étude viendra ainsi aménager les espaces encore non bâtis et réaménager les espaces semi urbanisés dédiés à la pratique sportive, situés dans un espace aujourd'hui semi-artificialisé. Cette urbanisation permettra de créer une continuité entre les équipements sportifs au nord et au sud de la RD188.

A proximité de la RN20

Le long de RN20, la partie ouest du secteur est occupée par des espaces naturels en friche. A l'est, la route est bordée en partie par le parc d'activités du Moulin de Massy et une zone d'activité commerciale : grandes enseignes de restauration rapide, et bâtiments accueillant de l'activité de bureaux se trouvent sur ce secteur. Le bâti, caractéristique de ces zones d'activités, occupe de larges emprises parcellaires, avec des hauteurs peu importantes (R+2 principalement).

e) Accès et desserte de la zone

Le secteur de la future plaine sportive est actuellement desservi grâce à la RD188 pour les déplacements motorisés, ainsi que deux passerelles pour faciliter la traversée piétonne de l'axe routier. Ce dernier constitue la voie principale d'accès, notamment grâce à l'espace de retournement possible au nord-ouest du secteur, près du restaurant.



Accès au future Parc des sports 2 – Source : Google

f) Contexte paysager

• Le Parc Georges Brassens

Le réservoir de biodiversité que forme le parc urbain Georges Brassens est enclavé dans un tissu de voies routières qui l'isole des milieux naturels du sud du territoire. Ce parc est à la fois un réservoir de biodiversité pour la trame verte, mais également de la trame bleu grâce à la présence du bassin Georges Brassens. Dans le cadre du développement de la trame verte de la commune, l'objectif est que ce parc puisse s'interconnecter avec le parc de la tuilerie et les espaces agricoles de l'autre côté de la RD120.

Actuellement la présence de plans d'eau et de jardins potagers fait du parc Georges Brassens un site potentiellement accueillant pour l'Alyte accoucheur, espèce protégée, ainsi que pour d'autres espèces telles que la couleuvre à collier ou la vipère péliade.

Plusieurs espèces d'amphibiens y ont été recensées telles que le Triton palmé, la Grenouille agile, ou le Crapaud commun ainsi que des Chiroptères (Pipistrelle commune, Sérotine commune).

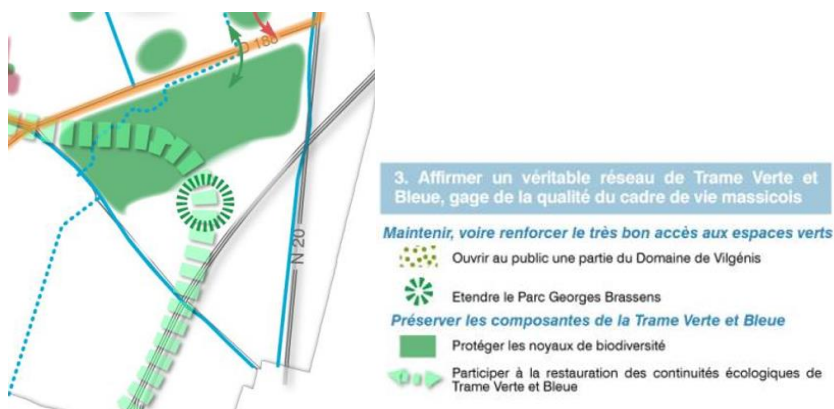
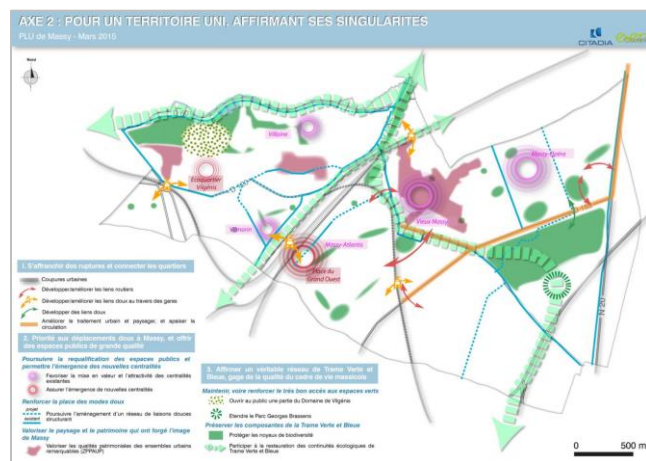
Ces espèces vivent dans des zones humides et des espaces majoritairement ouverts. Elles sont donc susceptibles de trouver un habitat favorable à proximité du bassin Georges Brassens. La préservation d'une bonne alimentation en eau du bassin sera ainsi nécessaire au maintien de la vitalité de ce réservoir de biodiversité.

La construction de terrains de sports dans la bande des 75 mètres le long de la RN20 n'est pas de nature à dégrader le milieu entourant le bassin, dans la mesure où la construction de terrains de sports se fera à bonne distance du bassin et dans le cadre d'une



imperméabilisation limitée. L'alimentation en eau du bassin devrait ainsi être préservée sans modification substantielle.

La faible surface imperméabilisée au regard des dimensions du parc et la qualité de la gestion de l'eau n'est donc pas de nature à déstabiliser la qualité des habitats en place.



Extrait du PADD du PLU de Massy permettant d'identifier notamment la trame verte et bleue dans le parc Georges Brassens

- **Des espaces naturels aujourd'hui peu valorisés qui deviendront des espaces paysagés**

La bande des 75 mètres le long de la RN20 est aujourd'hui constituée majoritairement d'espaces ouverts : des espaces en friches ou des terrains de sport en mauvais état. Des vues paysagères depuis la RN20, mais également la RD188 sont présentées en page suivante.

La RN20, est bordée dans sa partie est par un secteur de bureaux accompagnée d'une petite zone commerciale centrée sur les activités de restauration. De ce côté les bâtiments d'activités sont en partie masqués par une haie de conifères pouvant être assimilée à un « mur végétal » tant elle est dense et taillée en forme stricte. Des arbres cassent ponctuellement la linéarité de cette haie. Du côté du parc Georges Brassens, les espaces le long de la RN20 sont majoritairement constitués de friches ponctuées de petits bosquets. Les espaces amenés à muter sont aujourd'hui majoritairement ouverts et visibles depuis la nationale. Le paysage est aussi marqué par la présence des lignes à haute tension, qui surplombent la RN20 et le parc Georges Brassens. La végétation en place, constituée principalement d'une strate herbacée et complétée par une strate arbustive éparse ne présente pas d'intérêt paysager et environnemental particulier.

Dans ce secteur, la route est implantée en légère surélévation par rapport au parc sportif limitrophe. Celui-ci est donc amené à être visible depuis la RN20.



Vue 1 – RN20



Vue 2 – RN20



Vue 3 – RN20



Vue 4 – Croisement RN20/ RD188



Vue 5 – RD188



Vue 6 – RD188

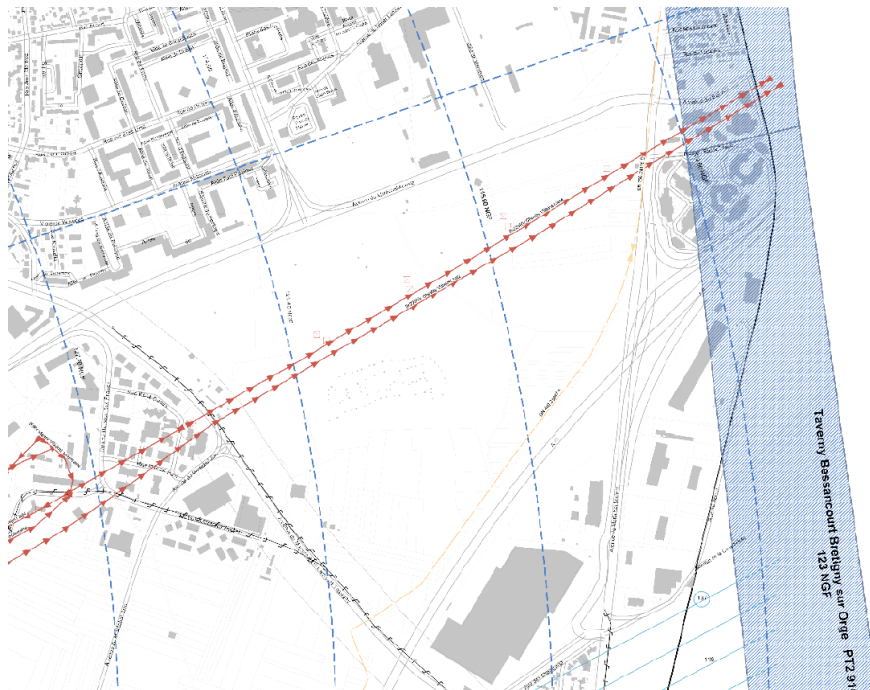


Extraits Street view présentant les abords du futur parc sportif le long de la RN20 et de la RD188

g) Contexte environnemental et écologique

- Des risques naturels et technologiques limités

Le parc Georges Brassens est peu impacté par les risques naturels. Seul le risque inondation est réellement présent dans le parc, comme explicité dans la partie sur la gestion de l'eau, mais en dehors du périmètre concerné. Les autres risques naturels sont faibles.



Zonage du plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée de la Bièvre

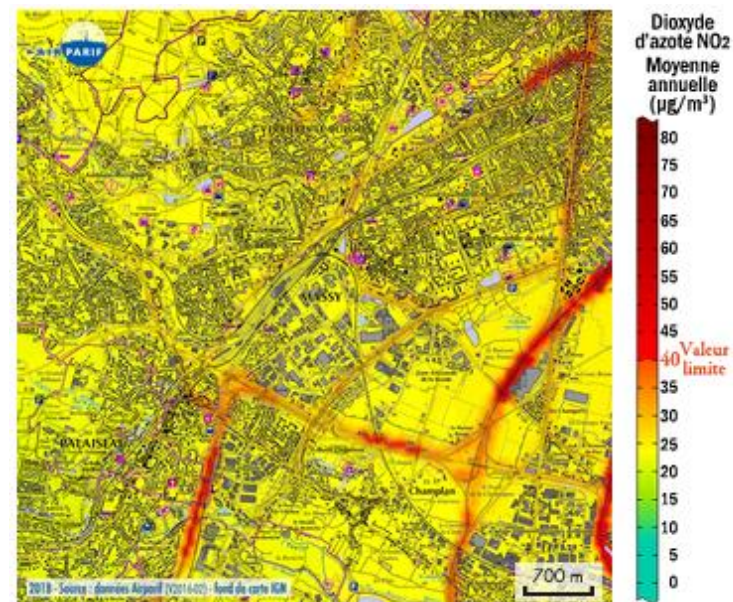


Extrait du plan de servitudes d'utilité publique du PLU de Massy

Concernant les risques technologiques, une canalisation de gaz est présente le long de la RN20. En revanche le parc n'est pas directement impacté par la présence d'entreprises polluantes.

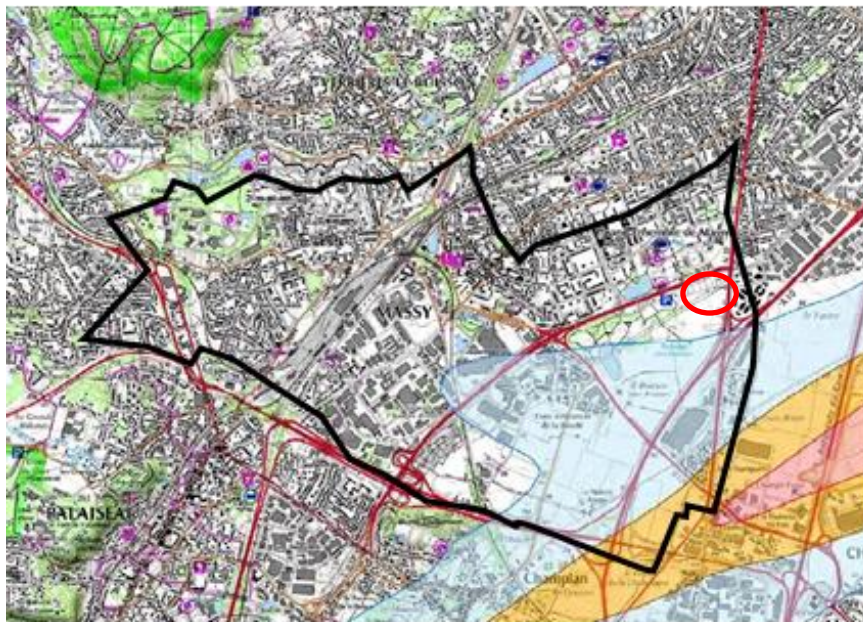
- De fortes nuisances liées à la proximité de la RN20

La proximité avec des voies de grande circulation pourrait induire une exposition potentiellement élevée à certaines pollutions. Cependant comme le montre les relevés 2018 pour le dioxyde d'azote ci-dessous, il s'agit plutôt d'une exposition de fond, la proximité avec les axes étant peu voire pas significative. L'exposition de la population et des futurs usagers ne devrait ainsi pas être augmentée.



Une très grande partie du parc est également intégré dans la zone C du PEB d'Orly (zone la moins impactée au sein du PEB). Dans ce secteur, les constructions de logements sont autorisées mais très encadrées. La majeure partie du périmètre du projet ne se trouve pas dans le PEB.

Zonage du PEB d'Orly



Plan d'exposition au bruit

Zones de bruit

- Lden 65 (Limite de zone B)
- Lden 70 (Limite de zone A)

Périmètres particuliers

- Zone C limite du PEB 1975 (préalablement au 20 février 2009)

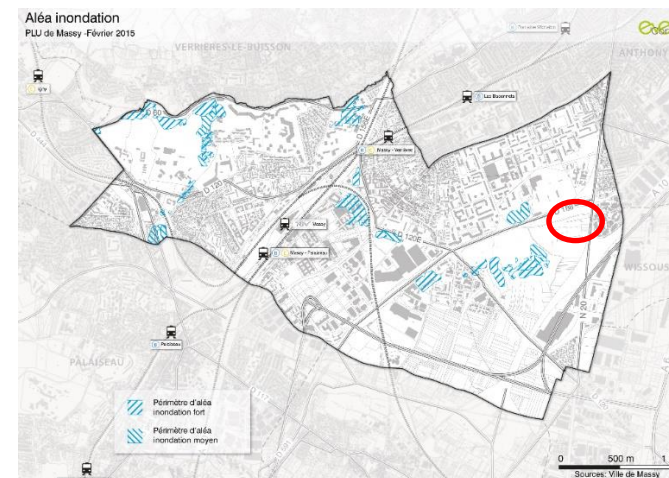
- Un risque inondation présent dans le parc mais n'impactant pas le bord des voies

Le site sportif Georges Brassens est actuellement peu imperméabilisé. Cette faible imperméabilisation contribue à alimenter le bassin Georges Brassens. Le parc est également parcouru par le Ru des Gains.

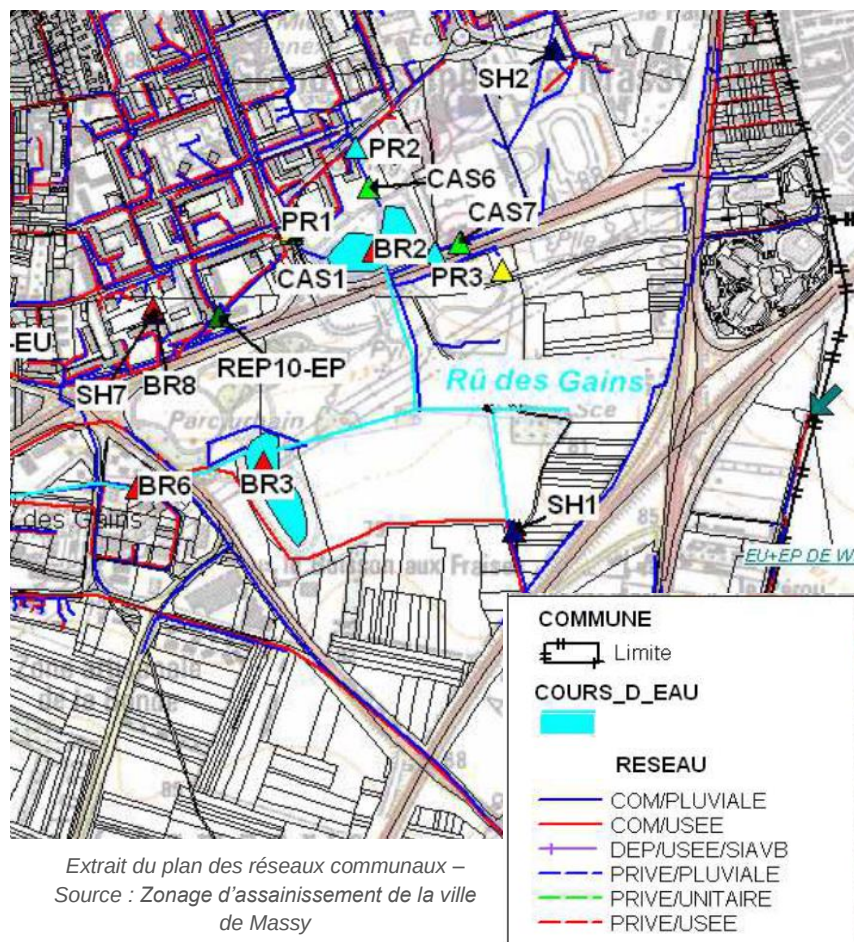
Le maintien d'une bonne alimentation en eau du bassin et d'une limitation de l'imperméabilisation de ses abords est ainsi un gage d'une préservation des continuités écologiques.

Les bassins en question et leurs abords représentent des espaces de risque inondation d'aléa moyen (voir carte ci-contre carte de localisation des zones inondables liées aux eaux pluviales réalisée par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre). Ces zones de risque ne vont pas jusqu'aux abords des RD188 et RN20. L'impact sur les zones de projet est donc nul.

Sur le site, la majorité de l'eau est gérée par infiltration.



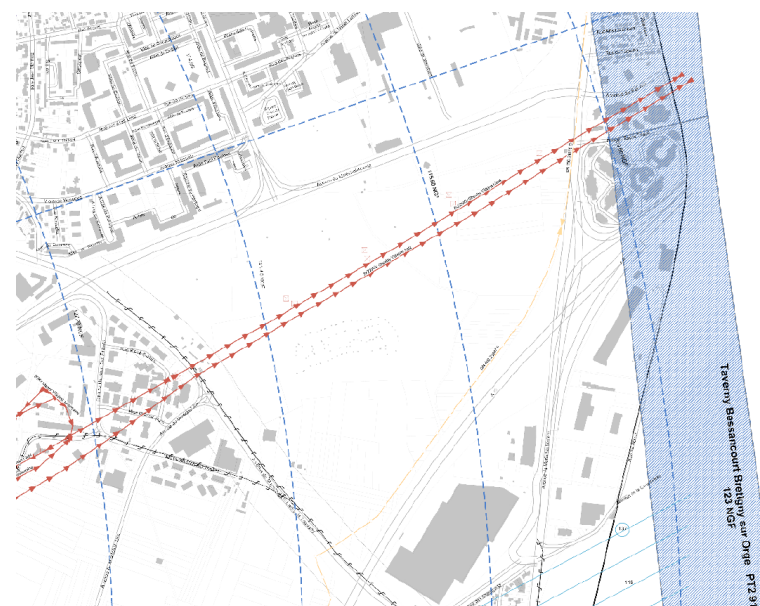
Localisation des zones inondables sur la commune de MASSY - Source : PLU de Massy - données SIAVB



• Servitudes d'Utilité Publique

Le parc Georges Brassens est soumis à une servitude relative aux lignes à haute tension traversant le site ainsi qu'à la canalisation de gaz passant à l'est du parc.

Aucune autre servitude n'impacte le parc.



— Servitude relative à l'établissement des canalisations de gaz (I3)

[Symbole] Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques contre les obstacles (PT2)

— Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)

Extrait du plan de servitudes d'utilité publique du PLU de Massy

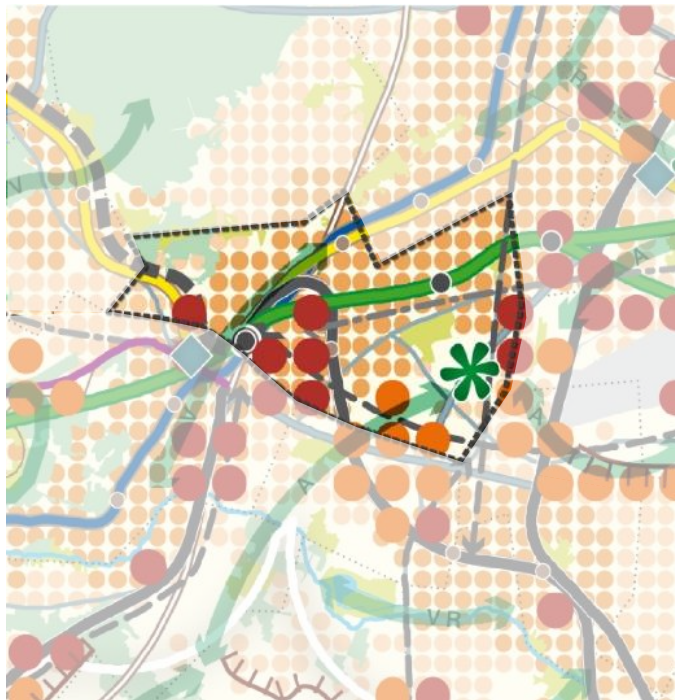
B. Contexte réglementaire

Compatibilité avec les documents supra-communaux

a) Le schéma directeur régional de l'Île-De-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé le 27 décembre 2013 par décret en Conseil d'État.

Ce document a pour objet la définition d'une vision globale, à l'horizon 2030, de l'aménagement du territoire d'Île-de-France. Il vise à organiser l'espace francilien de demain, à travers sa carte de destination générale et des orientations réglementaires.



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (détail)	Projet (Principe de liaison)
Les réseaux de transports en commun	Niveau de desserte nationale et internationale	←-----→	←-----→
	Niveau de desserte métropolitaine	Réseau RER Réseau Métro Réseau Transilien Réseau de bus Réseau de tramway Réseau de vélo Réseau de mobilité Réseau de transport Réseau de transport Réseau de transport	←-----→
	Niveau de desserte territoriale	←-----→	←-----→
Les réseaux routiers	Existant	À réaliser	Projet (Principe de liaison)
	Autosoles et voies rapides	←-----→	←-----→
	Réseau principal	←-----→	←-----→
	Tronçons	←-----→	←-----→

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Préserver et valoriser

- Les espaces boisés et les espaces naturels**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**
- Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau**

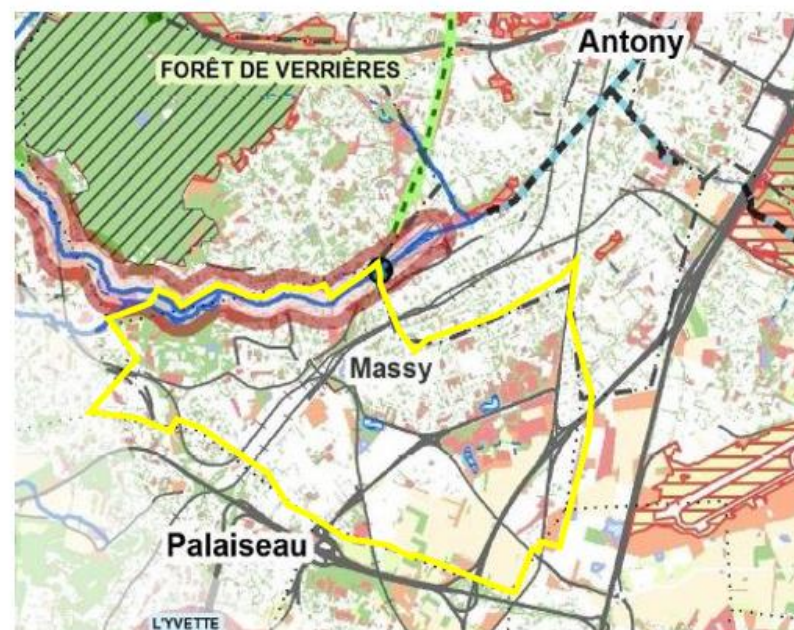
Massy, Extrait de la carte de destination générale du territoire francilien - Source : SDRIF 2013

Le parc Georges Brassens amené à évoluer dans sa partie est, dans le cadre de la reconstruction des équipements sportifs impactés par l'arrivée du projet du centre francilien Pompidou y est identifié comme quartier à densifier à proximité d'une gare. Le déplacement des équipements sportifs communaux (terrain de foot, terrains de tennis) vers le site du parc Georges Brassens s'inscrit dans cet objectif d'augmentation de la densité humaine.

b) La création de corridors inscrits au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France, adopté le 21/10/13, identifie à Massy la Bièvre comme corridor à restaurer et plusieurs secteurs de concentration de mares et mouillères que sont le lac de la Blanchette, les espaces en eau du parc Georges Brassens, le bassin Cora, les étangs de Vilgénis, comme éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques. Les secteurs entourant les espaces en eau du parc Georges Brassens constituent ainsi des espaces à préserver.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France



*Massy dans la TVB régionale -
Source : SRCE*

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à restaurer

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

 Le long des fleuves et rivières

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR

pour le fonctionnement des continuités écologiques

 Secteurs de concentration de mares et mouillères

CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN

 Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique

 Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique

Le projet prévoyant la construction d'un terrain de foot ainsi que la tribune et les locaux associés, une halle de tennis couvert et de deux terrains de tennis extérieurs et un centre d'entretien des terrains couvrira à l'avenir un espace plus important qu'à l'existant, mais localisé à l'est des continuités écologiques identifiées.

Le maintien d'espaces naturels, peu entretenus, sera favorable au maintien et au développement d'espèces végétales et animales variées sur le site.

Etant donné la localisation éloignée du projet par rapport au bassin Georges Brassens et la faible variation d'imperméabilisation, l'impact des nouvelles installations sur l'écosystème du bassin sera très limité.

Compatibilité avec le PLU en vigueur

- **Rappel des dispositions réglementaires avec la zone NL du PLU**

Il s'agit de la zone naturelle N destinée à être protégée strictement et d'un sous-secteur de la zone naturelle NL où les usages de loisirs sont à valoriser.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans le secteur NL, peuvent également être autorisés :
- **les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif liés à la pratique des sports et loisirs** et leurs extensions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique, et que leur gestion n'entraîne pas leur altération.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions devront être implantées :
- **Soit en limite des voies et emprises publiques,**
 - **Soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.**

[...]

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées est fixée à 15 %.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est **fixée à 12m.**

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 **L'emploi de couleurs doit être cohérent avec le paysage environnant.**
- 11.2 **Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.**
- 11.3 **Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts** (briques creuses, parpaings, etc...).
- 11.4 Les pignons, les toitures et édifices techniques visibles qui émergent de plus d'1 m par rapport à la construction principale doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.
- 11.5 Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

- 11.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur *l'unité foncière* ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- **toute construction neuve,**
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes).

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

En secteur NL :

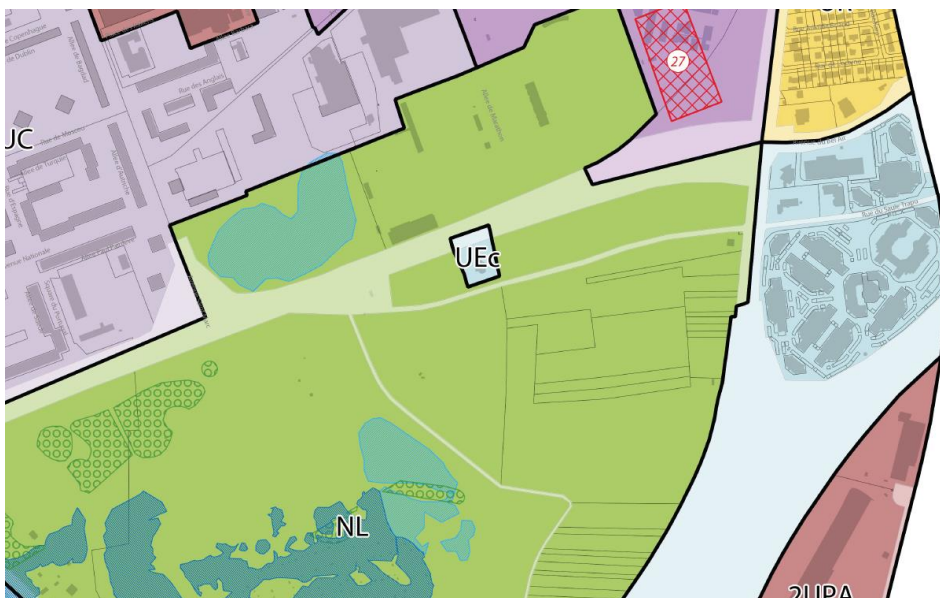
- 13.1 **Les plantations existantes doivent être préservées autant que possible**, en fonction des projets de valorisation paysagère, de loisirs ou sportive.
- 13.2 **Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager multi-strates** : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.
- 13.3 Les essences locales et caduques seront préférées aux conifères. La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.
- 13.4 **L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.**
- 13.5 **Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en**

harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

- 13.6 Les ripisylves et abords des plans d'eau existants ou créés doivent être protégés.
- 13.7 L'imperméabilisation des versants des berges est interdite: une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux et à la voirie.
- 13.8 **Dans le cas de projets liés à la pratique des sports et loisirs, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte, dans la mesure du possible, des composantes du paysage préexistant et notamment :**
- **de la topographie,**
 - **des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,**
 - **des plans d'eau.**

ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



Extrait du zonage du PLU

⇒ Aucune modification du règlement écrit du PLU n'est envisagée.

En effet, les dispositions existantes du règlement sont suffisamment précises et détaillées pour garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère liée à la réduction de la bande d'inconstructibilité le long de la RD188 et de la RN20.

2- Présentation du projet

A. Vocation de la zone, nature des occupations de sols futurs, et projet

a) Le programme du projet

Le projet du Parc des Sports 2 prévoit l'implantation de nouveaux équipements sportifs :

- l'aménagement d'un pôle sportif pour le Football avec la création d'un nouveau terrain synthétique le long de la RN20, la rénovation du terrain synthétique de Football existant et la construction d'un bâtiment « Maison du foot » ;
- le maintien des 3 prairies pour la pratique du Rugby le long de la RD188 et du terrain synthétique existant de Rugby ;
- la création d'un pôle sportif pour la pratique du Tennis comprenant une Halle de Tennis avec 2 courts de tennis intérieurs et 2 courts de tennis extérieurs ;
- la construction d'un Centre d'Entretien des Terrains, comprenant des locaux pour le personnel municipal en charge de l'entretien de l'ensemble des terrains sportifs sur le Parc des Sports ;
- des voies d'accès au pôle sportif et un parking d'une vingtaine de places.

Plusieurs scénarios d'implantation des équipements sont actuellement en cours d'étude. Il est envisagé l'implantation de plusieurs équipements dans

la bande des 75m le long de la RN20, à l'est du terrain de football synthétique existant :

- une partie du terrain synthétique de Football ;
- le bâtiment Centre d'Entretien des Terrains ;
- le parking et les voies d'accès au pôle depuis la RD 188 ou la RN20 (en cours d'étude selon les échanges avec le Conseil Départemental de l'Essonne) ;
- une partie des terrains de tennis extérieurs.

b) La topographie

Le projet s'installera sur une topographie architecturée par des terrassements pour trouver de grandes surfaces planes pouvant accueillir des terrains. Le projet a pour ambition d'en tirer des qualités paysagères grâce à un jeu de terrasses paysagées. Les terrasses s'articuleront les unes aux autres par le biais de talus, afin d'établir une continuité paysagère entre chaque niveaux et offre des gradins naturels pour chaque terrain.

c) Les bâtiments

Afin de respecter le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, l'ensemble des bâtiments auront une hauteur inférieure à 12 m.

- La Maison du foot :

Localisé entre deux terrains de football, le bâtiment accueillera les programmes « techniques » nécessaires au bon fonctionnement du pôle football et les programmes de convivialité permettant de profiter du spectacle du sport. Ce bâtiment qui inclura la tribune, intègrera en son centre un clubhouse traversant.

- La Halle de tennis :

La Halle accueillera les programmes « techniques » nécessaires au bon fonctionnement du pôle tennis, ainsi que deux courts de tennis couverts.

- Centre d'Entretien des Terrains (CET)

Ce centre, malgré sa vocation technique, sera traité comme un bâtiment intégré dans le parc. Il accueillera les différents espaces couverts et extérieurs nécessaires aux équipes municipales qui entretiendront les terrains des Parcs des Sports.

B. Desserte de la zone et impacts sur le trafic routier

Le site est actuellement desservi par une passerelle piétonne au nord, reliant le Parc des Sports 2 au Parc des Sports de l'autre côté de la RD 188, et par le parking du parc Georges Brassens à l'ouest.

Des voies de circulations sont à l'étude afin d'assurer la desserte des différents équipements au sein du périmètre de projet.

Un accès par la RD188 et/ou un accès technique par la RN20 sont à l'étude également. La sécurisation des débouchés directs, mais également la mise en visibilité du site devront faire l'objet d'une attention particulière dans l'aménagement du site.

Un espace de stationnement d'une vingtaine de places est prévu sur le site afin de répondre aux exigences de la Fédération Française de Football pour l'organisation des événements et manifestations sportives.

C. Aménagements paysagers

Les arbres existants et la lisière

Sur le site actuel, une série d'arbres constitue une lisière boisée sur la périphérie du parc, à l'instar du parc de loisirs et des terres agricoles.

Les arbres et cordons boisés sont d'ailleurs une manière de segmenter les composantes du parc Brassens. En effet, des clairières abritent les différents programmes : le Parc de loisir à l'ouest, les places polyvalentes, la piste de BMX, les jardins familiaux, etc. Cette lisière est protectrice des grandes infrastructures qui cernent le parc et constitue aujourd'hui le patrimoine végétal de ce parc.

Par le projet, un maximum d'arbres est prévu d'être conservé. Un défrichage des boisements existants est envisagé afin d'en exacerber les qualités. Enfin, une lisière boisée pourra être créée sur les abords du Parc des Sports pour l'inscrire dans le système du parc Georges Brassens.

La qualité environnementale du projet aura pour objectif principal de refunctionaliser les « sols artificialisés de dépôts » dans un nouvel équilibre déblai / remblai pour parachever le pôle sportif.

La perspective en terrasses sera ourlée d'une composition naturaliste en fruticées d'arbrisseaux et d'arbustes qui ne gênent pas l'exploitation des lignes électriques et dont l'apparition spontanée d'habitats en bords de talus au nord et le long des fossés au sud servira de support à la création d'un corridor écologique.

Des boisements d'essences indigènes de hauts jets (chênaie charmaie) encadreront le site en appui des infrastructures, pour les intégrer et pour réduire les nuisances des flux routiers.

Environnement et biodiversité

Le projet minimisera l'artificialisation des surfaces dans un objectif de maintenir autant de pleine-terre perméable que possible.

L'orientation des terrains sur les sites déjà construits et le maintien de la trame boisée au sud du projet permettront de maintenir la biodiversité existante sur le site et de l'amplifier en partant de ce cordon végétal.

Gestion de l'eau pluviale

Afin de conserver la nature perméable du site autant que possible, les surfaces imperméabilisées seront limitées par la mise en place de revêtements perméables.

Les toitures des bâtiments pourront être végétalisées. Un système de noues de récupération pour les fortes pluies est envisagé le long des cheminements piétons. Le surplus d'eau depuis les terrains pourra être collecté dans ces dispositifs afin d'éliminer tout risque de stagnation sur les terrains de jeu.

Les prairies sous les lignes à haute tension pourront devenir des prairies humides qui collectent et infiltrent les eaux pluviales.

Côté sud, l'eau ruisselle naturellement vers les espaces boisés pour être absorbé par la végétation.

D. Enjeux de développement sur le secteur

Enjeux urbains et paysagers

- **Intégrer de manière harmonieuse les nouvelles installations sur un secteur actuellement non bâti.**
- **Prendre en compte les vues générées depuis la RD188 et la N20 avec l'apparition des nouvelles structures sportives.**

Enjeux de déplacements

- **Veiller à aménager de manière sécurisée les nouveaux accès du site.**
- **Transformer la RD188 en boulevard urbain afin de reconnecter les deux plaines sportives et améliorer leur connexion.**
- **Veiller à la mutualisation et au traitement paysager des espaces de stationnements.**
- **Assurer un maillage de modes doux au sein de la nouvelle plaine sportive afin de garantir la circulation des piétons et vélos.**

Enjeux environnementaux

- **Préserver les boisements dans la mesure du possible autour des axes structurants afin d'assurer une protection visuelle aux usagers des équipements sportifs.**

E. Un développement prévu dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Massy Opéra

L'urbanisation du site d'étude participera au renforcement et au développement du parc sportif sur la commune de Massy. Ce projet présente ainsi de forts enjeux, à la fois d'insertion urbaine mais également de déplacements et environnementaux.

Afin que ces derniers soient pris en compte au sein du PLU de Massy, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Massy Opéra est modifiée de la manière suivante :

- Le site du futur centre Pompidou est identifié afin de déterminer sa localisation ;
- Un accès est symbolisé au nord du site du parc des sports 2, afin d'assurer la desserte via la RD188 ;
- L'offre structurante en équipements sportifs est localisée sur le secteur du Parc des Sports 2 ;
- Un maillage de modes doux est préconisé afin d'assurer une circulation apaisée dans un contexte où la voiture est très présente en raison des deux axes majeurs qui bordent le site ;
- Une prescription est inscrite concernant l'imperméabilisation du site et le renvoi de l'eau vers le bassin adjacent.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MASSY-OPERA

PLU Massy

Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain en lien avec l'arrivée de la Gare du Grand Paris

-  Permettre la réalisation de la gare du Grand Paris Express (ligne 18) et intensifier l'occupation bâtie autour de la gare
-  Permettre la réalisation du nouveau projet de politique de la ville
-  Poursuivre le projet de rénovation urbaine des Franciades
-  Permettre le renouvellement du site Agro-Paris-Tech
-  Améliorer les accès au quartier

Conserver l'identité verte du quartier

-  Préserver les parcs urbains
-  Conserver la trame paysagère le long des axes structurants
-  Améliorer le traitement urbain et paysager et apaiser la circulation de la RD188

Prévoir l'accueil du nouveau Centre G. Pompidou et de la Plaine Sportive

-  Permettre la réalisation du Centre Georges Pompidou
-  Créer un maillage de modes doux au sein du site
-  Préserver les boisements dans la mesure du possible afin de conserver la qualité paysagère du site
-  Conforter l'offre structurante avec la construction de nouveaux équipements sportifs
-  Limiter l'imperméabilisation du site et favoriser le renvoi de l'eau vers le bassin existant
-  Garantir un accès aux quartiers, piéton et motorisé, et veiller à garantir la sécurité des accès



3- Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme indique que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le site concerné par la présente étude se situe de part et d'autre de la RD188 et RN20. Cependant, il présente des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de déroger à cette règle.



--- Bande d'inconstructibilité de 75m
liée à la présence des routes
départementale et nationale

Rappel du périmètre du projet et des bandes d'inconstructibilité – Source : Citadia

A. Incidences sur l'intégration urbaine et paysagère

Le paysage aux abords de la RN20 évoluera dans les prochaines années. D'espaces de friches dominés par la présence de lignes à haute tension ils seront convertis en espaces aménagés, attirant le regard vers le sol.

Cet espace naturel est actuellement occupé par quelques équipements sportifs, sans aménagements qualitatifs. L'aménagement d'un pôle sportif et paysagé, notamment en partie dans la bande des 75 mètres le long de la RN 20, génèrera une occupation régulière du site (ce qui renforcera la sécurité du site) et améliorera la qualité paysagère de cet espace.

La végétation en place, constituée principalement d'une strate herbacée et complétée par une strate arbustive éparse ne présente pas d'intérêt paysager et environnemental particulier. Le renforcement de la frange arborée existante le long de la RN20 sera un des éléments favorable à la bonne intégration paysagère des aménagements le long de la RN20.

Cette frange arborée participera à créer un écran paysager entre les espaces sportifs et la route nationale. La première image perçue de cette extension sera ainsi un espace végétal qui contribuera à renforcer l'image de parc urbain.

B. Incidences sur l'écosystème

L'aménagement de terrains sportifs à l'Est du parc Georges Brassens n'est pas susceptible d'impacter l'écosystème se développant autour du bassin Georges Brassens.

Seule une très forte imperméabilisation pourrait impacter la bonne alimentation en eau du bassin et donc perturber l'écosystème, alors qu'il est

plutôt envisagé une gestion de l'eau à la parcelle, favorable au maintien de l'équilibre hydrique du site.

L'ensemble du projet de constructions d'équipement sportifs minimisera l'artificialisation des surfaces dans un objectif de maintenir autant de pleine-terre perméable que possible.

De plus, sur l'ensemble du site, les arbres seront conservés dans leur grande majorité et une lisière boisée sera recréé sur les abords. La trame boisée au Sud du secteur concerné par la modification, à proximité de la RN20, sera préservée au maximum afin de maintenir la biodiversité existante et de l'amplifier en créant une nouvelle trame paysagère en partant de cet espace. Les milieux herbacés préservés seront en gestion extensive et des noues végétalisées seront également réalisées permettant de diversifier les milieux présents sur le site.

Le changement apporté n'aura donc que peu d'incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et n'engendrera également que peu d'effets cumulés entre les équipements réalisés dans les bandes de 75m le long de la RD188 et de la N20 et les autres aménagements sportifs, les éléments de la trame verte et bleue existante étant en grande partie préservés et renforcés sur l'ensemble du site.

Pour finir, afin de limiter l'impact des équipements sportifs sur l'écosystème, une réflexion sera menée sur l'éclairage des équipements pour éviter tout éclairage orienté vers le ciel et de préserver une plage d'extinction nocturne la plus grande possible.

C. Incidences au regard de la sécurité

L'aménagement d'espaces sportifs à proximité de la RN20 n'engendrera pas de risques particuliers sur la sécurité de ces axes.

Le projet prévoira une hauteur des filets de protection adaptée aux sports afin d'éviter toute perte de balle.

L'éclairage devra être orienté uniquement vers les terrains et ne pas provoquer de nuisance lumineuse sur les axes.

D. Incidences au regard des risques inhérents au site et de ses nuisances sonores

Le site ne présente pas de risque naturel ou technologique important, en dehors du passage d'une canalisation gaz déjà existante.

Concernant les nuisances sonores, les nouveaux aménagements du secteur auront pour vocation d'accueillir des équipements sportifs. Ainsi, aucune augmentation du nombre d'équipements accueillant des personnes sensibles (hébergements destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées, établissements des premiers et seconds degrés, les établissements de santé hospitaliers et les établissements d'action sociale à destination de la petite enfance), exposés aux nuisances sonores, n'est à prévoir. Une exposition sera malgré tout avérée pour les personnes fréquentant le site. Toutefois, cette exposition sera ponctuelle. Le projet prendra en compte ces éléments et proposera au besoin des dispositifs visant à limiter leur impact.

Une gestion de l'eau à la parcelle, intégrant potentiellement des noues de récupération aux abords des terrains de sport, des prairies hors des terrains sportifs et des toitures végétalisées sur les éléments bâtis sera favorable à la maîtrise du risque inondation.

Les motifs de l'étude entrée de ville, n'ayant pas pour objectif la construction de logement, n'entraîneront pas d'augmentation des risques, ni d'augmentation du nombre de personnes exposées aux risques naturels (mouvement de terrains, inondation) et technologiques (TMD) de manière prolongée.

E. Incidences au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme

D'un point de vue architectural, le futur Parc des Sports 2 constitue un projet d'ensemble dont le travail architectural se basera sur une intégration du bâti la plus sobre possible : volumes simples, colorimétrie reprenant des tons naturels (sable notamment), matériaux (béton de terre), cheminements et parvis en stabilisé... L'ensemble de ces choix permettra une intégration relativement discrète du projet dans la continuité du parc Georges Brassens.

D'un point de vue urbanistique, le projet prévoit d'urbaniser et de définir un véritable espace de loisirs le long de ces axes de grande circulation. Dans cette optique, la programmation et la position prévue des bâtiments du projet permettront à la fois de faire respirer le secteur tout en répondant au parc des sports déjà existant au nord de la RD188. En effet, la programmation exclusivement dédiée aux équipements sportifs crée une cohérence d'ensemble entre les deux parcs sportifs et le parc Georges Brassens.

REVISION ALLEE DU PLU POUR L'INTEGRATION D'UNE ETUDE « ENTREE DE VILLE » SUR LE SECTEUR DU PARC GEORGES BRASSENS EN VUE DE LA RECONSTITUTION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS

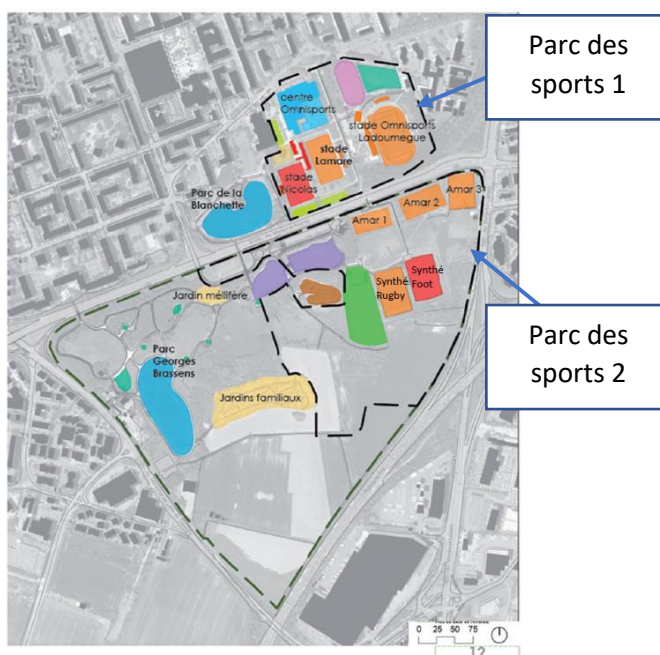
Projet

Suite à un appel à projets, la Ville de Massy a été lauréate pour accueillir le futur pôle Francilien de présentation et de conservation des collections du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou « La Fabrique de l'Art ».

Ce nouvel équipement national s'implantera dans le quartier de Massy-Opéra à proximité de la future station de métro Massy-Opéra de la ligne 18 du Grand Paris Express (horizon 2027), située à moins d'un kilomètre du site. Il sera également directement accessible depuis la RD188.

Equipements existants

■	Centre Omnisport Pierre de Coubertin
■	Piste roller Chopik
■	Rugby club Massy Essone
■	Foot club Massy
■	Tennis Club
■	Boulodrome
■	Espaces événementiels (Cirques, brocantes...)
■	Pratique de golf
■	BMX
■	Agriculture
■	Prairies et aire de jeux
■	plan d'eau



Etude de faisabilité – Equipements existants du parc des sports communal Source : Ville de Massy - 2019

Le site d'implantation du projet, actuel parc des sports communal est aujourd'hui occupé par le stade Paul Nicolas et sa tribune, des terrains de tennis couverts et extérieurs, la Maison du foot, ainsi qu'un boulodrome et son clubhouse.

En raison du projet, certains de ces équipements doivent être reconstitués au nord du Parc Georges Brassens, dans le Parc des Sports 2, au sud de la RD188, zone actuellement classée en zone NL du PLU en vigueur.

Le projet du Parc des Sports 2 prévoit l'implantation de nouveaux équipements sportifs :

- l'aménagement d'un pôle sportif pour le Football avec la création d'un nouveau terrain synthétique le long de la RN20, la rénovation du terrain synthétique de Football existant et la construction d'un bâtiment « Maison du foot » ;
- le maintien des 3 prairies pour la pratique du Rugby le long de la RD188 et du terrain synthétique existant de Rugby ;

- la création d'un pôle sportif pour la pratique du Tennis comprenant une Halle de Tennis avec 2 courts de tennis intérieurs et 2 courts de tennis extérieurs ;
- la construction d'un Centre d'Entretien des Terrains, comprenant des locaux pour le personnel municipal en charge de l'entretien de l'ensemble des terrains sportifs sur le Parc des Sports ;
- des voies d'accès au pôle sportif et un parking d'une vingtaine de places.

Plusieurs scénarios d'implantation des équipements sont actuellement en cours d'étude. Il est envisagé l'implantation de plusieurs équipements dans la bande des 75m le long de la RN20, à l'est du terrain de football synthétique existant :

- une partie du terrain synthétique de Football ;
- le bâtiment Centre d'Entretien des Terrains ;
- le parking et les voies d'accès au pôle depuis la RD 188 ou la RN20 (en cours d'étude selon les échanges avec le Conseil Départemental de l'Essonne) ;
- une partie des terrains de tennis extérieurs.

Pourquoi une étude Entrée de Ville ?

Ce secteur de projet est aujourd'hui situé en dehors des espaces urbanisés de la commune et fait l'objet d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres le long de la RD188 et le long de la RN20.

Or, en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, afin de pouvoir lever cette bande inconstructible, la Ville doit réaliser une étude entrée de Ville qui doit montrer que le projet n'aura pas d'incidences sur l'environnement et expliquer qu'il prend en compte les éléments suivants :

- des nuisances comme le bruit ou la pollution,
- le maintien de la sécurité routière,
- la qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une fois cette étude entrée de ville finalisée, la commune de Massy l'intégrera au PLU par la procédure de révision allégée du PLU.

Pourquoi une révision allégée ?

Une révision allégée est envisageable lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**, de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

- ⇒ Dans le cadre de la réduction de la bande d'inconstructibilité, la Ville de Massy doit ainsi procéder à une révision allégée.

Quel calendrier pour la révision ?

- Prescription par délibération en Conseil Municipal : 4 février 2021
- Concertation obligatoire pendant la durée d'élaboration du projet : du 4 février 2021 jusqu'à l'arrêt
- Arrêt de la révision allégée en Conseil Municipal (avec bilan de la concertation) : Mai 2021

→ Examen conjoint obligatoire avec envoi préalable du dossier aux Personnes Publiques Associées :
Eté 2021

→ Enquête publique obligatoire d'une durée de 1 mois : Automne 2021

→ Approbation en Conseil Municipal : Novembre 2021

Quelles pièces du PLU sont modifiées ?

Rapport de présentation : justification des choix retenus

- Cette pièce du PLU a pour objet d'expliquer les différents choix effectués dans le PLU. L'intégration de l'étude entrée de ville et la modification de l'OAP Massy-Opéra sera ainsi expliquée et justifiée au sein de ce document.

Orientation d'aménagement et de programmation Massy-Opéra

- Dans le cadre du projet le Parc des Sports 2, l'OAP est modifiée afin d'encadrer au mieux le projet.

Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Révision allégée pour l'intégration d'une étude « entrée de ville » sur le secteur du parc Georges Brassens en vue de la reconstitution des équipements sportifs

Bilan de la concertation – Révision allégée du PLU

Révision allégée prescrite par délibération du 4 février 2021	Arrêt
	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 20 mai 2021

SOMMAIRE

Préambule.....	3
A. Obligation de concertation dans le PLU.....	3
La concertation dans le cadre de la révision allégée du PLU de Massy.....	4
A. La mise en œuvre des modalités de concertation	4
a) Les moyens d’information	4
b) Les moyens d’expression	6
c) Analyse des remarques au regard du projet de révision allégée du PLU	6
Le bilan de la concertation	7

Préambule

A. Obligation de concertation dans le PLU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation du public pendant l'élaboration du projet de PLU. La présente procédure de Révision, dite « allégée » est soumise aux mêmes obligations.

Le Code de l'urbanisme fait obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

À l'arrêt de la Révision allégée, le bilan de la concertation est présenté devant l'organe délibérant de la collectivité compétente. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- Avec les habitants dans le cadre de la concertation ;
- Avec les Personnes Publiques Associées prévues à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme et les personnes publiques qui demandent à être associées lors de la révision du projet.

Le PLU doit être un document global, prospectif et à la portée de tous. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, à un contenu adapté et à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs est menée tout au long de la révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles L. 103-2, L. 103-3, L. 103-4 et L. 103-6 du Code de l'urbanisme :

Créés par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, l'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme [...]

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État, l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente [...].

À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

La concertation dans le cadre de la révision allégée du PLU de Massy

Dans le cadre de la révision « allégée » du PLU pour l'intégration d'une étude « entrée de ville » sur le secteur du parc Georges Brassens en vue de la reconstitution des équipements sportifs, la concertation a été mise en œuvre, conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 4 février 2021 :

- La mise à disposition en mairie d'un registre de concertation et la possibilité d'adresser des remarques à l'adresse urbanisme@mairie-massy.fr jusqu'à l'arrêt du projet ;
- La mise à disposition en mairie des documents d'études au fur et à mesure de leur état d'avancement.

A. La mise en œuvre des modalités de concertation

a) Les moyens d'information

La commune de Massy a mobilisé les moyens suivants afin de communiquer sur le projet de révision allégée du PLU :

- La création d'une adresse mail dédiée

Afin de permettre à la population de donner son avis de façon dématérialisée, il leur était possible d'adresser leurs remarques via l'adresse mail suivante : urbanisme@mairie-massy.fr

- La mise à disposition des documents d'études en mairie et sur le site internet

Une publication sur le site internet communal (<https://www.ville-massy.fr/vivre/urbanisme/>) composée de l'étude entrée de ville pour les équipements sportifs, d'une note à destination du public et de la délibération du 4 février 2021 prescrivant la procédure de révision allégée a permis aux habitants de prendre connaissance du dossier de révision allégée. Sur le site de la commune, les informations sont relayées tout au long de la procédure de révision « allégée ».



Extrait du site internet de la commune de Massy

REVISION ALLEGEE DU PLU POUR L'INTEGRATION D'UNE ETUDE « ENTREE DE VILLE » SUR LE SECTEUR DU PARC GEORGES BRASSENS EN VUE DE LA RECONSTITUTION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS

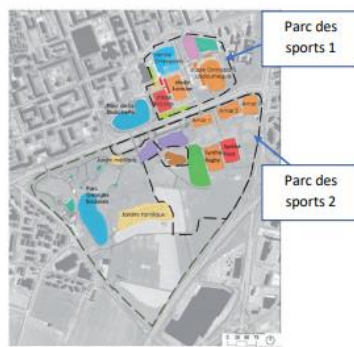
Projet

Suite à un appel à projets, la Ville de Massy a été lauréate pour accueillir le futur pôle Francilien de présentation et de conservation des collections du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou « La Fabrique de l'Art ».

Ce nouvel équipement national s'implantera dans le quartier de Massy-Opéra à proximité de la future station de métro Massy-Opéra de la ligne 18 du Grand Paris Express (horizon 2027), située à moins d'un kilomètre du site. Il sera également directement accessible depuis la RD188.

Equipements existants

-  Centre Omnisport Pierre de Coubertin
-  Piste roller Chopik
-  Rugby club Massy Essonne
-  Foot club Massy
-  Tennis Club
-  Bouleodrome
-  Espaces événementiels (Circus, brocantes...)
-  Pratique de golf
-  BMX
-  Agriculture
-  Prairies et aire de jeux
-  Plan d'eau



Etude de faisabilité – Equipements existants du parc des sports communal Source : Ville de Massy - 2019

Le site d'implantation du projet, actuel parc des sports communal est aujourd'hui occupé par le stade Paul Nicolas et sa tribune, des terrains de tennis couverts et extérieurs, la Maison du foot, ainsi qu'un bouledrome et son clubhouse.

En raison du projet, certains de ces équipements doivent être reconstitués au nord du Parc Georges Brassens, dans le Parc des Sports 2, au sud de la RD188, zone actuellement classée en zone NL du PLU en vigueur.

Le projet du Parc des Sports 2 prévoit l'implantation de nouveaux équipements sportifs :

- l'aménagement d'un pôle sportif pour le Football avec la création d'un nouveau terrain synthétique le long de la RN20, la rénovation du terrain synthétique de Football existant et la construction d'un bâtiment « Maison du foot » ;
- le maintien des 3 prairies pour la pratique du Rugby le long de la RD188 et du terrain synthétique existant de Rugby ;

- la création d'un pôle sportif pour la pratique du Tennis comprenant une Halle de Tennis avec 2 courts de tennis intérieurs et 2 courts de tennis extérieurs ;
- la construction d'un Centre d'Entretien des Terrains, comprenant des locaux pour le personnel municipal en charge de l'entretien de l'ensemble des terrains sportifs sur le Parc des Sports ;
- des voies d'accès au pôle sportif et un parking d'une vingtaine de places.

Plusieurs scénarios d'implantation des équipements sont actuellement en cours d'étude. Il est envisagé l'implantation de plusieurs équipements dans la bande des 75m le long de la RN20, à l'est du terrain de football synthétique existant :

- une partie du terrain synthétique de Football ;
- le bâtiment Centre d'Entretien des Terrains ;
- le parking et les voies d'accès au pôle depuis la RD 188 ou la RN20 (en cours d'étude selon les échanges avec le Conseil Départemental de l'Essonne) ;
- une partie des terrains de tennis extérieurs.

Pourquoi une étude Entrée de Ville ?

Ce secteur de projet est aujourd'hui situé en dehors des espaces urbanisés de la commune et fait l'objet d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres le long de la RD188 et le long de la RN20.

Or, en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, afin de pouvoir lever cette bande d'inconstructibilité, la Ville doit réaliser une étude entrée de Ville qui doit montrer que le projet n'aura pas d'incidences sur l'environnement et expliquer qu'il prend en compte les éléments suivants :

- des nuisances comme le bruit ou la pollution,
- le maintien de la sécurité routière,
- la qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une fois cette étude entrée de ville finalisée, la commune de Massy l'intégrera au PLU par la procédure de révision allégée du PLU.

Pourquoi une révision allégée ?

Une révision allégée est envisageable lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la **révision a uniquement pour objet** de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, **de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**, de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

- ⇒ Dans le cadre de la réduction de la bande d'inconstructibilité, la Ville de Massy doit ainsi procéder à une révision allégée.

Quel calendrier pour la révision ?

- Prescription par délibération en Conseil Municipal : 4 février 2021
- Concertation obligatoire pendant la durée d'élaboration du projet : du 4 février 2021 jusqu'à l'arrêt
- Arrêt de la révision allégée en Conseil Municipal (avec bilan de la concertation) : Mai 2021

→ Examen conjoint obligatoire avec envoi préalable du dossier aux Personnes Publiques Associées :
 Été 2021

→ Enquête publique obligatoire d'une durée de 1 mois : Automne 2021

→ Approbation en Conseil Municipal : Novembre 2021

Quelles pièces du PLU sont modifiées ?

Rapport de présentation : justification des choix retenus

- Cette pièce du PLU a pour objet d'expliquer les différents choix effectués dans le PLU. L'intégration de l'étude entrée de ville et la modification de l'OAP Massy-Opéra sera ainsi expliquée et justifiée au sein de ce document.

Orientation d'aménagement et de programmation Massy-Opéra

- Dans le cadre du projet le Parc des Sports 2, l'OAP est modifiée afin d'encadrer au mieux le projet.

Note présentation à destination du public téléchargeable sur le site de la commune

b) Les moyens d'expression

La commune a recueilli les remarques des habitants sur le projet de Révision Allégée du PLU de Massy via la mise à disposition d'un registre de la concertation à l'accueil de la mairie et tout au long de la procédure d'élaboration, et via la réception de mail. Ce registre était accompagné de la délibération du 4 février 2021 ainsi que d'une note de présentation à destination du public de l'objet de la présente procédure.

c) Analyse des remarques au regard du projet de révision allégée du PLU

Au total une seule observation a été formulée par mail puis déposée dans le registre.

DVAMP

DEMAIN, vivre à MASSY – PALAISEAU ?



Association loi 1901 agréée pour l'environnement et l'urbanisme

**REVISION ALLEE DU PLU POUR L'INTEGRATION D'UNE ETUDE
 « ENTREE DE VILLE » SUR LE SECTEUR DU PARC GEORGES BRASSENS EN
 VUE DE LA RECONSTITUTION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS**

Les modifications concernent la bande actuellement inconstructible le long de la RN 20 principalement avec l'implantation d'un local technique et d'un parking d'accès aux équipements.

Le local ne pourrait-il pas être implanté un peu à l'intérieur du secteur, au nord du terrain plutôt qu'à l'est ? Sinon, une toiture végétalisée serait la bienvenue pour le rendre plus discret,

Il serait aussi préférable que le parking soit boisé.

*Pour le CA de DVAMP ?
 Francine Noel
 Le 31 mars 2021*

Remarque formulée par l'association DVAMP dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU

Analyse au regard de la procédure de révision allégée du PLU de Massy :

La remarque formulée ne vise pas spécifiquement la procédure de révision allégée mais concerne plus des questions opérationnelles en lien avec la future réalisation des équipements sportifs. L'étude « entrée de ville » a permis de lever la bande inconstructible de 75 mètres le long de la RN 20 mais des ajustements pourront être trouvés quant à la localisation précise des futures infrastructures du Parc des Sports 2. Concernant la demande portant sur la mise en place d'une toiture végétalisée, il s'agit également d'un critère opérationnel. Toutefois la notice de présentation de la révision allégée prévoit que *« les toitures des bâtiments pourront être végétalisées, les revêtements mis en place seront perméables et un système de noues végétalisées sera aménagé afin de permettre la bonne récupération et infiltration des eaux de pluies »*. Sur la question visant à privilégier l'aménagement d'un parking boisé, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée dans le cadre de cette révision allégée, prévoit de *« préserver les boisements au maximum afin de conserver la qualité paysagère du site »*.

Le bilan de la concertation

Conformément à l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, la Municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision allégée du PLU de Massy. La concertation a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser la population au devenir de la commune. L'ensemble du dispositif de concertation a fonctionné dans le respect de ce que les élus avaient souhaité au lancement de la procédure.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet.

L'implication des habitants et des élus a permis de recueillir un avis qui a été pris en compte dans le projet de révision allégée du PLU. Ce dernier ne remet pas en cause le projet de révision allégée du PLU de Massy.

La commune de Massy s'est prononcée sur les choix opérés et a finalisé la procédure de révision allégée en tenant compte de l'ensemble des remarques.

Ainsi il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation.

Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Dossier de Révision allégée pour l'intégration d'une étude
« entrée de ville » sur le secteur du parc Georges Brassens
en vue de la reconstitution des équipements sportifs

Révision allégée prescrite par délibération du 4 février 2021	Arrêt
	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 20 mai 2021

Sommaire

1. Délibération du 4 février 2021 prescrivant la procédure de révision allégée et définissant les modalités de la concertation
2. Pièce 2.c : Exposé des motifs des changements apportés
3. Pièce 2 : Rapport de présentation- 2.b. Justifications des choix retenus
4. Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
5. Avis de l'Autorité environnementale

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
29 JANVIER 2021.

DATE D'AFFICHAGE
de l'ordre du jour
29 JANVIER 2021.

DATE D'AFFICHAGE
du compte rendu
12 FÉVRIER 2021

Nombre de conseillers en exercice	45
Nombre de présents	27
Représenté(s)	18
Absent(s)	0
Nombre de votants	45

ADOpte AVEC :
8 ABSTENTION(S)
M. DEL NEGRO, Mme COHEN,
Mme KRIBI-ROMDHANE,
Mme CAYOUEtTE, M. GILLES,
M. LABAN-BOUNAYRE,
Mme PORLON, M. HORSFALL
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 et un, le quatre février, à 18 H 00, 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, Bouchra LAOUES Maire-Adjoint, Olivier ROVERC'H Maire-Adjoint, Beatriz BELOQUI Maire-Adjoint, Mustapha MARROUCHI Maire-Adjoint, Véronique ZELLER Maire-Adjoint, Benjamin ALLOUCHE Maire-Adjoint, Hawa NIANG Maire-Adjoint, Hakim SOLTANI Maire-Adjoint, Hélène BACH Maire-Adjoint, Yann DELALANDE Maire-Adjoint, Anne BRODU Maire-Adjoint, Vincent DELAHAYE Conseiller Municipal, Lionel BRIERE Conseiller Municipal Délégué, Ismaël ABOUDAUD Conseiller Municipal Délégué, Amélie DUMAND Conseillère Municipale Déléguée, Elodie REMOND Conseillère Municipale, Julien COMPAN Conseiller Municipal, Roger DEL NEGRO Conseiller Municipal, Cécile COHEN Conseillère Municipale, Hella KRIBI-ROMDHANE Conseillère Municipale, Joanie CAYOUEtTE Conseillère Municipale, Alexandre GILLES Conseiller Municipal, Jonathan LABAN-BOUNAYRE Conseiller Municipal, Cristina PORLON Conseillère Municipale, Dawari HORSFALL Conseiller Municipal

formant la majorité des membres en exercice

EXCUSÉ(S) ET REPRÉSENTÉ(S) : PROCURATIONS

Mme Elisabeth PHILIPPOTEAU Maire-Adjoint à M. Nicolas SAMSOEN.
M. Tama SAMAKE Maire-Adjoint à M. Mustapha MARROUCHI.
M. Franck ROUGEAU Maire-Adjoint à Mme Hélène BACH.
Mme Caroline CAILLEAU Maire-Adjoint à M. Olivier ROVERC'H.
M. Daniel LE SAULNIER Conseiller Municipal Délégué à Mme Véronique ZELLER.
Mme Michèle FRERET Conseillère Municipale Déléguée à M. Hakim SOLTANI.
M. Jean-Yves GUIBERT Conseiller Municipal Délégué à Mme Bouchra LAOUES.
Mme Martine VICTORIEN Conseillère Municipale Déléguée à Mme Beatriz BELOQUI.
Mme Ngoc Cuc DAILLOUX Conseillère Municipale Déléguée à Mme Véronique ZELLER.
M. Cherif NIANG Conseiller Municipal à Mme Amélie DUMAND.
Mme Kangou MACALOU Conseillère Municipale à M. Olivier ROVERC'H.
M. Arnaud ANGLOMA Conseiller Municipal Délégué à Mme Beatriz BELOQUI.
Mme Cécile MANOHA Conseillère Municipale Déléguée à Mme Hélène BACH.
M. Jean-Marc BENARD Conseiller Municipal à M. Mustapha MARROUCHI.
Mme Jamila MAZLOUT Conseillère Municipale à Mme Bouchra LAOUES.
M. Mohammed MOHAMMEDI Conseiller Municipal Délégué à M. Hakim SOLTANI.
Mme Yamina AOUIDA Conseillère Municipale à Mme Amélie DUMAND.
Mme Tasnim OUCHENE Conseillère Municipale à M. Ismaël ABOUDAUD.

SECRETAIRE : Mme Hélène BACH

1 – Plan Local d'Urbanisme – lancement de la procédure de Révision allégée pour l'intégration d'une étude «entrée de Ville» sur le secteur du Parc Georges Brassens en vue de la reconstitution des équipements sportifs.

PLAN LOCAL D'URBANISME – LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE POUR L'INTÉGRATION D'UNE ÉTUDE «ENTRÉE DE VILLE» SUR LE SECTEUR DU PARC GEORGES BRASSENS EN VUE DE LA RECONSTITUTION DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS.

Le Maire expose :

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par Conseil municipal en date du 15 septembre 2016, a fait l'objet de 4 procédures de modifications simplifiées et une procédure de modification entre 2016 et 2021.

La présente procédure de révision allégée a pour objet d'intégrer au PLU en vigueur une étude entrée de ville permettant de déroger à l'application d'une bande d'inconstructibilité le long de la RN20 et de la RN188. Cette dérogation permettra l'implantation de nouveaux équipements sportifs au sein du Parc Georges Brassens.

Suite à un appel à projets, la Ville de Massy a en effet été lauréate pour accueillir le futur pôle de présentation et de conservation des collections du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou. En raison du projet, l'ensemble des équipements sportifs situés à proximité du site prévoient d'être reconstitués au nord du Parc Georges Brassens. Dans ce cadre, la réalisation d'une étude d'entrée de ville est ainsi nécessaire pour urbaniser ce secteur situé en dehors des espaces urbanisés de la commune afin de lever la bande d'inconstructibilité de 75 mètres.

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, une révision allégée est envisageable.

Dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les modifications envisagées relèvent de la procédure de révision dite « allégée ».

Le projet de révision allégée sera arrêté et le bilan de la concertation tiré par le Conseil municipal. Le projet devra alors faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées, avant d'être soumis à enquête publique. Après enquête, le projet de PLU, le cas échéant modifié pour tenir compte des observations de la population, des personnes publiques associées et du Commissaire enquêteur, sera approuvé en Conseil municipal.

Cette procédure d'évolution du PLU régie par les articles L. 153-11 à L. 153-26 du Code de l'urbanisme fait l'objet d'une période de concertation dont les modalités doivent être définies par le Conseil municipal.

Ainsi, les modalités de la concertation engagée dans cette procédure sont définies de la manière suivante :

- La mise à disposition en mairie d'un registre de concertation et la possibilité d'adresser des remarques à l'adresse urbanisme@mairie-massy.fr jusqu'à l'arrêt du projet ;
- La mise à disposition en mairie des documents d'études au fur et à mesure de leur état d'avancement.

Il est donc proposé de lancer la procédure de révision allégée dont l'objectif est d'intégrer une étude « entrée de ville » sur le secteur du Parc Georges Brassens en vue de la reconstitution d'équipements sportifs. Ainsi que de définir les modalités de la concertation.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n°2000-1208 sur 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et ses décrets d'application,

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

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

VU la loi portant Engagement National pour l'Environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010,

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 le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme.

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-31 à L.153-35.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1, L. 101-2, et L. 153-34,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2016, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

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

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2019 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2020 approuvant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'avis de la commission Urbanisme, Développement économique et Relations citoyens du 21 janvier 2020,

CONSIDERANT que le déplacement des équipements sportifs sur une partie du Parc Georges Brassens nécessite la réalisation d'une étude « entrée de ville » pour urbaniser ce secteur situé en dehors des espaces urbanisés de la commune, afin de lever la bande d'inconstructibilité de 75 mètres le long de la RN20 et de la RN188,

CONSIDERANT que l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme permet de procéder à une révision allégée du PLU si la procédure a pour unique objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

CONSIDERANT que l'article L. 153-32 dispose que la prescription de la procédure doit être décidée par délibération du Conseil municipal qui doit également définir les modalités de la concertation,

L'exposé de Monsieur le Maire entendu,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

PRESCRIT la révision allégée du PLU pour l'intégration d'une étude « entrée de ville » sur le secteur du parc Georges Brassens en vue de la reconstitution des équipements sportifs;

FIXE les objectifs de cette révision allégée qui consiste à intégrer au PLU en vigueur une étude entrée de ville permettant de déroger à l'application d'une bande d'inconstructibilité le long de la RN20 et de la RN188 afin de relocaliser des équipements sportifs au sein du Parc Georges Brassens ;

DEFINIT les modalités de concertation suivantes :

- La mise à disposition en mairie d'un registre de concertation et la possibilité d'adresser des remarques à l'adresse urbanisme@mairie-massy.fr jusqu'à l'arrêt du projet ;
- La mise à disposition en mairie des documents d'études au fur et à mesure de leur état d'avancement.

Envoyé en préfecture le 10/02/2021

Reçu en préfecture le 10/02/2021

Affiché le

SLO

ID : 091-219103777-20210210-DEL_2021_001-DE

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



Nicolas SAMSOEN

Signé électroniquement par : Nicolas
SAMSOEN
Date de signature : 09/02/2021
Qualité : Maire

Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Dossier de Révision allégée pour l'intégration d'une étude « *entrée de ville* » sur le secteur du parc Georges Brassens en vue de la reconstitution des équipements sportifs

Pièce 2.c : Exposé des motifs des changements apportés - Notice de présentation

Révision allégée prescrite par délibération du 4 février 2021	Arrêt
	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 20 mai 2021

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	<i>3</i>
<i>Partie 1 – Contexte et objet de la révision allégée.....</i>	<i>4</i>
<i>Partie 2 – État Initial de l’Environnement</i>	<i>9</i>
<i>Partie 3 – Présentation du projet et justifications des modifications apportées au PLU</i>	<i>20</i>
<i>Partie 4 – Evaluation des incidences sur l’environnement et mesures.....</i>	<i>29</i>
<i>Partie 5 – Compatibilité avec les documents supra-communaux</i>	<i>30</i>

Préambule

La procédure de Révision « allégée » introduite dans le Code de l'urbanisme par l'ordonnance du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'urbanisme, est une procédure portant sur des évolutions limitées sans changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Suite à la délibération du Conseil Municipal du 04/02/2021, la commune de Massy a engagé une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme. Cette procédure peut être adoptée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément aux exigences du Code de l'urbanisme, la présente procédure fera l'objet d'une enquête publique. Le projet sera également soumis à avis des personnes publiques associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint.

En outre, au regard de l'objet de la procédure, celui de l'intégration d'une étude Loi Barnier, la CDPENAF sera sollicitée pour donner son avis sur les évolutions envisagées.

Partie 1 – Contexte et objet de la révision allégée

A. Contexte communal

Suite à un appel à projets, la Ville de Massy a été lauréate pour accueillir le futur pôle de présentation et de conservation des collections du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou.

Ce nouvel équipement national s'implantera dans le quartier de Massy-Opéra à proximité de la future station de métro Massy-Opéra de la ligne 18 du Grand Paris Express (horizon 2027), situé à moins d'un kilomètre du site. Il sera également directement accessible depuis la RD188.

Actuel parc des sports communal, le site au nord de la RD188 est aujourd'hui occupé par le stade Paul Nicolas et sa tribune, des terrains de tennis couverts et extérieurs, la Maison du foot, ainsi qu'un boulodrome et son clubhouse. En raison du projet, une partie de ces équipements doit être reconstituée au nord du Parc Georges Brassens, dans le Parc des Sports 2, au sud de la route départementale, zone actuellement classée en zone NL du PLU en vigueur.

Dans ce cadre, la réalisation d'une étude d'entrée de ville est nécessaire pour urbaniser ce secteur situé en dehors des espaces urbanisés de la commune et lever la bande d'inconstructibilité de 75 mètres, située le long de la RN20 et de la RD188.

La procédure de révision allégée est ainsi justifiée du fait que la zone est comprise entre deux infrastructures classées à grande circulation et donc fait l'objet de bandes d'inconstructibilité. Il est donc nécessaire de réaliser une étude permettant de déroger à la Loi Barnier en application de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme.

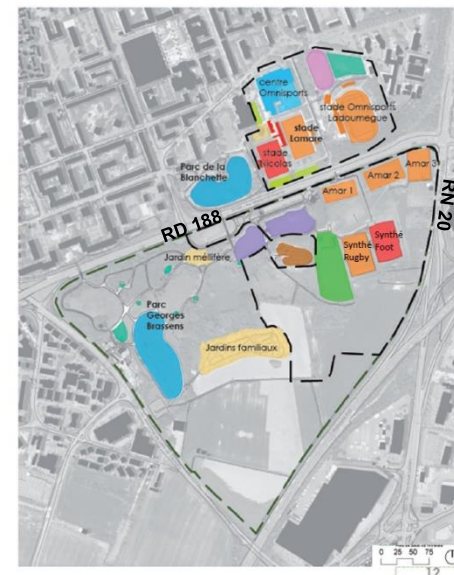
B. Contexte du site

Le site impacté par cette étude appelé Parc des Sports 2, est localisé à l'est de Massy, en entrée de ville de la commune. Le secteur est également à environ 3km de la gare de Massy-Palaiseau, à proximité de la future ligne 18, et à moins de 2km du centre-ville. En matière de desserte, il est encadré par des axes structurants majeurs permettant de rejoindre à la fois les communes d'est en ouest grâce à la RD188, et de traverser du nord au sud le département de l'Essonne par la RN20/RD920.

Le Parc des Sports 2 situé au sud de la RD188, constitue une emprise d'environ 18 ha, et se trouve plus largement au sein du parc Georges Brassens. Ce dernier constitue un large parc urbain pour la ville de Massy.

Equipements existants

-  Centre Omnisport Pierre de Coubertin
-  Piste roller Chopik
-  Rugby club Massy Essone
-  Foot club Massy
-  Tennis Club
-  Boulodrome
-  Espaces événementiels (Cirques, brocantes...)
-  Practice de golf
-  BMX
-  Agriculture
-  Prairies et aire de jeux
-  plan d'eau



Étude de faisabilité – Source : Ville de Massy

C. Objet de la révision allégée

Le présent projet de révision allégée a pour objectif de procéder à des ajustements du PLU exposés ci-dessous. **Ces modifications portent sur la réalisation d'une étude Amendement Dupont** en application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier de 1995) pour déroger au recul obligatoire de 75 mètres depuis l'axe de la RD188 et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN20.

Les modifications du PLU envisagées portent sur :

- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Massy-Opéra visant à garantir et exprimer les principes d'aménagement retenus (principes d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte et principes d'aménagement paysagers).
- La modification des justifications dans le rapport de présentation sur les justifications des choix retenus pour établir les OAP.

La procédure de révision allégée du PLU de Massy intègre également (Cf. pièces jointes à la présente notice de présentation) :

- La réalisation d'une étude « Amendement Dupont » en application de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme ;
- La réalisation d'une étude au cas par cas du projet de révision allégée.

En vertu des dispositions du Code de l'urbanisme, **les évolutions envisagées** qui ciblent l'aménagement qualitatif d'un secteur à enjeux pour la ville **ne remettent pas en cause les orientations du PADD**. La mise en œuvre de cette révision allégée permise par le Code de l'urbanisme (cf. article L.153-34 du CU) est la procédure la plus adaptée pour répondre aux attentes de la commune.



D. 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.

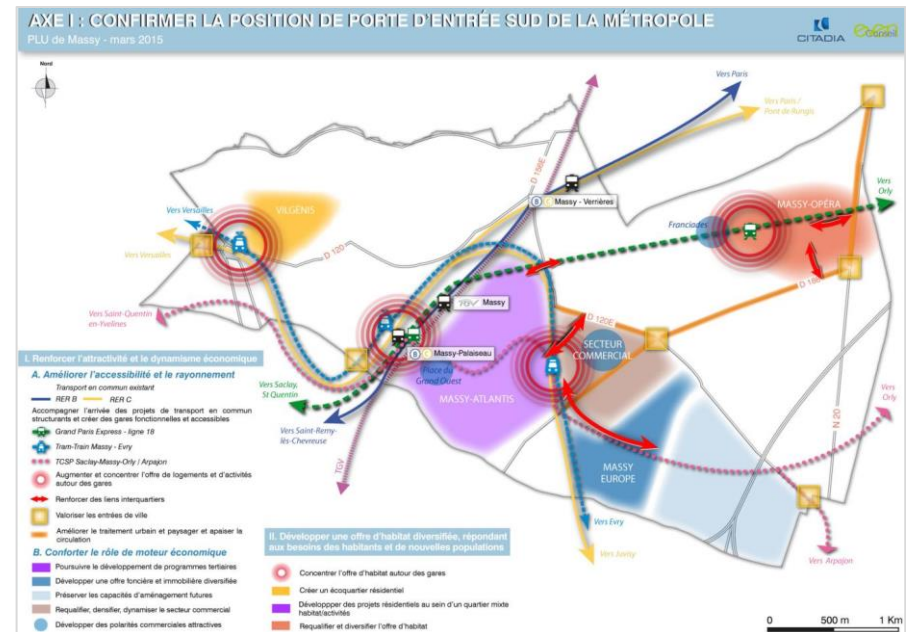
E. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

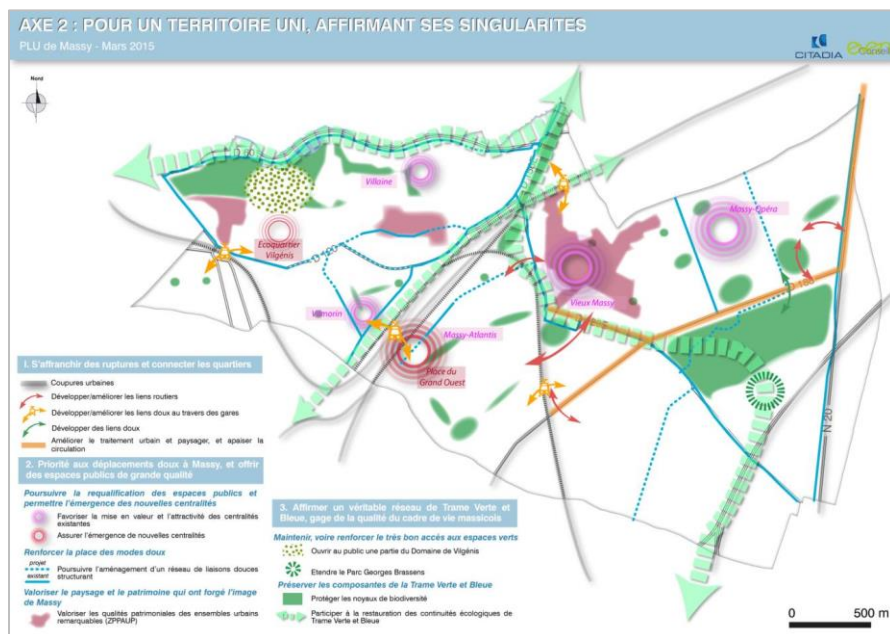
Objectif 1. Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire

Objectif 2. Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des habitants et de nouvelles populations



Le site concerné par la révision alléguée est concerné par l'objectif 1.1 de l'axe 1. Dans le cadre du renforcement de l'attractivité et de la dynamique économique du territoire, le projet du Parc des Sports 2 participe en effet à la requalification de l'entrée de ville. La nouvelle occupation du site par la présence de plusieurs équipements sportifs permettra de créer une continuité urbaine entre le nord et le sud de la RD 188 mais également de chaque côté de la route nationale. Enfin, le traitement à la fois urbain et paysager prévu (parti pris architectural, préservation du caractère arboré du site, etc.) participeront à renforcer la qualité de cette entrée.

Objectif 3. Affirmer un véritable réseau de Trame Verte et Bleue, gage de la qualité du cadre de vie massicois

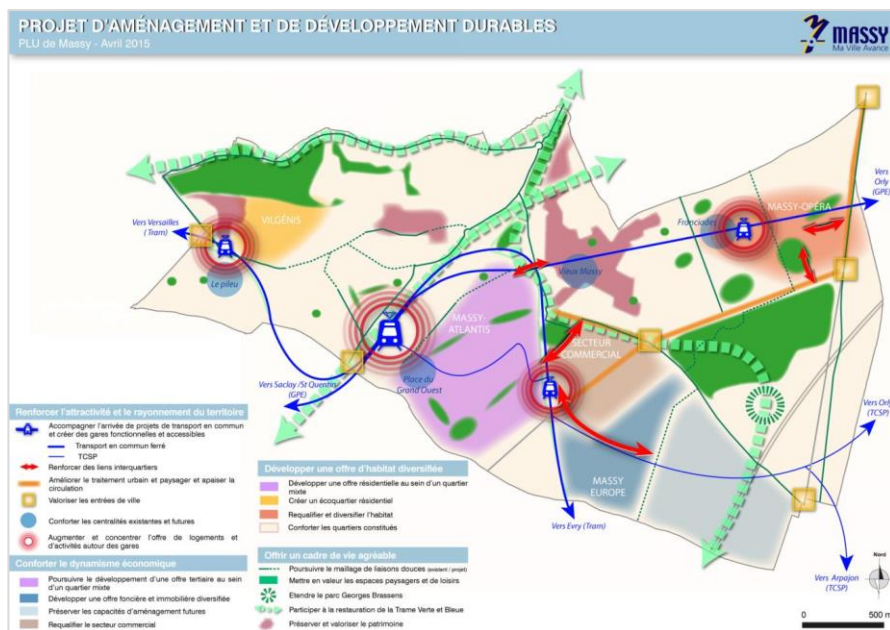


Enfin, l'objectif 3 vise à garantir la préservation des composantes de la trame verte et bleue, et plus particulièrement les noyaux de biodiversité localisés dans le parc Georges Brassens. Dans ce cadre, le parc des sports 2 est réalisé dans l'optique d'étendre le Parc Georges Brassens dans sa fonction de loisirs, mais également de protéger les noyaux de biodiversité puisque le projet vient se développer en dehors des zones humides du parc. De plus le maintien de la trame boisée au sud du projet permettra de protéger la biodiversité existante sur le site et de l'amplifier en partant de ce cordon végétal. Les toitures des bâtiments pourront être végétalisées, les revêtements mis en place seront perméables et un système de noues végétalisées sera aménagé afin de permettre la bonne récupération et infiltration des eaux de pluies. Cette gestion est favorable au maintien de l'équilibre hybride du site et permet de préserver cet écosystème (bassin Georges Brassens). Pour finir, l'éclairage des équipements sera réfléchi pour éviter une orientation vers le ciel et ainsi préserver une plage d'extinction nocturne (trame noire).

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 site concerné par la révision allégée est identifié par l'axe 3 du PADD et plus spécifiquement par l'objectif 2. Ce dernier vise la mise en valeur des espaces paysagers et de loisirs.

Le projet lié à la révision allégée permet d'y répondre avec une programmation d'équipements sportifs qui s'inscrit dans l'esprit de la zone naturelle (NL) dédiée au développement d'espaces paysagers et de loisirs. L'intégration de ce site se fait dans le respect de son environnement naturel afin de réduire au maximum les pollutions, risques et nuisances pouvant être produits : lisière boisée sur les abords du Parc des Sports 2 pour intégrer ses infrastructures et protéger le site des nuisances et de la pollution des flux routiers, gestion de l'eau à la parcelle afin d'éviter l'inondation de la zone et de préserver la biodiversité en place, éclairage orienté uniquement vers les équipements sportifs afin de ne pas provoquer de nuisances lumineuses sur les voies de circulation et de réduire les pollutions lumineuses (trame noire). L'ensemble de ces réflexions permet d'améliorer le cadre de vie des personnes qui fréquentent le territoire quotidiennement tout en préservant l'environnement.

L'analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Massy montre que l'étude d'entrée de Ville réalisée pour la mise en place de ce projet de développement de nouveaux équipements sportifs s'inscrit dans la continuité des différents objectifs visés par le PADD et ne remet pas en cause le projet communal.

Partie 2 – État Initial de l'Environnement

La partie 2 du rapport expose les principaux éléments de connaissance de l'état initial de l'environnement des secteurs concernés par la révision tout en esquissant les potentiels impacts. Les incidences plus détaillées font l'objet de la partie 4.

A. Richesses naturelles et biodiversité

Aucune zone Natura 2000 n'a été identifiée dans la commune de Massy.

La zone la plus proche est la zone Natura 2000 du « Massif de Rambouillet et zones humides proches », qui est située à plus de 13,6 km à l'ouest du secteur concerné par la révision.



Plan de situation du projet par rapport au site Natura 2000- Source : Géoportail

Le changement apporté au PLU n'aura donc aucune incidence sur les sites Natura 2000.

Aucune Réserve Naturelle Régionale, ni arrêté de protection de biotope ne sont présents dans la commune de Massy.

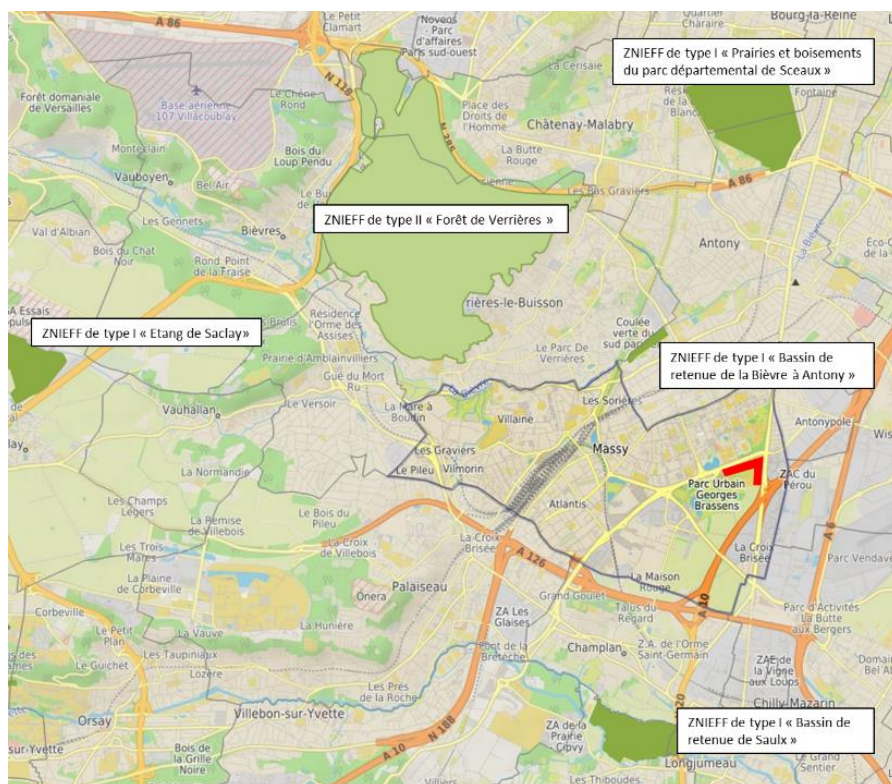
La Réserve Naturelle Régionale du Bassin de la Bièvre la plus proche est localisée à 2 km au nord du secteur concerné par la révision.



Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n'est présente sur la commune de Massy.

Les ZNIEFF les plus proches sont :

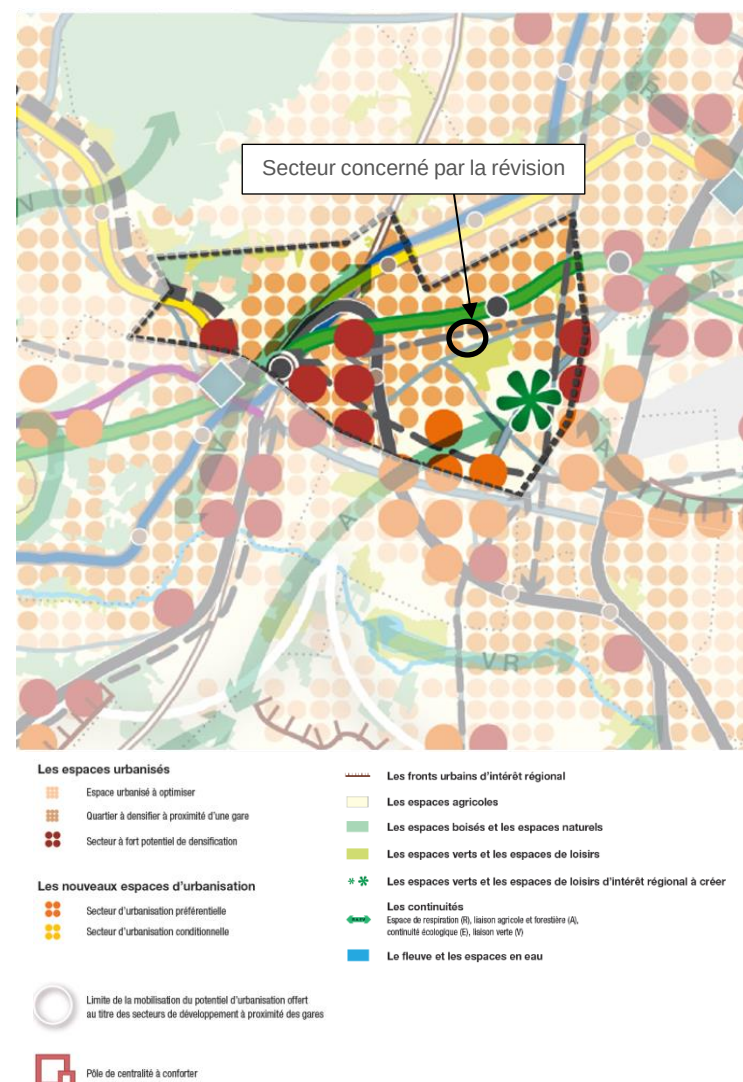
- La ZNIEFF de type I « Bassin de retenue de la Bièvre à Antony » (135 m au nord-est de la commune),
- La ZNIEFF de type I « Bassin de retenue de Saulx »,
- La ZNIEFF de type I « Prairies et boisements du parc départemental de Sceaux »
- La ZNIEFF de type I « Etang de Saclay »
- La ZNIEFF de type II « Forêt de Verrières ».



Le SDRIF 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.

Outre 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 la révision du PLU est identifié comme quartier à densifier à proximité d'une gare.



Extrait du SDRIF

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) identifie comme éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques sur la commune de Massy, la Bièvre comme corridor à restaurer et plusieurs secteurs de concentration de mares et mouillères que sont le lac de la Blanchette, les espaces en eau du parc Georges Brassens, le bassin Cora et les étangs de Vilgénis.



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Principaux corridors à préserver - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Principaux corridors à restaurer - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Réseau hydrographique - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux - Autres connexions multitrames	Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée - Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes - Principaux obstacles - Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture - Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) - Obstacles sur les cours d'eau - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport - Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN - Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique - Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique	- Secteurs de concentration de mares et mouillères - Mosaïques agricoles - Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Extrait du SRCE

Le secteur concerné par la modification apportée au PLU est localisé à l'est des espaces en eau du parc Georges Brassens. Ils ne seront pas impactés par la révision.

Les changements apportés au PLU n'entraîneront pas d'incidence négative sur les continuités écologiques identifiées au sein du SDRIF et du SRCE.

Un projet d'extension du parc Georges Brassens a fait l'objet d'une étude d'impact et donc d'un diagnostic faune flore en 2017 sur l'ensemble du parc Georges Brassens. Aucune espèce végétale protégée n'a été relevée au sein du secteur concerné par la modification ou bien à ses abords.

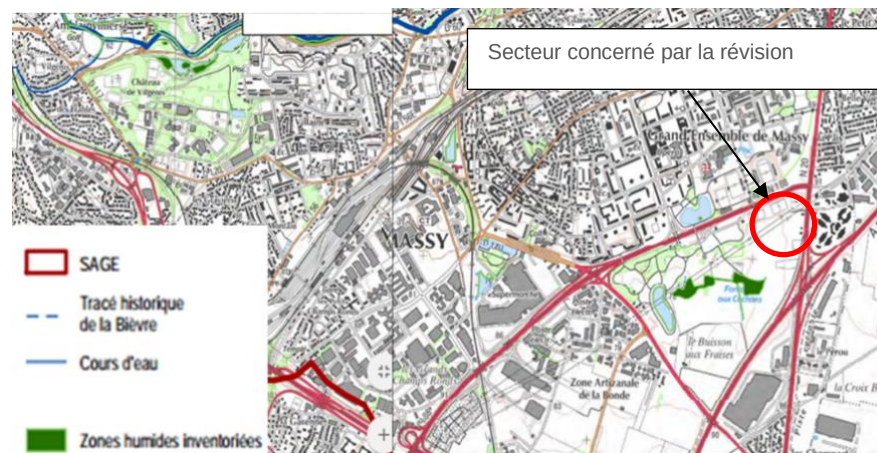
En revanche, plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes sont présentes : Onagre bisannuelle (*Oenothera biennis*), Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*), Buddlejia (*Buddleja davidii*), Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*). Elles seront gérées avant et pendant les travaux afin d'éviter leur propagation.

Un habitat d'intérêt communautaire est présent dans le parc Georges Brassens mais il ne se situe pas dans le secteur concerné par la modification ou bien dans l'angle nord-est du parc.

Pour la faune, au sein du Parc Georges Brassens, les oiseaux et les mammifères présentent un intérêt écologique fort sur le site, plusieurs espèces protégées ont été inventoriées. Les reptiles, les amphibiens et les mollusques ont un intérêt plutôt faible et les insectes un intérêt moyen. Toutefois, aucune espèce protégée n'a été recensée au sein du secteur concerné par la modification ou bien dans l'angle nord-est du parc. Par ailleurs, Le développement de la composante arborée est l'un des impacts positifs de l'aménagement. Cela permettra de développer, à terme, les possibilités de reproduction sur le site d'espèces inféodées à cette composante.

Les composantes de la TVB à proximité du Parc Georges Brassens sont entourées de lisières urbanisées et de nombreuses infrastructures routières et ferroviaires qui les rendent moins fonctionnelles.

Sur la commune de Massy, des zones humides potentielles ont été repérées par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) aux abords de la Bièvre, du bassin du Parc Vilgénis et de la Coulée Verte du Sud Parisien. De plus, le caractère humide d'une zone située à l'est de l'étang du Parc Georges Brassens a été identifié dans le cadre des inventaires du SAGE de la Bièvre réalisés en 2013. La révision apportée au PLU concerne un secteur au nord-est de ces zones humides du Parc Georges Brassens. Malgré tout, la distance et surtout la présence d'espaces artificialisés entre le secteur de projet et la zone humide (terrains de sport) permettent de conclure à l'absence d'impacts directs ou indirects sur la fonctionnalité de ces milieux remarquables.



Deux Espaces Naturels Sensibles correspondant aux milieux humides associés à la Bièvre et à un espace boisé d'une partie du parc Vilgénis sont présents au nord-ouest de la commune.

Plusieurs Espaces Boisés Classés (EBC) sont également présents dans la commune :

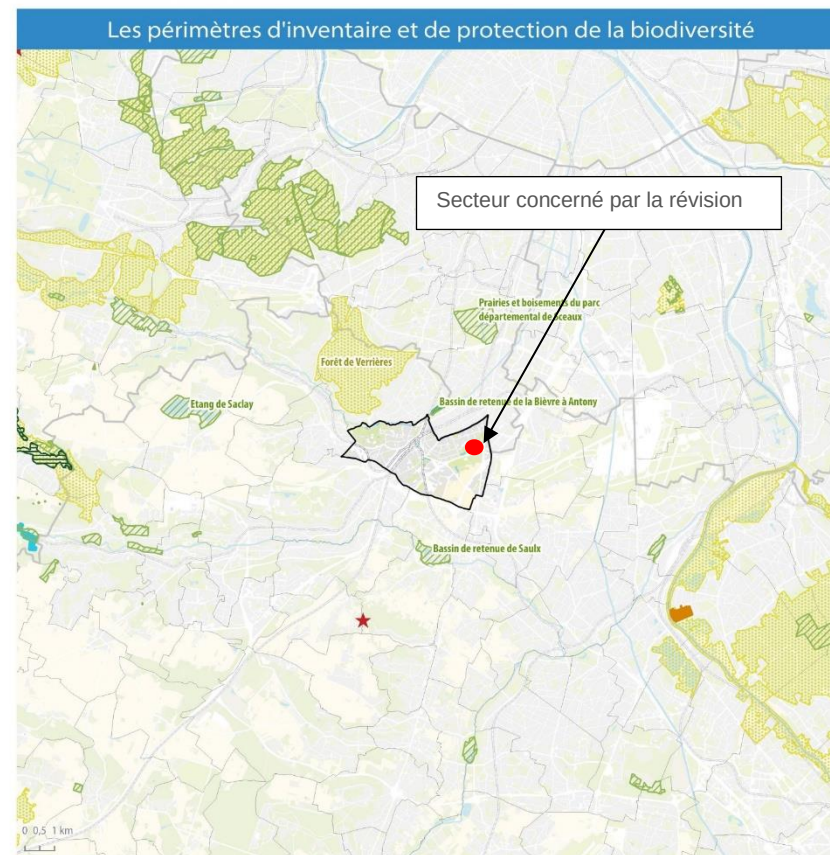
- Au sein du Parc Georges Brassens à l'est de la commune,
- Au sein du parc de la Tuilerie au centre de la commune,
- Au sein du parc de Vilgénis.



 Espace boisé classé à conserver et à protéger (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Extrait du zonage du PLU de Massy

Le secteur concerné par la révision est à environ 500 m à l'est de l'EBC du Parc Georges Brassens. La modification apportée au PLU n'entraînera pas d'incidence négative sur ces zones.



-  Natura 2000 Directive Oiseaux du Massif de Rambouillet et zones humides proches (à 9.2 km de Massy)
-  Arrêté de Protection de Biotope de la Fosse Aux Carpes (à 7.5 km de Massy)
-  Réserve Naturelle Nationale des Sites Géologiques du Département De L'Essonne (à 4.8 km de Massy)
- Réserve Naturelle Régionale :
 -  Bassin de la Bièvre (à 130m de Massy)
 -  Val et Coteau de Saint-Rémy (à 10.6 km de Massy)
- Znieff :
 -  Znieff de type II
 -  Znieff de type I

Sources : IGN, MOS 2017 - IAU, INPN
Réalisation : Even Conseil, Janvier 2021

even
CONSEIL

B. Paysages et patrimoine

La commune de Massy compte 2 Monuments Historiques :

- L'Eglise Sainte-Marie-Madeleine au centre de la commune,
- Le Château de Vilgénis, au nord-ouest de la commune.

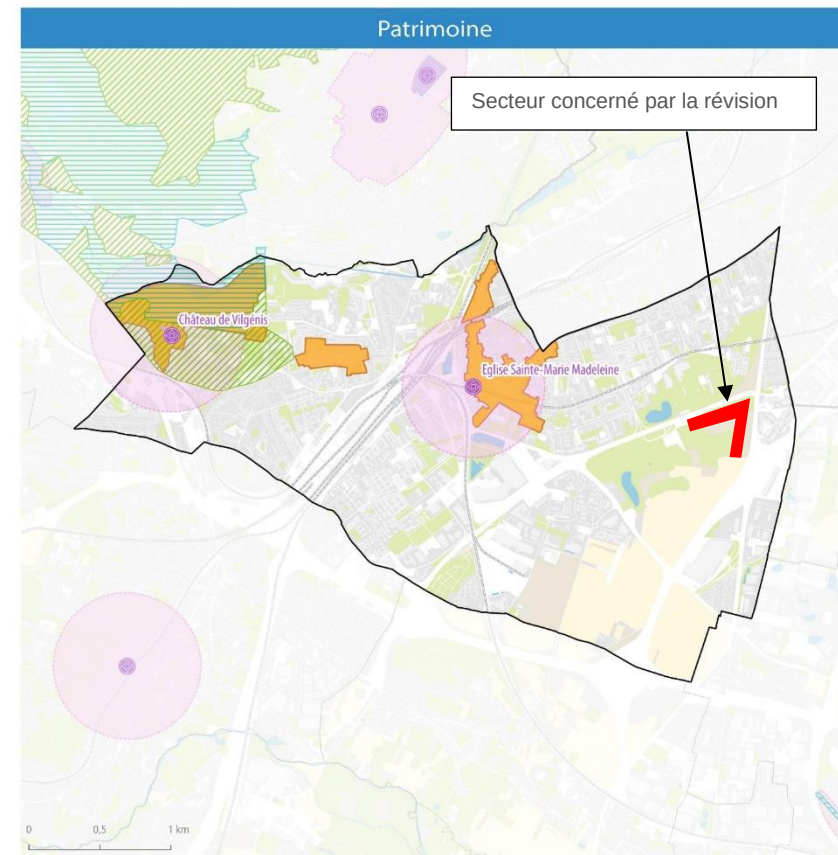
Le secteur concerné par la révision n'est pas impacté par un périmètre de protection de monument historique.

Un site inscrit est présent au nord-ouest de la commune : le site inscrit « Domaine de Vilgénis ».

Le secteur concerné par la révision n'est pas inclus au sein de ce périmètre, la modification apportée au PLU n'entraînera donc pas d'incidence négative vis-à-vis des sites inscrits présents sur le territoire communal ou bien sur les communes avoisinantes.

Le centre ancien historique de Massy (quartier du vieux Massy) est classé dans sa quasi-intégralité en ZPPAUP. Elle recouvre trois entités urbaines historiques distinctes.

Le secteur concerné par la révision n'est pas inclus au sein de ce périmètre, le changement apporté au PLU n'entraînera donc pas d'incidence négative vis-à-vis de la ZPPAUP.



- Monument historique
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Site patrimonial remarquable de Massy
- Site classé de la Vallée de la Bièvre
- Site inscrit du Domaine de Vilgénis

C. Sols, sous-sols et déchets

La commune de Massy est concernée par la présence de 4 sites BASOL. Ils sont tous localisés dans le quartier Massy-Atlantis au sud de la commune.



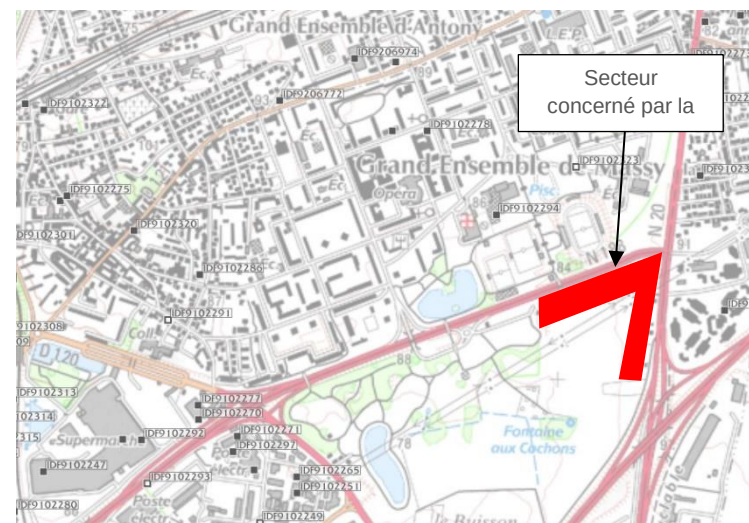
Sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) présents sur la commune de Massy – Source : Infoterre

Les changements apportés au PLU ne devraient pas engendrer d'augmentation de l'exposition des personnes aux risques de pollutions, d'autant plus que le secteur concerné est particulièrement éloigné des sites BASOL identifiés sur la commune.

La commune de Massy recense 100 sites industriels et activités de services (BASIAS). Ces sites sont principalement concentrés dans le secteur Massy-Atlantis et l'ancienne zone d'activités des Champs-Ronds.



Site BASIAS présent sur la commune de Massy – Source : Géorisques



Site BASIAS présent sur la commune de Massy – Source : Géorisques

Les changements apportés au PLU n'engendreront pas d'augmentation de l'exposition des personnes à ces pollutions potentielles puisqu'aucun site BASIAS n'a été identifié au niveau du secteur concerné par la révision.

D. Ressource en eau

Aucun captage n'est présent dans la commune.

Les changements apportés au PLU ne devraient pas avoir d'incidence sur la qualité de la ressource en eau.

La commune de Massy est alimentée en eau potable par l'usine de Choisy-le-Roi qui puise la ressource de l'eau de la Seine. L'usine a fourni 311 000m³/jour en 2014 aux habitants du sud parisien, soit 1,85 million d'habitants. La capacité nominale (maximale autorisée) étant de 600 000m³/jour, l'usine de production présente donc une marge de capacité permettant de prévenir une augmentation future de la population à Massy. La capacité de cette ressource est suffisante pour assurer le développement de la population de la commune.

La révision du PLU n'a pas pour objet de favoriser la création d'un bâtiment destiné à l'habitat et aura donc peu d'effet sur la consommation en eau de la commune.

La commune de Massy est compétente en matière d'assainissement. Elle gère la grande majorité des réseaux. Quelques réseaux, ainsi que l'ensemble des exutoires au niveau de la Bièvre sont toutefois gérés par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB). Il existe également quelques réseaux privés au niveau de Vilgénis. Les réseaux d'assainissement de la ville disposent de capacités suffisantes pour l'urbanisation existante et l'accueil de l'urbanisation future.

Un nouveau schéma d'assainissement intercommunal a été approuvé par la Communauté Paris Saclay en octobre 2020.

La gestion des eaux pluviales est largement abordée dans ce nouveau document qui reprend les grandes orientations du SAGE de la Bièvre.

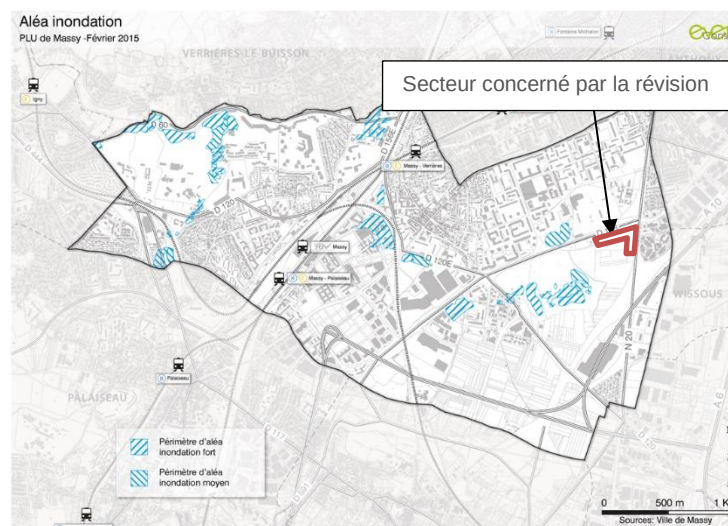
Le changement apporté au PLU, qui n'entraîne pas la création de logement, n'aura pas d'incidence notable sur l'assainissement.

E. Risques et nuisances

Risques naturels :

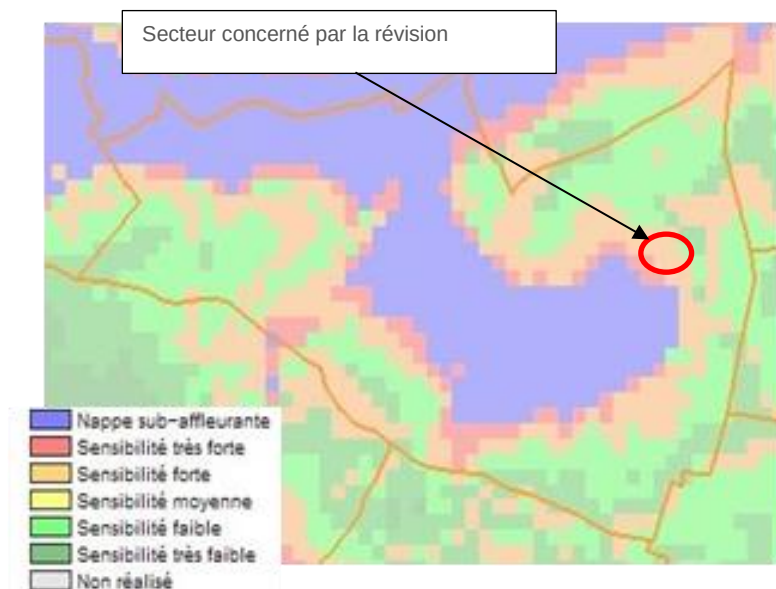
La commune de Massy recense plusieurs risques et aléas naturels :

- Un risque inondation par débordement de cours d'eau. La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Bièvre et du ru de Vauhallan. Il concerne le nord de la commune. Par ailleurs, des périmètres d'aléa inondation fort et moyen ont été identifiés dans le PLU. Les plans d'eau du parc Georges Brassens, qui jouxtent la zone concernée par la révision allégée du PLU, font partie des périmètres d'aléa inondation moyen ou fort.



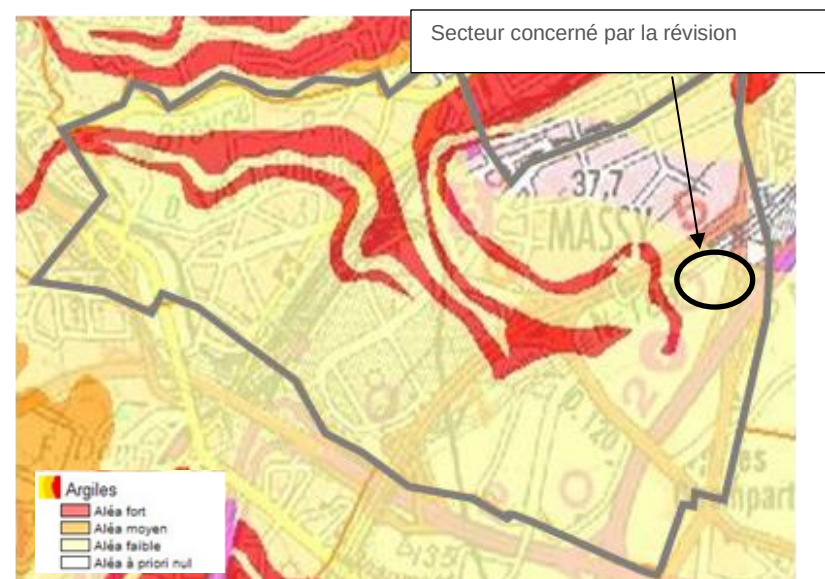
Localisation des zones inondables sur la commune de MASSY, source : PLU de Massy - données SIAVB

- Un risque inondation par remontée de nappe. La vallée de la Bièvre et le centre de la commune sont soumis à un aléa important en raison de l’affleurement de la nappe dans ces secteurs. Le secteur concerné par la révision du PLU est en zone d’aléa remontée de nappe. Il faudra donc en tenir compte en utilisant des techniques de constructions adaptées permettant de pallier le risque lié à cet aléa ;



Sensibilité au risque de remontée de nappes - Source : inondationsnappes.fr

- Un risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Les principaux secteurs impactés sont au nord et au centre de la commune avec un aléa fort, la majeure partie du reste de la commune est en aléa faible. Le secteur concerné par la modification du PLU est en zone d’aléa fort à faible. Il faudra donc en tenir compte en utilisant des techniques de constructions adaptées permettant de pallier le risque lié à cet aléa.

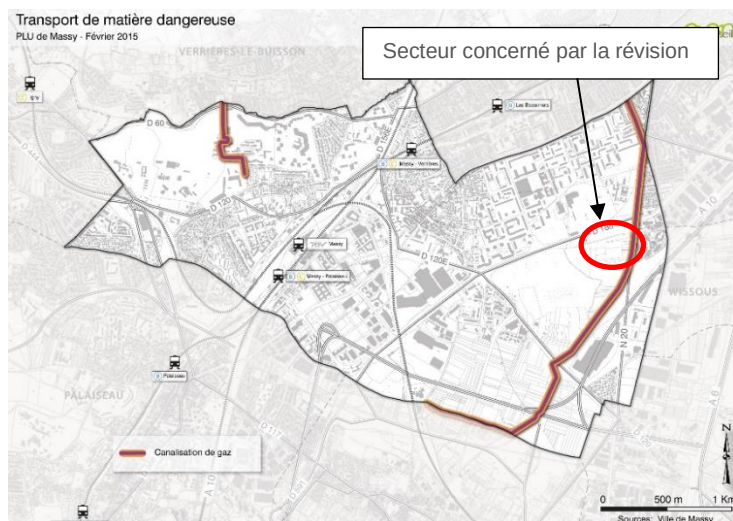


Sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles – Source : BRGM

La révision apportée au PLU, qui n’entraîne qu’un développement limité de l’urbanisation dans la commune et n’ayant pas pour objectif la construction de logement, n’entraînera pas d’augmentation des risques, ni d’augmentation du nombre de personnes exposées à ces risques de manière prolongée.

Risques technologiques

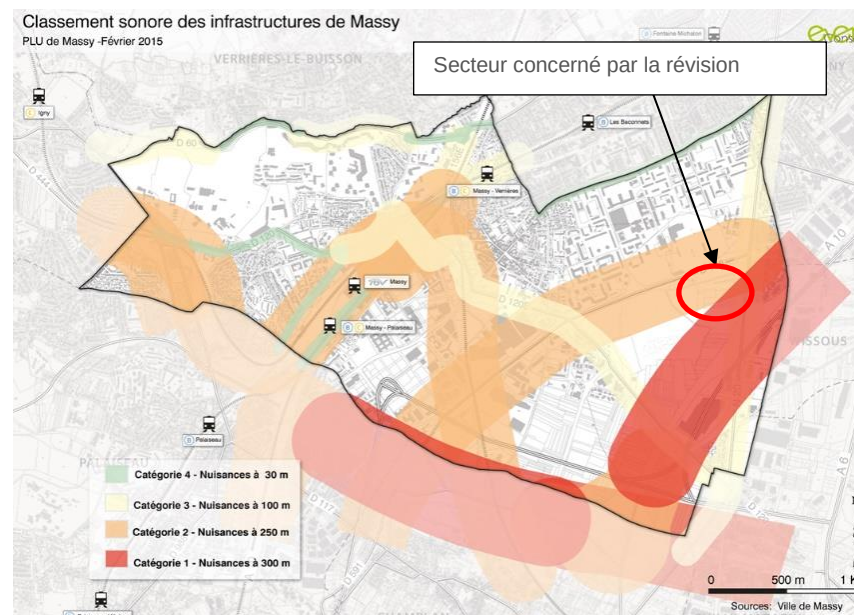
La commune de Massy est concernée par des risques technologiques. Le territoire est impacté notamment par le risque de Transport de Matières Dangereuses. Les voies les plus impactées sont les voies ferrées, l’autoroute A10, la nationale N20 et les départementales RD188 et RD120. Le secteur concerné par la révision du PLU est au bord de la RD188. Deux canalisations de gaz sont également présentes à l’est et à l’ouest du territoire communal.



12 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont identifiées sur la commune. Elles sont principalement localisées dans le secteur commercial et dans le quartier Massy Europe à dominante d'activités économiques au sud de la commune.

Le changement apporté au PLU, qui n'entraîne qu'un développement limité de l'urbanisation dans la commune et n'ayant pas pour objectif la construction de logement, n'entraînera pas d'augmentation des risques, ni d'augmentation du nombre de personnes exposées à ces risques de manière prolongée.

Sur la commune de Massy, les nuisances sonores sont essentiellement générées par les infrastructures de déplacement notamment les axes routiers majeurs (A10, D188, D444, D120, RD920...) et la voie ferrée. Le secteur concerné par la révision du PLU se situe le long de la D188 classée catégorie 2 (nuisance à 250 m) et de la N20 classée catégorie 3 (nuisances à 100 m). Les nuisances sonores issues de la présence de l'autoroute A20 impactent également le secteur concerné puisque l'axe est classé en catégorie 1 (nuisances à 300m).

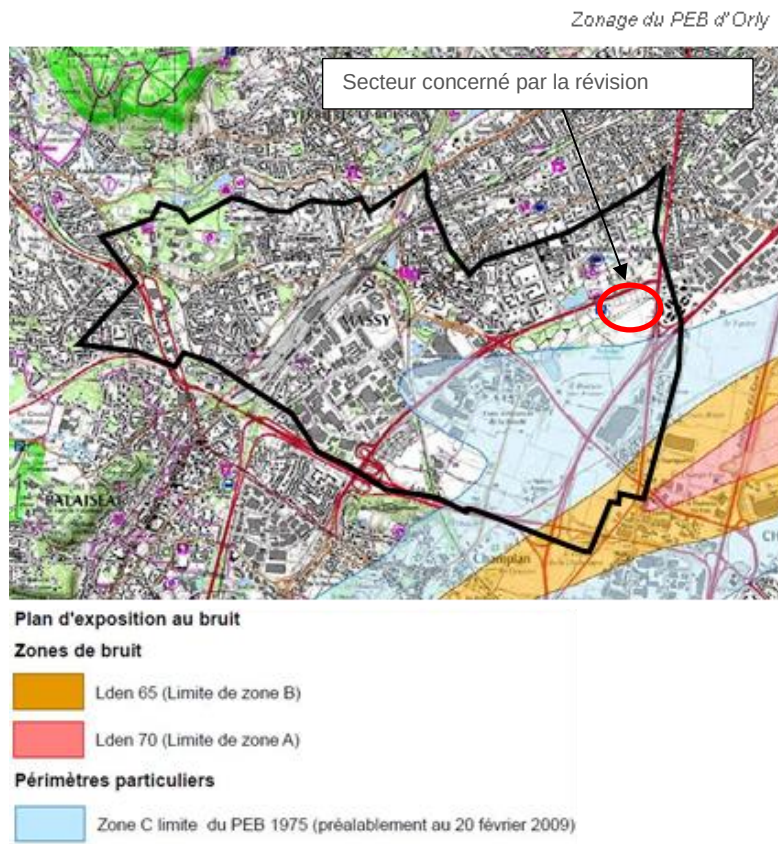


Les changements apportés au PLU, n'ayant pas pour objectif la construction de logement, n'entraîneront pas d'augmentation du nombre de personnes sensibles exposées aux nuisances sonores de manière prolongée. La lisière boisée créée aux abords du Parc des sports sera susceptible de constituer un écran végétal face aux nuisances sonores pour les sportifs. Le projet répondra à la certification Haute Qualité Environnementale (HQE). Les objectifs HQE(B) seront visés :

- espaces dédiés à la pratique de sport : $DnT,A,tr \geq DnT,A,tr$ réglementaire logement - 10 dB et $DnT,A,tr \geq 25$ dB ;
- espaces associés : $DnT,A,tr \geq DnT,A,tr$ réglementaire logement - 5 dB et $DnT,A,tr \geq 30$ dB.

Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) existe à l'échelle départementale. Un PPBE de la CA Paris-Saclay est en cours d'élaboration.

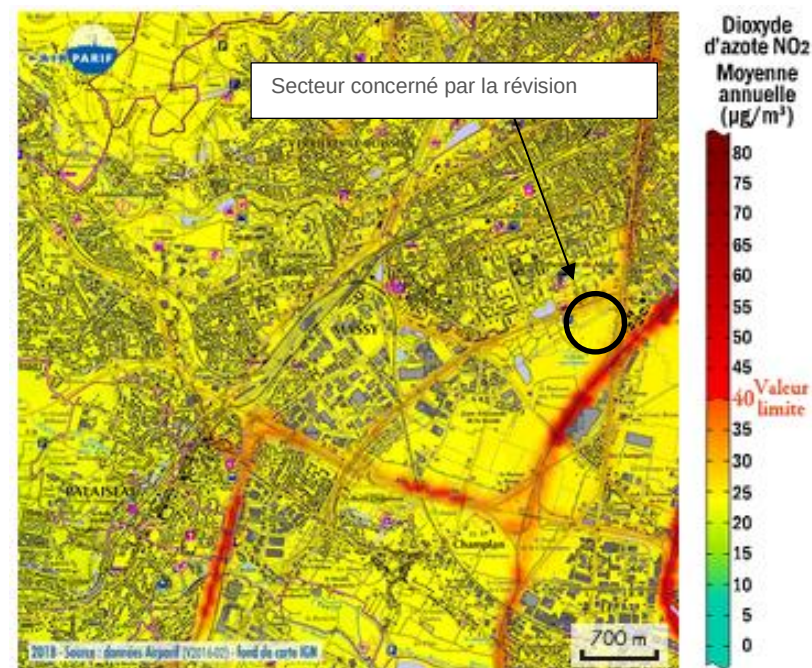
La commune est également couverte par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le secteur concerné par la révision n'est pas couvert par ce PEB.



F. Air, énergie, climat

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France, adopté le 23 novembre 2012, identifie la commune de Massy comme étant en zone sensible pour la qualité de l'air. Aucun autre enjeu spécifique au climat ou à l'énergie n'a été identifié pour la commune de Massy.

La proximité avec des voies de grande circulation pourrait induire une exposition potentiellement élevée à certaines pollutions. Cependant comme le montre les relevés 2018 pour le dioxyde d'azote ci-dessous, il s'agit plutôt d'une exposition de fond, la proximité avec les axes étant peu voire pas significative. L'exposition de la population et des futurs usagers ne devrait ainsi pas être augmentée.



Le changement apporté au PLU aura des incidences minimales, non notables, sur la qualité de l'air et les ressources énergétiques.

Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CA Paris-Saclay a été adopté le 26 juin 2019. La ville de Massy dispose également d'un Agenda 21. Ces deux documents énoncent des objectifs en faveur de la performance énergétique du territoire.

Partie 3 – Présentation du projet et justifications des modifications apportées au PLU

A. Présentation du projet

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme indique que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le site concerné par la présente étude se situe de part et d'autre de la RD188 et RN20. Cependant, selon ce même article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ». En l'occurrence, une étude « entrée de Ville » a été menée sur le secteur afin de montrer la compatibilité du projet avec les différents critères indiqués et de permettre de déroger à cette règle

Le projet du Parc des Sports 2 prévoit l'implantation de nouveaux équipements sportifs :

- l'aménagement d'un pôle sportif pour le Football avec la création d'un nouveau terrain synthétique le long de la RN20, la rénovation du terrain synthétique de Football existant et la construction d'un bâtiment « Maison du foot » ;

- le maintien des 3 prairies pour la pratique du Rugby le long de la RD188 et du terrain synthétique existant de Rugby ;
- la création d'un pôle sportif pour la pratique du Tennis comprenant une Halle de Tennis avec 2 courts de tennis intérieurs et 2 courts de tennis extérieurs ;
- la construction d'un Centre d'Entretien des Terrains, comprenant des locaux pour le personnel municipal en charge de l'entretien de l'ensemble des terrains sportifs sur le Parc des Sports ;
- des voies d'accès au pôle sportif et un parking d'une vingtaine de places.

Plusieurs scénarios d'implantation des équipements sont actuellement en cours d'étude. Il est envisagé l'implantation de plusieurs équipements dans la bande des 75 mètres le long de la RN20, à l'est du terrain de football synthétique existant :

- une partie du terrain synthétique de Football ;
- le bâtiment Centre d'Entretien des Terrains ;
- le parking et les voies d'accès au pôle depuis la RD 188 ou la RN20 (en cours d'étude selon les échanges avec le Conseil Départemental de l'Essonne) ;
- une partie des terrains de tennis extérieurs.

B. Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de révision allégée concerne l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Massy-Opéra et les justifications des choix retenus du Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Massy. **Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées**

C. Modifications apportées au PLU

Le présent chapitre a pour objet de présenter les modifications apportées au dossier de PLU en reprenant le sommaire du dossier de PLU et en indiquant en gris les parties qui ne sont pas impactées par la présente révision et en vert les parties impactées par la révision allégée.

Légende :

4 = pièces inchangées par la présente révision « allégée ». Se référer au dossier de PLU approuvé ;

3 = pièce modifiée par la présente révision allégée.

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

a) II. Justifications des choix retenus pour établir les OAP

II.7. Massy-Opéra – Avant	II.7. Massy-Opéra - Après
Contexte Le quartier de Massy-Opéra, situé au nord-est du territoire communal, constitue un vaste quartier d'habitat social, accueillant une part importante de la population massicoise (environ 40%), et marqué par un urbanisme de grand ensemble, composé de barres et de tours. Ce quartier, souffrant de difficultés sociales, a fait l'objet de plusieurs opérations de rénovation urbaine, visant à améliorer le cadre de vie des habitants. Ces opérations portent sur le secteur Bourgogne-Languedoc (aujourd'hui achevée), ainsi que sur le secteur des Franciades (en cours de réalisation). L'OAP Massy-Opéra porte à la fois sur l'ensemble du quartier pour définir les grands axes du projet de rénovation urbaine, et sur le secteur des Franciades pour donner le cadre de la poursuite du projet de renouvellement urbain. Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD : L'OAP Massy-Atlantis répond en particulier aux axes suivants du PADD : ▪ Accompagner l'arrivée des projets de transport en commun structurants, en permettant la création de la gare GPE Massy-Opéra et en développant un espace public structurant assurant la visibilité de ce futur équipement d'envergure ; ▪ Augmenter et concentrer l'offre de logements et d'activités autour des gares, en intensifiant l'occupation bâtie autour de la gare ; ▪ Améliorer le traitement urbain et paysager du tronçon nord de la RN20, notamment au droit du site AgroParisTech, avec le développement d'un front bâti de qualité ; ▪ Poursuivre le projet de restructuration et de valorisation du pôle commercial des Franciades, en créant un nouveau pôle commercial accompagné par la création d'une offre nouvelle de logements ;	Contexte Le quartier de Massy-Opéra, situé au nord-est du territoire communal, constitue un vaste quartier d'habitat social, accueillant une part importante de la population massicoise (environ 40%), et marqué par un urbanisme de grand ensemble, composé de barres et de tours. Ce quartier, souffrant de difficultés sociales, a fait l'objet de plusieurs opérations de rénovation urbaine, visant à améliorer le cadre de vie des habitants. Ces opérations portent sur le secteur Bourgogne-Languedoc (aujourd'hui achevée), ainsi que sur le secteur des Franciades (en cours de réalisation). L'OAP Massy-Opéra porte à la fois sur l'ensemble du quartier pour définir les grands axes du projet de rénovation urbaine, sur le secteur des Franciades pour donner le cadre de la poursuite du projet de renouvellement urbain. <i>Les évolutions introduites par la révision allégée : L'OAP Massy-Opéra porte également sur un secteur plus spécifique où s'implantera le futur Centre Pompidou au nord de la RD 188 et de la future plaine sportive située au sud de la RD188.</i> Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD : L'OAP Massy-Opéra répond en particulier aux axes suivants du PADD : ▪ Accompagner l'arrivée des projets de transport en commun structurants, en permettant la création de la gare GPE Massy Opéra et en développant un espace public structurant assurant la visibilité de ce futur équipement d'envergure ; ▪ Augmenter et concentrer l'offre de logements et d'activités autour des gares, en intensifiant l'occupation bâtie autour de la gare ;

- Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations, en diversifiant et en requalifiant l'offre d'habitat, notamment à travers la réalisation du nouveau projet de Politique de la Ville et le renouvellement du site AgroParisTech ;
- Conforter l'offre en équipements en cohérence avec le développement de l'offre d'habitat ;
- Renforcer la mixité sociale et générationnelle, en poursuivant la dynamique de renouvellement urbain engagée à travers les opérations de Bourgogne-Languedoc et Franciades en s'appuyant sur l'arrivée de la gare du Grand Paris Express ;
- Améliorer le franchissement des infrastructures routières et ferroviaires, qui forment des coupures au sein du territoire, en ouvrant le quartier sur la RN20 et la RD188 ;
- Favoriser la mise en valeur et l'attractivité de la centralité de Massy-Opéra, en restructurant et en créant des espaces publics de qualité sécurisés, en lien avec le parvis de l'Opéra
- Poursuivre l'aménagement d'un réseau de liaisons douces structurant desservant les pôles gares et permettre un aménagement systématique des liaisons douces de quartier ;
- Préserver les vues remarquables qui participent à la bonne compréhension de la ville, en préservant des vues dégagées sur l'opéra ;
- Maintenir, voire renforcer la moyenne de 26 m² d'espaces verts ouverts au public et leur accessibilité optimale pour les habitants, en préservant les parcs urbains ;
- Structurer un réseau de parcs fourni et son intérêt écologique, en veillant à préserver l'identité « verte » du quartier.

- Améliorer le traitement urbain et paysager du tronçon nord de la RN20, notamment au droit du site AgroParis Tech, avec le développement d'un front bâti de qualité ;
- Poursuivre le projet de restructuration et de valorisation du pôle commercial des Franciades, en créant un nouveau pôle commercial accompagné par la création d'une offre nouvelle de logements ;
- Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations, en diversifiant et en requalifiant l'offre d'habitat, notamment à travers la réalisation du nouveau projet de Politique de la Ville et le renouvellement du site AgroParisTech ;
- Conforter l'offre en équipements en cohérence avec le développement de l'offre d'habitat.

Les évolutions introduites par la révision allégée : Cette offre en équipements sera notamment poursuivie grâce à la reconstruction de plusieurs équipements sportifs au sud de la RD188, en réaménageant et optimisant la Plaine des Sports 2 ;

- Renforcer la mixité sociale et générationnelle, en poursuivant la dynamique de renouvellement urbain engagée à travers les opérations de Bourgogne-Languedoc et Franciades en s'appuyant sur l'arrivée de la gare du Grand Paris Express ;
- Améliorer le franchissement des infrastructures routières et ferroviaires, qui forment des coupures au sein du territoire, en ouvrant le quartier sur la RN20 et la RD188 ;
- Favoriser la mise en valeur et l'attractivité de la centralité de Massy-Opéra, en restructurant et en créant des espaces publics de qualité sécurisés, en lien avec le parvis de l'Opéra.

Les évolutions introduites par la révision allégée : Cet objectif est également poursuivi par la construction du Centre Pompidou, permettant au quartier d'être identifié grâce à la présence d'une nouvelle structure d'envergure régionale ;

	▪ Poursuivre l'aménagement d'un réseau de liaisons douces structurant desservant les pôles gares et permettre un aménagement systématique des liaisons douces de quartier ; ▪ Préserver les vues remarquables qui participent à la bonne compréhension de la ville, en préservant des vues dégagées sur l'opéra ; ▪ Maintenir, voire renforcer la moyenne de 26 m² d'espaces verts ouverts au public et leur accessibilité optimale pour les habitants, en préservant les parcs urbains ; ▪ Structurer un réseau de parcs fourni et son intérêt écologique, en veillant à préserver l'identité « verte » du quartier.
--	---

b) OAP Massy-Opéra

OAP Massy-Opéra - Avant	OAP Massy-Opéra - Après
Contexte Le quartier de Massy-Opéra, situé au nord-est du territoire communal, constitue un vaste quartier d'habitat social, accueillant une part importante de la population massicoise (environ 40%). Sa construction date des années 1950-1960 ; sa composition urbaine et architecturale est ainsi marquée par l'urbanisme de l'époque, composée de barres et de tours. Ce quartier souffre de difficultés sociales. La ville a menée plusieurs opérations de rénovation urbaine sur le quartier : ▪ Sur le secteur Bourgogne-Languedoc, dont la mise en œuvre est aujourd'hui achevée ; ▪ Sur le secteur des Franciades, en cours de réalisation. Le secteur des Franciades est situé au cœur du quartier Massy-Opéra. La présence du centre commercial, de l'Opéra et de la médiathèque en font un des principaux pôles d'animation de la ville. Cependant, la structure commerciale s'est progressivement dégradée, avec une baisse de la qualité et de la diversité de l'offre, fragilisant ainsi la fonction de polarité de quartier. De plus, les espaces publics sont peu qualitatifs, pas adaptés pour encourager les modes doux, et ne permettent pas la mise en valeur de l'opéra et l'ouverture de son parvis sur le quartier. Le secteur présente également des dysfonctionnements en matière de stationnement avec une offre publique très concentrée autour de la place de France.	Contexte Le quartier de Massy-Opéra, situé au nord-est du territoire communal, constitue un vaste quartier d'habitat social, accueillant une part importante de la population massicoise (environ 40%). Sa construction date des années 1950-1960 ; sa composition urbaine et architecturale est ainsi marquée par l'urbanisme de l'époque, composée de barres et de tours. Ce quartier souffre de difficultés sociales. La ville a menée plusieurs opérations de rénovation urbaine sur le quartier : ▪ Sur le secteur Bourgogne-Languedoc, dont la mise en œuvre est aujourd'hui achevée ; ▪ Sur le secteur des Franciades, en cours de réalisation. Le secteur des Franciades est situé au cœur du quartier Massy-Opéra. La présence du centre commercial, de l'Opéra et de la médiathèque en font un des principaux pôles d'animation de la ville. Cependant, la structure commerciale s'est progressivement dégradée, avec une baisse de la qualité et de la diversité de l'offre, fragilisant ainsi la fonction de polarité de quartier. De plus, les espaces publics sont peu qualitatifs, pas adaptés pour encourager les modes doux, et ne permettent pas la mise en valeur de l'opéra et l'ouverture de son parvis sur le quartier. Le secteur présente également des dysfonctionnements en matière de stationnement avec une offre publique très concentrée autour de la place de France. En 2020, la Ville de Massy a été lauréate pour accueillir le futur pôle de présentation et de conservation des collections du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou. Ce nouvel équipement national s'implantera dans le quartier de Massy-Opéra à proximité de la future station de métro Massy-Opéra de la ligne 18 du Grand Paris Express (horizon 2027), situé à moins d'un kilomètre du site. Il sera également directement accessible depuis la RD188.

	Le site d'implantation de ce projet d'envergure régionale est constitué aujourd'hui de l'actuel parc des sports communal. L'enjeu pour la Ville est de reconstituer une partie de ces équipements sportifs au Nord du Parc Georges Brassens et au sud de la RD188 pour en faire un véritable parc des sports n°2.
Orientations d'Aménagement et de Programmation La rénovation du quartier de Massy-Opéra est particulièrement portée par le projet de renouvellement urbain des Franciades, dont l'achèvement est prévu à horizon 2019-2020, qu'il s'agit de poursuivre pour lui redonner une véritable fonction de cœur de ville et reconstruire son identité. ▪ Créer un nouveau pôle commercial accompagné par la création d'une offre nouvelle de logements. Le programme comprend la démolition partielle du centre commercial actuel et le développement d'immeubles accueillant une offre d'habitat diversifiée, dans un objectif de renforcement de la mixité sociale du quartier. Les rez-de-chaussée d'immeubles accueilleront des commerces, alignés sur la rue. La nouvelle organisation des commerces permettra une meilleure visibilité commerciale et renforcera l'animation du quartier. ▪ Restructurer et créer des espaces publics de qualité sécurisés, en lien avec le parvis de l'Opéra L'identité des Franciades sera valorisée avec la création d'un véritable parvis piétonnier devant l'Opéra qui participera à la mise en perspective de ce dernier. Les espaces publics seront fortement restructurés en recherchant une qualité d'aménagement et un meilleur partage des usages. Cette restructuration concernera également les liaisons paysagères vers le parc de la Corneille. L'ensemble commercial sera irrigué par un réseau de voies piétonnes, afin de favoriser les déplacements doux. Les nouveaux parkings seront majoritairement souterrains afin de libérer des espaces dédiés aux circulations piétonnes et permettre un usage plus convivial des espaces publics.	Orientations d'Aménagement et de Programmation La rénovation du quartier de Massy-Opéra est particulièrement portée par le projet de renouvellement urbain des Franciades, dont l'achèvement est prévu à horizon 2019-2020, qu'il s'agit de poursuivre pour lui redonner une véritable fonction de cœur de ville et reconstruire son identité. ▪ Créer un nouveau pôle commercial accompagné par la création d'une offre nouvelle de logements. Le programme comprend la démolition partielle du centre commercial actuel et le développement d'immeubles accueillant une offre d'habitat diversifiée, dans un objectif de renforcement de la mixité sociale du quartier. Les rez-de-chaussée d'immeubles accueilleront des commerces, alignés sur la rue. La nouvelle organisation des commerces permettra une meilleure visibilité commerciale et renforcera l'animation du quartier. ▪ Restructurer et créer des espaces publics de qualité sécurisés, en lien avec le parvis de l'Opéra L'identité des Franciades sera valorisée avec la création d'un véritable parvis piétonnier devant l'Opéra qui participera à la mise en perspective de ce dernier. Les espaces publics seront fortement restructurés en recherchant une qualité d'aménagement et un meilleur partage des usages. Cette restructuration concernera également les liaisons paysagères vers le parc de la Corneille. L'ensemble commercial sera irrigué par un réseau de voies piétonnes, afin de favoriser les déplacements doux. Les nouveaux parkings seront majoritairement souterrains afin de libérer des espaces dédiés aux circulations piétonnes et permettre un usage plus convivial des espaces publics. ▪ Développer une trame verte à travers le traitement paysager des voies.

- **Développer une trame verte** à travers le traitement paysager des voies.

Au-delà du projet des Franciades, plusieurs grandes orientations d'aménagement viennent guider le renouveau du quartier de Massy-Opéra :

- **Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée** à travers les opérations de Bourgogne-Languedoc et Franciades en s'appuyant sur l'arrivée de la Gare du Grand Paris Express (GPE) ;
- **Permettre la création de la gare GPE Massy-Opéra** et développer un espace public structurant assurant la visibilité de ce futur équipement structurant ;
- **Diversifier et requalifier l'offre d'habitat ;**
- **Veiller à préserver l'identité « verte » du quartier :**
 - Préserver les parcs urbains ;
 - Conforter l'offre en équipements sportifs ;
 - Préserver la trame paysagère le long des axes structurants ;
 - Renforcer le lien entre le quartier et le parc Georges Brassens par l'amélioration des liens et le traitement urbain et paysager du boulevard.
- **Ouvrir le quartier sur la RN 20 et la RD 188.**

Au-delà du projet des Franciades, plusieurs grandes orientations d'aménagement viennent guider le renouveau du quartier de Massy-Opéra :

- **Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée** à travers les opérations de Bourgogne-Languedoc et Franciades en s'appuyant sur l'arrivée de la Gare du Grand Paris Express (GPE) ;
- **Permettre la création de la gare GPE Massy-Opéra** et développer un espace public structurant assurant la visibilité de ce futur équipement structurant ;
- **Diversifier et requalifier l'offre d'habitat ;**
- **Veiller à préserver l'identité « verte » du quartier :**
 - Préserver les parcs urbains ;
 - Conforter l'offre en équipements sportifs ;
 - Préserver la trame paysagère le long des axes structurants ;
 - Renforcer le lien entre le quartier et le parc Georges Brassens par l'amélioration des liens et le traitement urbain et paysager du boulevard.
- **Ouvrir le quartier sur la RN 20 et la RD 188.**

Enfin, dans le cadre du projet de construction du Pôle Francilien de présentation et de conservation des œuvres du Centre Georges Pompidou mais également de la relocalisation des équipements sportifs au sud de la RD188, l'OAP Massy-Opéra prévoit les orientations suivantes :

- **Permettre la réalisation du centre Georges Pompidou ;**
- **Créer un maillage de modes doux** sur la future Plaine Sportive ;
- **Préserver les boisements au maximum** afin de conserver la **qualité paysagère du site** ;
- **Conforter l'offre structurante** avec la réalisation de nouveaux équipements sportifs ;
- **Limiter l'imperméabilisation du site ;**
- **Garantir aux piétons et véhicules motorisés un accès sécurisé** au site depuis les quartiers adjacents dans l'optique de l'ouvrir au reste du territoire.

OAP Massy-Opéra - Avant

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MASSY-OPERA

PLU Massy

Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain en lien avec l'arrivée de la Gare du Grand Paris

- Permettre la réalisation de la gare du Grand Paris Express (ligne 18) et intensifier l'occupation bâtie autour de la gare
- Permettre la réalisation du nouveau projet de politique de la ville
- Poursuivre le projet de rénovation urbaine des Franciades
- Permettre le renouvellement du site Agro-Paris-Tech
- Améliorer les accès au quartier

Conserver l'identité verte du quartier

- Préserver les parcs urbains
- Conforter l'offre structurante en équipements sportifs
- Conserver la trame paysagère le long des axes structurants
- Améliorer les liens avec le parc Georges Brassens
- Améliorer le traitement urbain et paysager et apaiser la circulation de la RD188

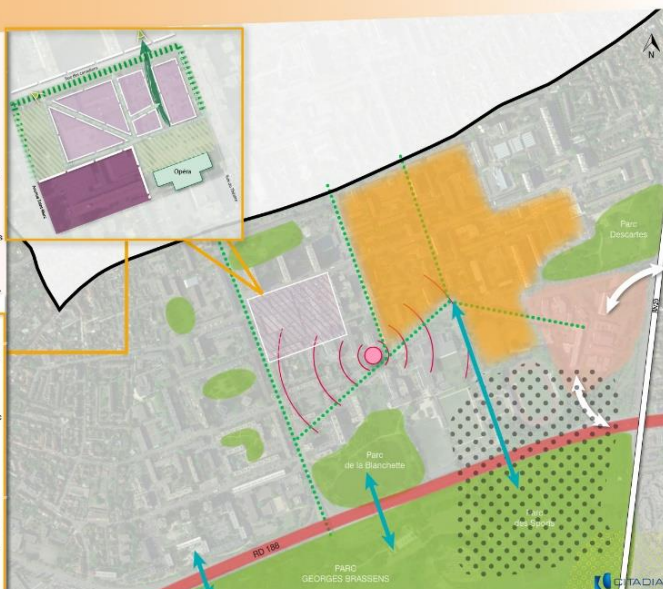
PROJET DES FRANCIADES

Restructurer les espaces publics

- Créer des places publiques et une nouvelle offre de stationnement ouverte au public
- Développer une nouvelle trame permettant des déplacements sécurisés le long des itinéraires commerciaux et renforcer le lien avec l'Opéra commercial et renforcer le lien avec le parc de la Corneille
- Développer un espace paysager en lien avec le parc de la Corneille
- Créer des maillages paysagers le long des voies de circulation
- Préserver des vues dégagées sur l'Opéra

Développer un projet en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- Créer des programmes mixtes comprenant des logements, des commerces en pied d'immeuble et des parkings en sous-sol
- Développer des lignes de commerces et services implantés en bordure d'espace public
- Partie de la copropriété des Franciades conservée (logements et commerces)



OAP Massy-Opéra - Après

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MASSY-OPERA

PLU Massy

Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain en lien avec l'arrivée de la Gare du Grand Paris

- Permettre la réalisation de la gare du Grand Paris Express (ligne 18) et intensifier l'occupation bâtie autour de la gare
- Permettre la réalisation du nouveau projet de politique de la ville
- Poursuivre le projet de rénovation urbaine des Franciades
- Permettre le renouvellement du site Agro-Paris-Tech
- Améliorer les accès au quartier

Conserver l'identité verte du quartier

- Préserver les parcs urbains
- Conserver la trame paysagère le long des axes structurants
- Améliorer les liens avec le parc Georges Brassens
- Améliorer le traitement urbain et paysager et apaiser la circulation de la RD188

Prévoir l'accueil du nouveau Centre G. Pompidou et de la Plaine Sportive

- Permettre la réalisation du Centre Georges Pompidou
- Créer un maillage de modes doux sur la future Plaine Sportive
- Préserver les bosquets au maximum afin de conserver la qualité paysagère du site
- Conforter l'offre structurante avec la réalisation de nouveaux équipements sportifs
- Limitier l'impénétrabilité du site
- Générer aux pédoncles et véhicules motorisés un accès sécurisé au site depuis les quartiers adjacents dans l'optique de l'ouvrir au reste du territoire

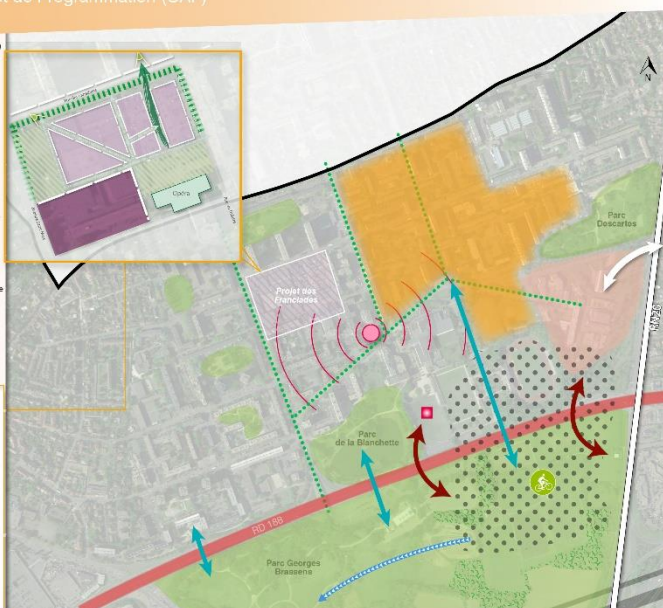
PROJET DES FRANCIADES

Restructurer les espaces publics

- Créer des places publiques et une nouvelle offre de stationnement ouverte au public
- Développer une nouvelle trame permettant des déplacements sécurisés le long des itinéraires commerciaux et renforcer le lien avec l'Opéra commercial et renforcer le lien avec le parc de la Corneille
- Développer un espace paysager en lien avec le parc de la Corneille
- Créer des maillages paysagers le long des voies de circulation
- Préserver des vues dégagées sur l'Opéra

Développer un projet en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- Créer des programmes mixtes comprenant des logements, des commerces en pied d'immeuble et des parkings en sous-sol
- Développer des lignes de commerces et services implantés en bordure d'espace public
- Partie de la copropriété des Franciades conservée (logements et commerces)



Partie 4 – Evaluation des incidences sur l'environnement et mesures

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, les modifications proposées n'impactent en rien l'économie générale du projet du Plan Local d'Urbanisme de Massy, car elles permettent de répondre favorablement aux évolutions et aux projets sur le territoire communal portés par cette dernière.

Conformément à la réglementation en vigueur, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une saisine au cas par cas de l'évaluation environnementale. L'avis rendu par l'Autorité Environnementale en date du 16/04/2021 dispense d'évaluation environnementale la procédure (avis en annexe du présent rapport).

L'analyse réalisée dans le présent document tend à montrer que les modifications envisagées n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement, ni sur le caractère remarquable des paysages de la commune, au contraire, elles doivent permettre une parfaite intégration architecturale et paysagère de la future plaine sportive dans son environnement.

En effet, les changements apportés au PLU auront peu d'incidences négatives sur la trame verte et bleue puisque les continuités écologiques au sud de la RD188 seront en grande partie préservées et même renforcées au sein du secteur concerné.

Le paysage aux abords de la RN20 et de la RD 188 est susceptible d'évoluer. D'espaces de friches dominés par la présence de lignes à haute tension ils seront convertis en espaces aménagés, attirant le regard vers le sol. Le maintien de la frange arborée existante le long de la RN20 voire son renforcement sera un des éléments favorables à la bonne intégration paysagère des aménagements le long de la RN20. Cette frange arborée

participera à créer un écran paysager entre les espaces sportifs et la route nationale. La première image perçue de cette extension sera ainsi un espace végétal qui contribuera à renforcer l'image de parc urbain.

Par ailleurs, cette révision allégée, qui n'entraîne qu'un développement limité de l'urbanisation dans la commune et n'ayant pas pour objectif la construction de logement, n'entraînera pas d'augmentation des risques, ni d'augmentation du nombre de personnes exposées aux risques naturels (mouvement de terrains, inondation) et technologiques (TMD) de manière prolongée. La lisière boisée créée aux abords du Parc des sports constituera un écran végétal symbolique face aux nuisances sonores pour les sportifs utilisant les équipements. Par ailleurs, le projet répondra aux objectifs de la certification Haute Qualité Environnementale. De plus, il s'agira pour ces usagers d'une exposition ponctuelle et temporaire. Les risques liés aux phénomènes de retrait gonflement des argiles et d'inondation par remontée de nappe seront pris en compte et des techniques de constructions adaptées permettant de pallier les risques liés à ces aléas seront utilisées pour le bâtiment d'entretien. Il en sera de même pour les deux autres bâtiments des pôles de football et de tennis, aménagés dans l'angle nord-est du parc Georges Brassens mais en dehors des bandes de 75 m le long de la RD188 et de la N20.

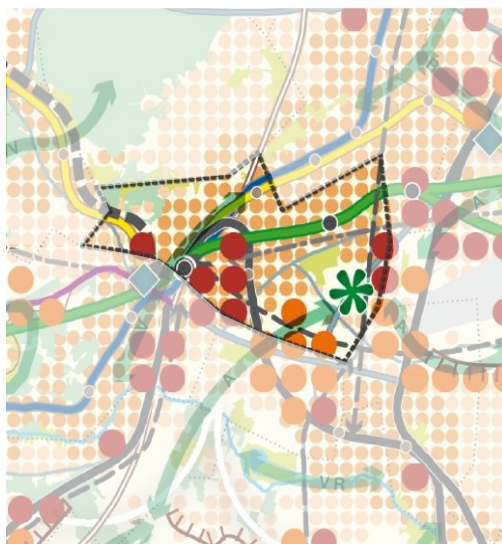
Il apparaît donc que les motifs de cette procédure de révision allégée du PLU de Massy n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement et ne porte pas d'incidences cumulées significatives avec les autres procédures en cours.

Partie 5 – Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le schéma directeur régional de l'Île-De-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé le 27 décembre 2013 par décret en Conseil d'État.

Ce document a pour objet la définition d'une vision globale, à l'horizon 2030, de l'aménagement du territoire d'Île-de-France. Il vise à organiser l'espace francilien de demain, à travers sa carte de destination générale et des orientations réglementaires.



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (détail)	Projet (Principe de liaison)	
Les réseaux de transports en commun	Niveau de desserte nationale et internationale	←-----→		
	Niveau de desserte métropolitaine	Réseaux PER PER A PER B PER C PER D PER E	Unité Paris Express Unité de Paris Unité de la région Unité de la région Unité de la région	←-----→
	Niveau de desserte territoriale	←-----→	←-----→	←-----→
Les réseaux routiers	Quartier d'habitat, station de métro existante (hors Paris) Gare TGV existante	Quartier d'habitat, station de métro en projet (hors Paris) Gare TGV en projet		
	Autocars et voies rapides	←-----→	←-----→	
	Réseau principal	←-----→	←-----→	
	Tronçonnements	←-----→	←-----→	

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Préserver et valoriser

- Les espaces boisés et les espaces naturels**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs**
- * * * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau**

Massy, Extrait de la carte de destination générale du territoire francilien - Source : SDRIF 2013

Le parc Georges Brassens amené à évoluer dans sa partie est, dans le cadre de la reconstruction des équipements sportifs impactés par l'arrivée du projet du centre francilien Pompidou y est identifié comme quartier à densifier à proximité d'une gare. Le déplacement des équipements sportifs communaux (terrain de foot, terrains de tennis) vers le site du parc Georges Brassens s'inscrit dans cet objectif d'augmentation de la densité humaine.

La création de corridors inscrits au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Ile-de-France, adopté le 21/10/13, identifie à Massy la Bièvre comme corridor à restaurer et plusieurs secteurs de concentration de mares et mouillères que sont le lac de la Blanchette, les espaces en eau du parc Georges Brassens, le bassin Cora, les étangs de Vilgénis, comme éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques. Les secteurs entourant les espaces en eau du parc Georges Brassens constituent ainsi des espaces à préserver.

Le projet prévoyant la construction d'un terrain de foot ainsi que la tribune et les locaux associés, une halle de tennis couvert et de deux terrains de tennis extérieurs et un centre d'entretien des terrains couvrira à l'avenir un espace plus important qu'à l'existant, mais localisé à l'est des continuités écologiques identifiées.

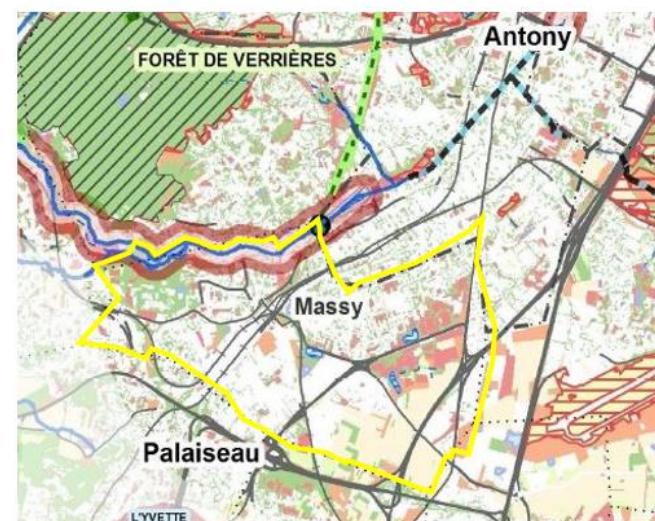
Le maintien d'espaces naturels, peu entretenus, sera favorable au maintien et au développement d'espèces végétales et animales variées sur le site.

Étant donné la localisation éloignée du projet par rapport au bassin Georges Brassens et la faible variation d'imperméabilisation, l'impact des nouvelles installations sur l'écosystème du bassin sera très limité.

Le secteur concerné par la modification apportée au PLU est localisé à l'est des espaces en eau du parc Georges Brassens. Ils ne seront pas impactés par la révision.

Les changements apportés au PLU par la procédure de révision allégée **n'entraîneront pas d'incidence négative sur les continuités écologiques identifiées au sein du SRCE.**

Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Ile-de-France



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à restaurer

- Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain
- Le long des fleuves et rivières

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR

pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique
- Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique

Massy dans la TVB régionale -
Source : SRCE



Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Mission d'étude « Entrée de Ville » pour la réalisation des équipements sportifs du Parc des Sports 2

Pièce 2.c : Exposé des motifs des changements apportés

Révision allégée prescrite par délibération du 4 février 2021	Arrêt
	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 20 mai 2021

SOMMAIRE

Introduction.....	3
A.Rappel de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme	3
B.Objectifs de l'étude	4
 1- Présentation et analyse du site.....	5
A.Contexte territorial	5
B.Contexte règlementaire.....	13
 2- Présentation du projet	18
A.Vocation de la zone, nature des occupations de sols futurs, et projet	18
B.Desserte de la zone et impacts sur le trafic routier	19
C.Aménagements paysagers	19
D.Enjeux de développement sur le secteur.....	21
E. Un développement prévu dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Massy Opéra	21
 3- Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité.....	23
A.Incidences sur l'intégration urbaine et paysagère.....	23
B.Incidences sur l'écosystème.....	23
C.Incidences au regard de la sécurité	24
D.Incidences au regard des risques inhérents au site et de ses nuisances sonores	24
E.Incidences au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme.....	25

Introduction

A. Rappel de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du paragraphe III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- × aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- × aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- × aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- × aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.»

B. Objectifs de l'étude

Suite à un appel à projets, la Ville de Massy a été lauréate pour accueillir le futur pôle de présentation et de conservation des collections du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou.

Ce nouvel équipement national s'implantera dans le quartier de Massy-Opéra à proximité de la future station de métro Massy-Opéra de la ligne 18 du Grand Paris Express (horizon 2027), situé à moins d'un kilomètre du site. Il sera également directement accessible depuis la RD188.



Emplacement prévu du futur Centre Pompidou - Source : Ville de Massy

Le site d'implantation du projet, actuel parc des sports communal est aujourd'hui occupé par le stade Paul Nicolas et sa tribune, des terrains de tennis couverts et extérieurs, la Maison du foot, ainsi qu'un boulodrome et son clubhouse.

En raison du projet, une partie de ces équipements doit être reconstituée au nord du Parc Georges Brassens, dans le Parc des Sports 2, au sud de la RD188, zone actuellement classée en zone NL du PLU en vigueur.

Dans ce cadre, la réalisation d'une étude d'entrée de ville est nécessaire pour urbaniser ce secteur situé en dehors des espaces urbanisés de la commune et lever la bande d'inconstructibilité de 75 mètres, située le long de la RD188 et de la RN20, routes classées à grande circulation.



1- Présentation et analyse du site

A. Contexte territorial

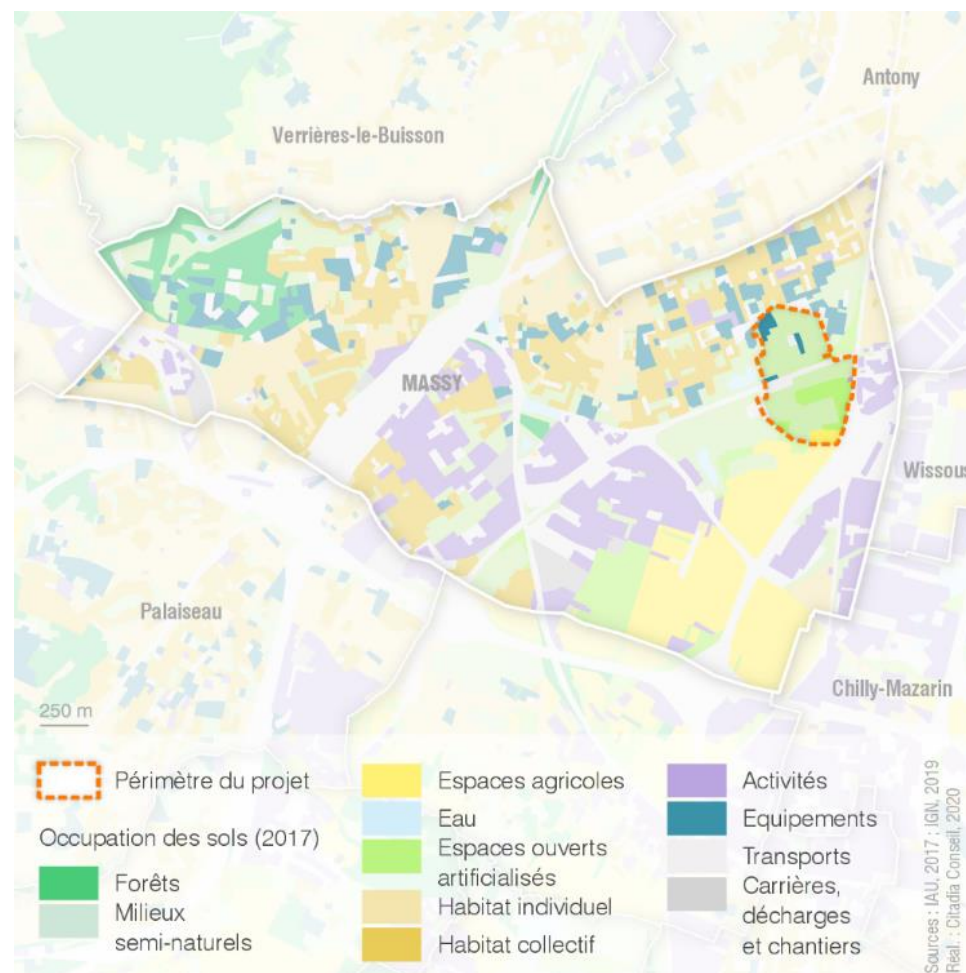
a) Localisation et superficie

Le site impacté par cette étude appelé Parc des Sports 2, est localisé à l'est de Massy, en entrée de ville de la commune. Le secteur est également à environ 3km de la gare de Massy-Palaiseau, à proximité de la future ligne 18, et à moins de 2km du centre-ville. En matière de desserte, il est encadré par des axes structurants majeurs permettant de rejoindre à la fois les communes d'est en ouest grâce à la RD188, et de traverser du nord au sud le département de l'Essonne par la RN20/RD920.

Le Parc des Sports 2 situé au sud de la RD188, constitue une emprise d'environ 18 ha, et se trouve plus largement au sein du parc Georges Brassens. Ce dernier constitue un large parc urbain pour la ville de Massy.

b) Occupation des sols

La plaine sportive prévue est aujourd'hui principalement occupée par des espaces ouverts à vocation de sport, des espaces verts urbains, des milieux semi-naturels (friches). Une petite parcelle à vocation d'activité identifiée par le mode d'occupation des sols de l'Institut Paris Région constitue en réalité un édicule technique destiné au gaz.



c) Topographie

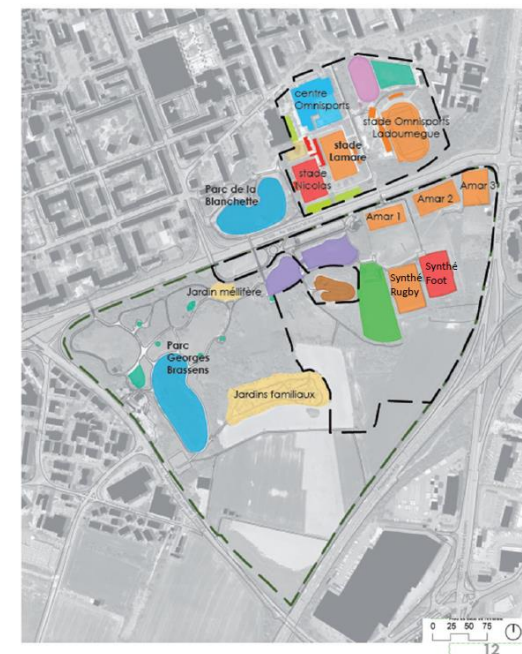
Le site du projet est assis sur une topographie relativement homogène. Le point le plus bas se situe au centre du site (environ 75-80 mètres) et le point le plus haut se situe au sud du site (environ 90 mètres).



d) Contexte urbain

Equipements existants

- Centre Omnisport Pierre de Coubertin
- Piste roller Chopik
- Rugby club Massy Essonne
- Foot club Massy
- Tennis Club
- Boulodrome
- Espaces événementiels (Cirques, brocantes...)
- Practice de golf
- BMX
- Agriculture
- Prairies et aire de jeux
- plan d'eau



Etude de faisabilité – Source : Ville de Massy

À proximité de la RD188

Au sud de la RD188, la quasi-totalité du secteur est occupée en majorité par des espaces non bâtis. Parmi les espaces semi urbanisés se trouvent plusieurs équipements sportifs : deux terrains synthétiques de football et de rugby en structure perméable, des terrains « prairies » de rugby, ainsi qu'une piste de BMX et un practice de golf. Un restaurant Courtepaille et deux espaces de stationnements se situent également sur le site, le long de la RD 188 : l'un appartenant au restaurant, l'autre plus large étant destiné au parc Georges Brassens.

L'urbanisation du site d'étude viendra ainsi aménager les espaces encore non bâtis et réaménager les espaces semi urbanisés dédiés à la pratique sportive, situés dans un espace aujourd'hui semi-artificialisé. Cette urbanisation permettra de créer une continuité entre les équipements sportifs au nord et au sud de la RD188.

À proximité de la RN20

Le long de RN20, la partie ouest du secteur est occupée par des espaces naturels en friche. À l'est, la route est bordée en partie par le parc d'activités du Moulin de Massy et une zone d'activité commerciale : grandes enseignes de restauration rapide, et bâtiments accueillant de l'activité de bureaux se trouvent sur ce secteur. Le bâti, caractéristique de ces zones d'activités, occupe de larges emprises parcellaires, avec des hauteurs peu importantes (R+2 principalement).

e) Accès et desserte de la zone

Le secteur de la future plaine sportive est actuellement desservi grâce à la RD188 pour les déplacements motorisés, ainsi que deux passerelles pour faciliter la traversée piétonne de l'axe routier. Ce dernier constitue la voie principale d'accès, notamment grâce à l'espace de retournement possible au nord-ouest du secteur, près du restaurant.



Accès au future Parc des sports 2 – Source : Google

f) Contexte paysager

• Le Parc Georges Brassens

Le réservoir de biodiversité que forme le parc urbain Georges Brassens est enclavé dans un tissu de voies routières qui l'isole des milieux naturels du sud du territoire. Ce parc est à la fois un réservoir de biodiversité pour la trame verte, mais également de la trame bleu grâce à la présence du bassin Georges Brassens. Dans le cadre du développement de la trame verte de la commune, l'objectif est que ce parc puisse s'interconnecter avec le parc de la tuilerie et les espaces agricoles de l'autre côté de la RD120.

Actuellement la présence de plans d'eau et de jardins potagers fait du parc Georges Brassens un site potentiellement accueillant pour l'Alyte accoucheur, espèce protégée, ainsi que pour d'autres espèces telles que la couleuvre à collier ou la vipère péliade.

Plusieurs espèces d'amphibiens y ont été recensées telles que le Triton palmé, la Grenouille agile, ou le Crapaud commun ainsi que des Chiroptères (Pipistrelle commune, Sérotine commune).

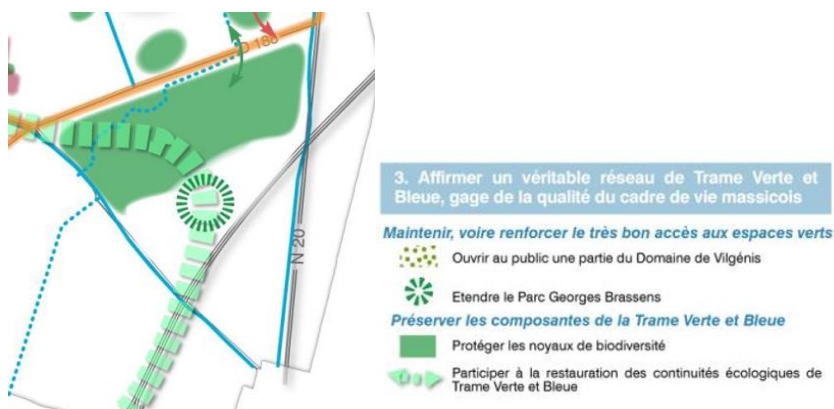
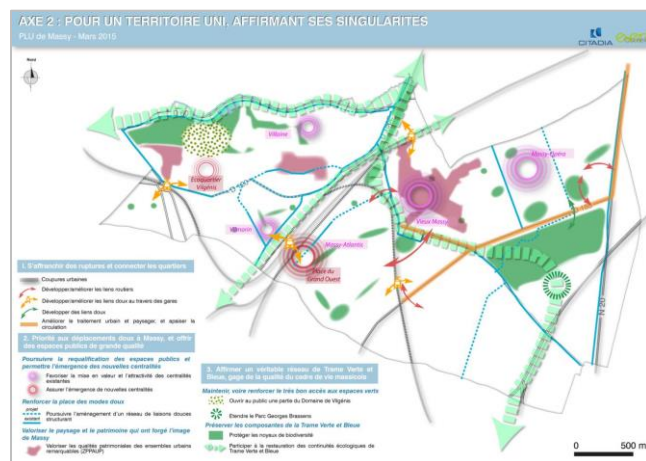
Ces espèces vivent dans des zones humides et des espaces majoritairement ouverts. Elles sont donc susceptibles de trouver un habitat favorable à proximité du bassin Georges Brassens. La préservation d'une bonne alimentation en eau du bassin sera ainsi nécessaire au maintien de la vitalité de ce réservoir de biodiversité.

La construction de terrains de sports dans la bande des 75 mètres le long de la RN20 n'est pas de nature à dégrader le milieu entourant le bassin, dans la mesure où la construction de terrains de sports se fera à bonne distance du bassin et dans le cadre d'une imperméabilisation limitée.



L'alimentation en eau du bassin devrait ainsi être préservée sans modification substantielle.

La faible surface imperméabilisée au regard des dimensions du parc et la qualité de la gestion de l'eau n'est donc pas de nature à déstabiliser la qualité des habitats en place.



Extrait du PADD du PLU de Massy permettant d'identifier notamment la trame verte et bleue dans le parc Georges Brassens

- **Des espaces naturels aujourd'hui peu valorisés qui deviendront des espaces paysagés**

La bande des 75 mètres le long de la RN20 est aujourd'hui constituée majoritairement d'espaces ouverts : des espaces en friches ou des terrains de sport en mauvais état. Des vues paysagères depuis la RN20, mais également la RD188 sont présentées en page suivante.

La RN20, est bordée dans sa partie est par un secteur de bureaux accompagnée d'une petite zone commerciale centrée sur les activités de restauration. De ce côté les bâtiments d'activités sont en partie masqués par une haie de conifères pouvant être assimilée à un « mur végétal » tant elle est dense et taillée en forme stricte. Des arbres cassent ponctuellement la linéarité de cette haie. Du côté du parc Georges Brassens, les espaces le long de la RN20 sont majoritairement constitués de friches ponctuées de petits bosquets. Les espaces amenés à muter sont aujourd'hui majoritairement ouverts et visibles depuis la nationale. Le paysage est aussi marqué par la présence des lignes à haute tension, qui surplombent la RN20 et le parc Georges Brassens. La végétation en place, constituée principalement d'une strate herbacée et complétée par une strate arbustive éparses ne présente pas d'intérêt paysager et environnemental particulier.

Dans ce secteur, la route est implantée en légère surélévation par rapport au parc sportif limitrophe. Celui-ci est donc amené à être visible depuis la RN20.



Vue 1 – RN20



Vue 2 – RN20



Vue 3 – RN20



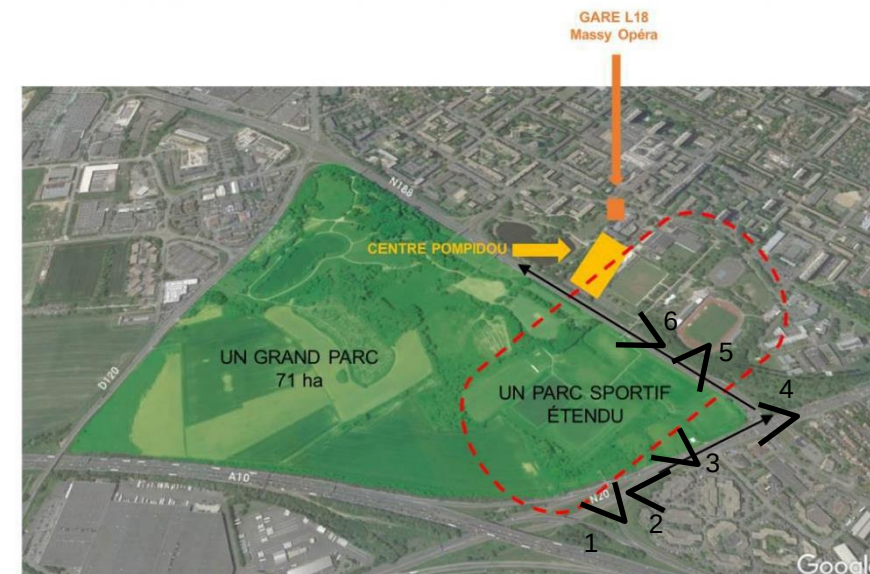
Vue 4 – Croisement RN20/ RD188



Vue 5 – RD188



Vue 6 – RD188



Extraits Street view présentant les abords du futur parc sportif le long de la RN20 et de la RD188

g) Contexte environnemental et écologique

- Des risques naturels et technologiques limités

Le parc Georges Brassens est peu impacté par les risques naturels. Seul le risque inondation est réellement présent dans le parc, comme explicité dans la partie sur la gestion de l'eau, mais en dehors du périmètre concerné. Les autres risques naturels sont faibles.



Zonage du plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée de la Bièvre

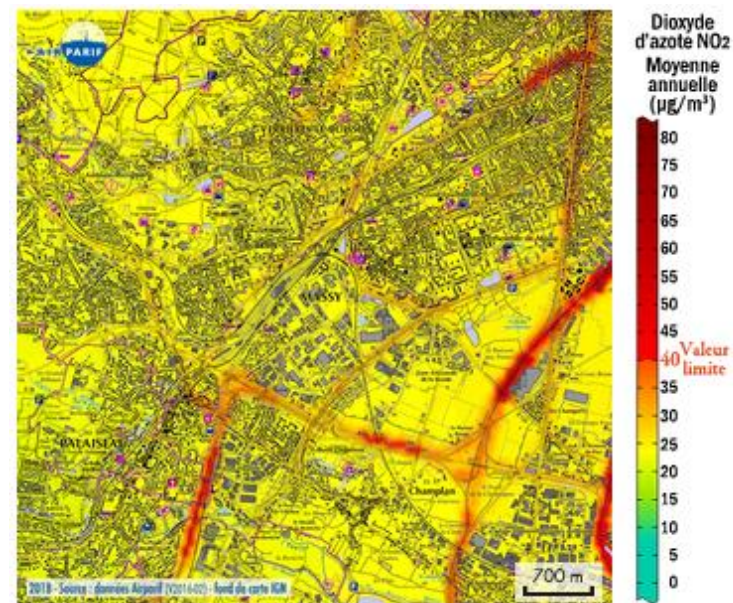
Bleu clair	Rouge clair
Bleu foncé	Rouge foncé

Extrait du plan de servitudes d'utilité publique du PLU de Massy

Concernant les risques technologiques, une canalisation de gaz est présente le long de la RN20. En revanche le parc n'est pas directement impacté par la présence d'entreprises polluantes.

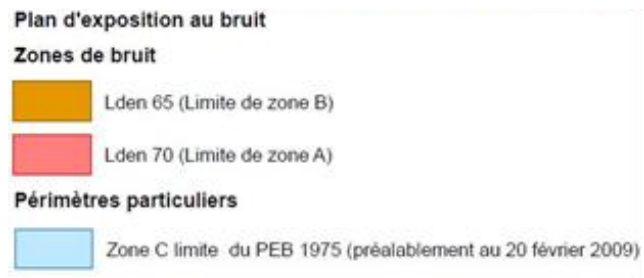
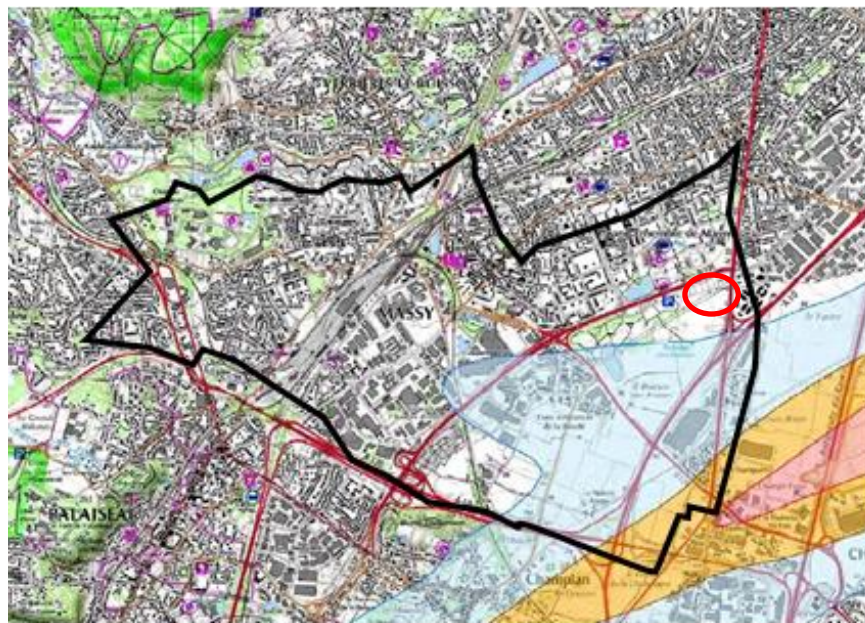
- De fortes nuisances liées à la proximité de la RN20

La proximité avec des voies de grande circulation pourrait induire une exposition potentiellement élevée à certaines pollutions. Cependant comme le montre les relevés 2018 pour le dioxyde d'azote ci-dessous, il s'agit plutôt d'une exposition de fond, la proximité avec les axes étant peu voire pas significative. L'exposition de la population et des futurs usagers ne devrait ainsi pas être augmentée.



Une très grande partie du parc est également intégré dans la zone C du PEB d'Orly (zone la moins impactée au sein du PEB). Dans ce secteur, les constructions de logements sont autorisées mais très encadrées. La majeure partie du périmètre du projet ne se trouve pas dans le PEB.

Zonage du PEB d'Orly



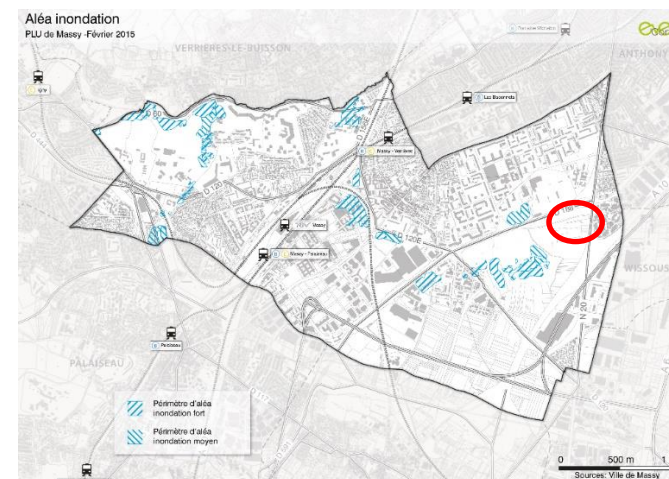
- Un risque inondation présent dans le parc mais n'impactant pas le bord des voies

Le site sportif Georges Brassens est actuellement peu imperméabilisé. Cette faible imperméabilisation contribue à alimenter le bassin Georges Brassens. Le parc est également parcouru par le Ru des Gains.

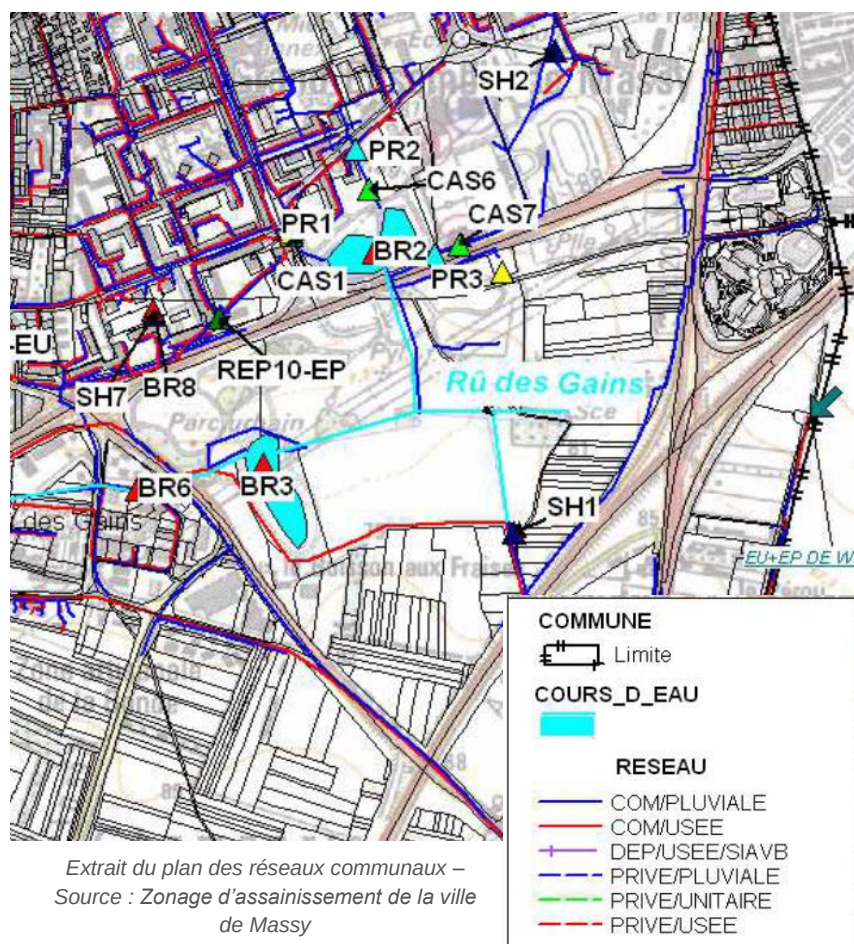
Le maintien d'une bonne alimentation en eau du bassin et d'une limitation de l'imperméabilisation de ses abords est ainsi un gage d'une préservation des continuités écologiques.

Les bassins en question et leurs abords représentent des espaces de risque inondation d'aléa moyen (voir carte ci-contre carte de localisation des zones inondables liées aux eaux pluviales réalisée par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre). Ces zones de risque ne vont pas jusqu'aux abords des RD188 et RN20. L'impact sur les zones de projet est donc nul.

Sur le site, la majorité de l'eau est gérée par infiltration.



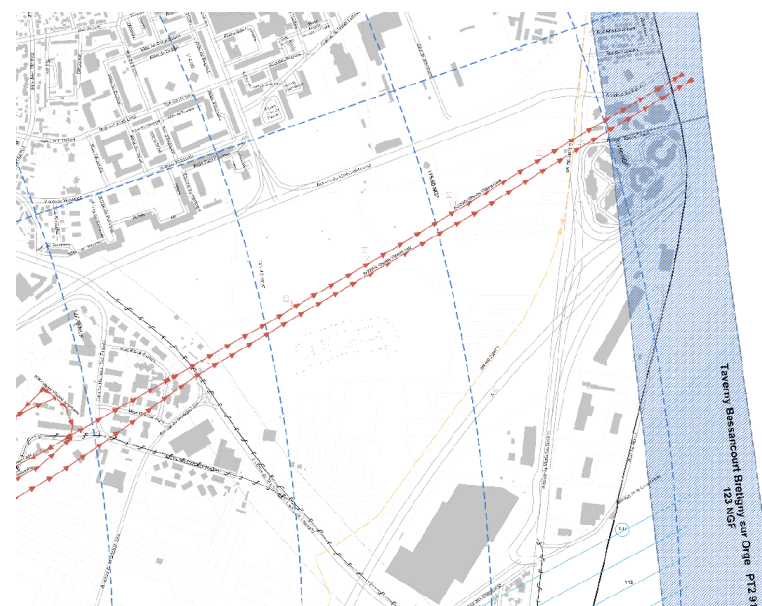
Localisation des zones inondables sur la commune de MASSY - Source : PLU de Massy - données SIAVB



• Servitudes d'Utilité Publique

Le parc Georges Brassens est soumis à une servitude relative aux lignes à haute tension traversant le site ainsi qu'à la canalisation de gaz passant à l'est du parc.

Aucune autre servitude n'impacte le parc.



[Symbole orange pointillé] Servitude relative à l'établissement des canalisations de gaz (I3)

[Symbole hachuré] Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques contre les obstacles (PT2)

[Symbole double flèche rouge] Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)

Extrait du plan de servitudes d'utilité publique du PLU de Massy

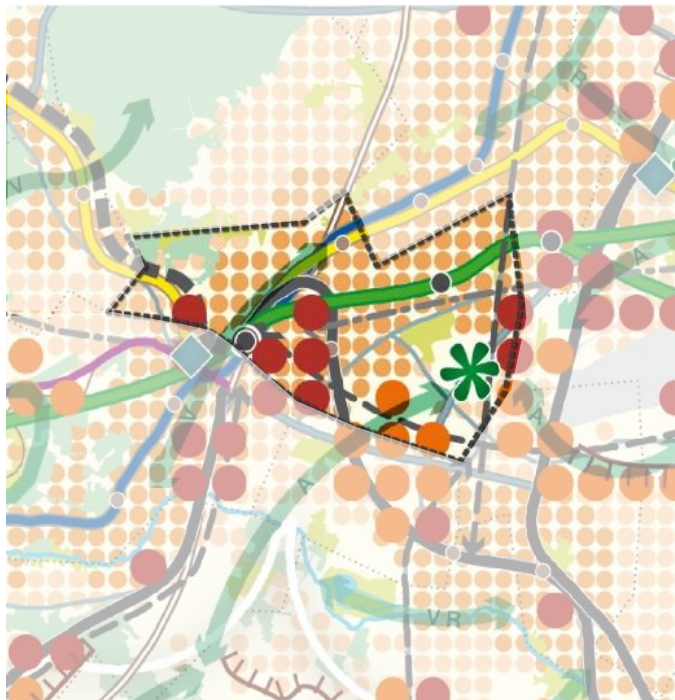
B. Contexte réglementaire

Compatibilité avec les documents supra-communaux

a) Le schéma directeur régional de l'Île-De-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé le 27 décembre 2013 par décret en Conseil d'État.

Ce document a pour objet la définition d'une vision globale, à l'horizon 2030, de l'aménagement du territoire d'Île-de-France. Il vise à organiser l'espace francilien de demain, à travers sa carte de destination générale et des orientations réglementaires.



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (détail)	Projet (Principe de liaison)
Les réseaux de transports en commun	Niveau de desserte nationale et internationale	←-----→	←-----→
	Niveau de desserte métropolitaine	Réseau RER Réseau Métro Réseau Transilien Réseau de bus Réseau de tramway Réseau de vélo Réseau de mobilité Réseau de transport Réseau de transport Réseau de transport	←-----→
	Niveau de desserte territoriale	←-----→	←-----→
Les réseaux routiers	Autosites et axes rapides	←-----→	←-----→
	Réseau principal	←-----→	←-----→
	Tronçons	←-----→	←-----→

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Préserver et valoriser

- Les espaces boisés et les espaces naturels**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**
- Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau**

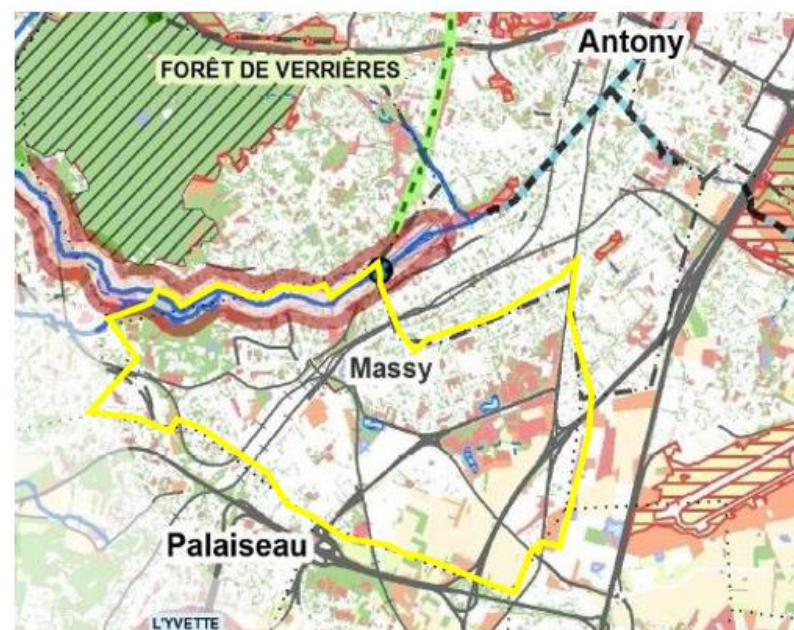
Massy, Extrait de la carte de destination générale du territoire francilien - Source : SDRIF 2013

Le parc Georges Brassens amené à évoluer dans sa partie est, dans le cadre de la reconstruction des équipements sportifs impactés par l'arrivée du projet du centre francilien Pompidou y est identifié comme quartier à densifier à proximité d'une gare. Le déplacement des équipements sportifs communaux (terrain de foot, terrains de tennis) vers le site du parc Georges Brassens s'inscrit dans cet objectif d'augmentation de la densité humaine.

b) La création de corridors inscrits au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Ile-de-France, adopté le 21/10/13, identifie à Massy la Bièvre comme corridor à restaurer et plusieurs secteurs de concentration de mares et mouillères que sont le lac de la Blanchette, les espaces en eau du parc Georges Brassens, le bassin Cora, les étangs de Vilgénis, comme éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques. Les secteurs entourant les espaces en eau du parc Georges Brassens constituent ainsi des espaces à préserver.

Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Ile-de-France



Massy dans la TVB régionale -
Source : SRCE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à restaurer

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

Le long des fleuves et rivières

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR

pour le fonctionnement des continuités écologiques

Secteurs de concentration de mares et mouillères

CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN

Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique

Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique

Le projet prévoyant la construction d'un terrain de foot ainsi que la tribune et les locaux associés, une halle de tennis couvert et de deux terrains de tennis extérieurs et un centre d'entretien des terrains couvrira à l'avenir un espace plus important qu'à l'existant, mais localisé à l'est des continuités écologiques identifiées.

Le maintien d'espaces naturels, peu entretenus, sera favorable au maintien et au développement d'espèces végétales et animales variées sur le site.

Étant donné la localisation éloignée du projet par rapport au bassin Georges Brassens et la faible variation d'imperméabilisation, l'impact des nouvelles installations sur l'écosystème du bassin sera très limité.

Compatibilité avec le PLU en vigueur

- **Rappel des dispositions réglementaires avec la zone NL du PLU**

Il s'agit de la zone naturelle N destinée à être protégée strictement et d'un sous-secteur de la zone naturelle NL où les usages de loisirs sont à valoriser.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Dans le secteur NL, peuvent également être autorisés :
- **les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif liés à la pratique des sports et loisirs** et leurs extensions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique, et que leur gestion n'entraîne pas leur altération.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions devront être implantées :
- **Soit en limite des voies et emprises publiques,**
 - **Soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.**

[...]

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées est fixée à 15 %.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est **fixée à 12m.**

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1 **L'emploi de couleurs doit être cohérent avec le paysage environnant.**
- 11.2 **Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.**
- 11.3 **Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts** (briques creuses, parpaings, etc...).
- 11.4 Les pignons, les toitures et édifices techniques visibles qui émergent de plus d'1 m par rapport à la construction principale doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.
- 11.5 Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

- 11.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur l'*unité foncière* ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- **toute construction neuve,**
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes).

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

En secteur NL :

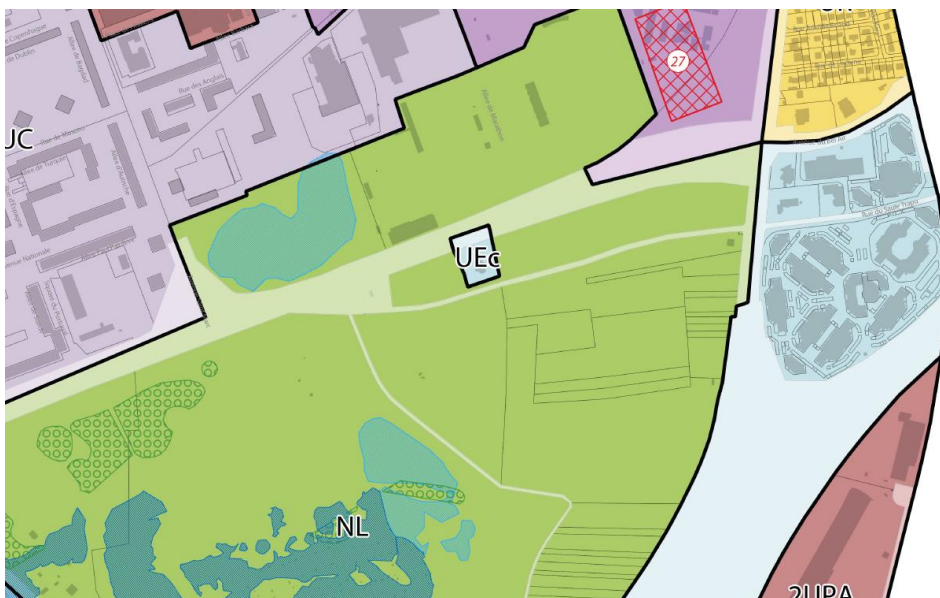
- 13.1 **Les plantations existantes doivent être préservées autant que possible**, en fonction des projets de valorisation paysagère, de loisirs ou sportive.
- 13.2 **Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager multi-strates** : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.
- 13.3 Les essences locales et caduques seront préférées aux conifères. La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.
- 13.4 **L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.**
- 13.5 **Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en**

harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

- 13.6 Les ripisylves et abords des plans d'eau existants ou créés doivent être protégés.
- 13.7 L'imperméabilisation des versants des berges est interdite: une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux et à la voirie.
- 13.8 **Dans le cas de projets liés à la pratique des sports et loisirs, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte, dans la mesure du possible, des composantes du paysage préexistant et notamment :**
- **de la topographie,**
 - **des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,**
 - **des plans d'eau.**

ARTICLE N 14 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



Extrait du zonage du PLU

⇒ Aucune modification du règlement écrit du PLU n'est envisagée.

En effet, les dispositions existantes du règlement sont suffisamment précises et détaillées pour garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère liée à la réduction de la bande d'inconstructibilité le long de la RD188 et de la RN20.

2- Présentation du projet

A. Vocation de la zone, nature des occupations de sols futurs, et projet

a) Le programme du projet

Le projet du Parc des Sports 2 prévoit l'implantation de nouveaux équipements sportifs :

- l'aménagement d'un pôle sportif pour le Football avec la création d'un nouveau terrain synthétique le long de la RN20, la rénovation du terrain synthétique de Football existant et la construction d'un bâtiment « Maison du foot » ;
- le maintien des 3 prairies pour la pratique du Rugby le long de la RD188 et du terrain synthétique existant de Rugby ;
- la création d'un pôle sportif pour la pratique du Tennis comprenant une Halle de Tennis avec 2 courts de tennis intérieurs et 2 courts de tennis extérieurs ;
- la construction d'un Centre d'Entretien des Terrains, comprenant des locaux pour le personnel municipal en charge de l'entretien de l'ensemble des terrains sportifs sur le Parc des Sports ;
- des voies d'accès au pôle sportif et un parking d'une vingtaine de places.

Plusieurs scénarios d'implantation des équipements sont actuellement en cours d'étude. Il est envisagé l'implantation de plusieurs équipements dans

la bande des 75m le long de la RN20, à l'est du terrain de football synthétique existant :

- une partie du terrain synthétique de Football ;
- le bâtiment Centre d'Entretien des Terrains ;
- le parking et les voies d'accès au pôle depuis la RD 188 ou la RN20 (en cours d'étude selon les échanges avec le Conseil Départemental de l'Essonne) ;
- une partie des terrains de tennis extérieurs.

b) La topographie

Le projet s'installera sur une topographie architecturée par des terrassements pour trouver de grandes surfaces planes pouvant accueillir des terrains. Le projet a pour ambition d'en tirer des qualités paysagères grâce à un jeu de terrasses paysagées. Les terrasses s'articuleront les unes aux autres par le biais de talus, afin d'établir une continuité paysagère entre chaque niveaux et offre des gradins naturels pour chaque terrain.

c) Les bâtiments

Afin de respecter le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, l'ensemble des bâtiments auront une hauteur inférieure à 12 m.

- La Maison du foot :

Localisé entre deux terrains de football, le bâtiment accueillera les programmes « techniques » nécessaires au bon fonctionnement du pôle football et les programmes de convivialité permettant de profiter du spectacle du sport. Ce bâtiment qui inclura la tribune, intègrera en son centre un clubhouse traversant.

- La Halle de tennis :

La Halle accueillera les programmes « techniques » nécessaires au bon fonctionnement du pôle tennis, ainsi que deux courts de tennis couverts.

- Centre d'Entretien des Terrains (CET)

Ce centre, malgré sa vocation technique, sera traité comme un bâtiment intégré dans le parc. Il accueillera les différents espaces couverts et extérieurs nécessaires aux équipes municipales qui entretiendront les terrains des Parcs des Sports.

B. Desserte de la zone et impacts sur le trafic routier

Le site est actuellement desservi par une passerelle piétonne au nord, reliant le Parc des Sports 2 au Parc des Sports de l'autre côté de la RD 188, et par le parking du parc Georges Brassens à l'ouest.

Des voies de circulations sont à l'étude afin d'assurer la desserte des différents équipements au sein du périmètre de projet.

Un accès par la RD188 et/ou un accès technique par la RN20 sont à l'étude également. La sécurisation des débouchés directs, mais également la mise en visibilité du site devront faire l'objet d'une attention particulière dans l'aménagement du site.

Un espace de stationnement d'une vingtaine de places est prévu sur le site afin de répondre aux exigences de la Fédération Française de Football pour l'organisation des événements et manifestations sportives.

C. Aménagements paysagers

Les arbres existants et la lisière

Sur le site actuel, une série d'arbres constitue une lisière boisée sur la périphérie du parc, à l'instar du parc de loisirs et des terres agricoles.

Les arbres et cordons boisés sont d'ailleurs une manière de segmenter les composantes du parc Brassens. En effet, des clairières abritent les différents programmes : le Parc de loisir à l'ouest, les places polyvalentes, la piste de BMX, les jardins familiaux, etc. Cette lisière est protectrice des grandes infrastructures qui cernent le parc et constitue aujourd'hui le patrimoine végétal de ce parc.

Par le projet, un maximum d'arbres est prévu d'être conservé. Un défrichage des boisements existants est envisagé afin d'en exacerber les qualités. Enfin, une lisière boisée pourra être créée sur les abords du Parc des Sports pour l'inscrire dans le système du parc Georges Brassens.

La qualité environnementale du projet aura pour objectif principal de refunctionaliser les « sols artificialisés de dépôts » dans un nouvel équilibre déblai / remblai pour parachever le pôle sportif.

La perspective en terrasses sera ourlée d'une composition naturaliste en fruticées d'arbrisseaux et d'arbustes qui ne gênent pas l'exploitation des lignes électriques et dont l'apparition spontanée d'habitats en bords de talus au nord et le long des fossés au sud servira de support à la création d'un corridor écologique.

Des boisements d'essences indigènes de hauts jets (chênaie charmaie) encadreront le site en appui des infrastructures, pour les intégrer et pour réduire les nuisances des flux routiers.

Environnement et biodiversité

Le projet minimisera l'artificialisation des surfaces dans un objectif de maintenir autant de pleine-terre perméable que possible.

L'orientation des terrains sur les sites déjà construits et le maintien de la trame boisée au sud du projet permettront de maintenir la biodiversité existante sur le site et de l'amplifier en partant de ce cordon végétal.

Gestion de l'eau pluviale

Afin de conserver la nature perméable du site autant que possible, les surfaces imperméabilisées seront limitées par la mise en place de revêtements perméables.

Les toitures des bâtiments pourront être végétalisées. Un système de noues de récupération pour les fortes pluies est envisagé le long des cheminements piétons. Le surplus d'eau depuis les terrains pourra être collecté dans ces dispositifs afin d'éliminer tout risque de stagnation sur les terrains de jeu.

Les prairies sous les lignes à haute tension pourront devenir des prairies humides qui collectent et infiltrent les eaux pluviales.

Côté sud, l'eau ruisselle naturellement vers les espaces boisés pour être absorbé par la végétation.

D. Enjeux de développement sur le secteur

Enjeux urbains et paysagers

- **Intégrer de manière harmonieuse les nouvelles installations sur un secteur actuellement non bâti.**
- **Prendre en compte les vues générées depuis la RD188 et la RN20 avec l'apparition des nouvelles structures sportives.**

Enjeux de déplacements

- **Veiller à aménager de manière sécurisée les nouveaux accès au site.**
- **Transformer la RD188 en boulevard urbain afin de reconnecter les deux plaines sportives et améliorer leur connexion avec la RN20.**
- **Veiller à la mutualisation et au traitement paysager des espaces de stationnements.**
- **Assurer un maillage de modes doux au sein de la nouvelle plaine sportive afin de garantir la circulation des piétons et vélos.**

Enjeux environnementaux

- **Préserver les boisements au maximum autour des axes structurants afin d'assurer une protection visuelle aux usagers des équipements sportifs.**

E. Un développement prévu dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Massy Opéra

L'urbanisation du site d'étude participera au renforcement et au développement du parc sportif sur la commune de Massy. Ce projet présente ainsi de forts enjeux, à la fois d'insertion urbaine mais également de déplacements et environnementaux.

Afin que ces derniers soient pris en compte au sein du PLU de Massy, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Massy Opéra est modifiée de la manière suivante :

- Le site du futur centre Pompidou est identifié afin de déterminer sa localisation ;
- Un accès est symbolisé au nord du site du parc des sports 2, afin d'assurer la desserte via la RD188 ;
- L'offre structurante en équipements sportifs est localisée sur le secteur du Parc des Sports 2 ;
- Un maillage de modes doux est préconisé afin d'assurer une circulation apaisée dans un contexte où la voiture est très présente en raison des deux axes majeurs qui bordent le site ;
- Les boisements existants sont à conserver le plus possible afin de permettre l'intégration paysagère du site et de réduire les nuisances par rapport aux axes routiers ;
- Une prescription est inscrite concernant l'imperméabilisation du site.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MASSY-OPERA

PLU Massy

Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain en lien avec l'arrivée de la Gare du Grand Paris

-  Permettre la réalisation de la gare du Grand Paris Express (ligne 18) et intensifier l'occupation bâtie autour de la gare
-  Permettre la réalisation du nouveau projet de politique de la ville
-  Poursuivre le projet de rénovation urbaine des Franciades
-  Permettre le renouvellement du site Agro-Paris-Tech
-  Améliorer les accès au quartier

Conserver l'identité verte du quartier

-  Préserver les parcs urbains
-  Conserver la trame paysagère le long des axes structurants
-  Améliorer les liens avec le parc Georges Brassens
-  Améliorer le traitement urbain et paysager et apaiser la circulation de la RD188

Prévoir l'accueil du nouveau Centre G. Pompidou et de la Plaine Sportive

-  Permettre la réalisation du Centre Georges Pompidou
-  Créer un maillage de modes doux sur la future Plaine Sportive
-  Préserver les boisements au maximum afin de conserver la qualité paysagère du site
-  Conforter l'offre structurante avec la réalisation de nouveaux équipements sportifs
-  Limiter l'imperméabilisation du site
-  Garantir aux piétons et véhicules motorisés un accès sécurisé au site depuis les quartiers adjacents dans l'optique de l'ouvrir au reste du territoire

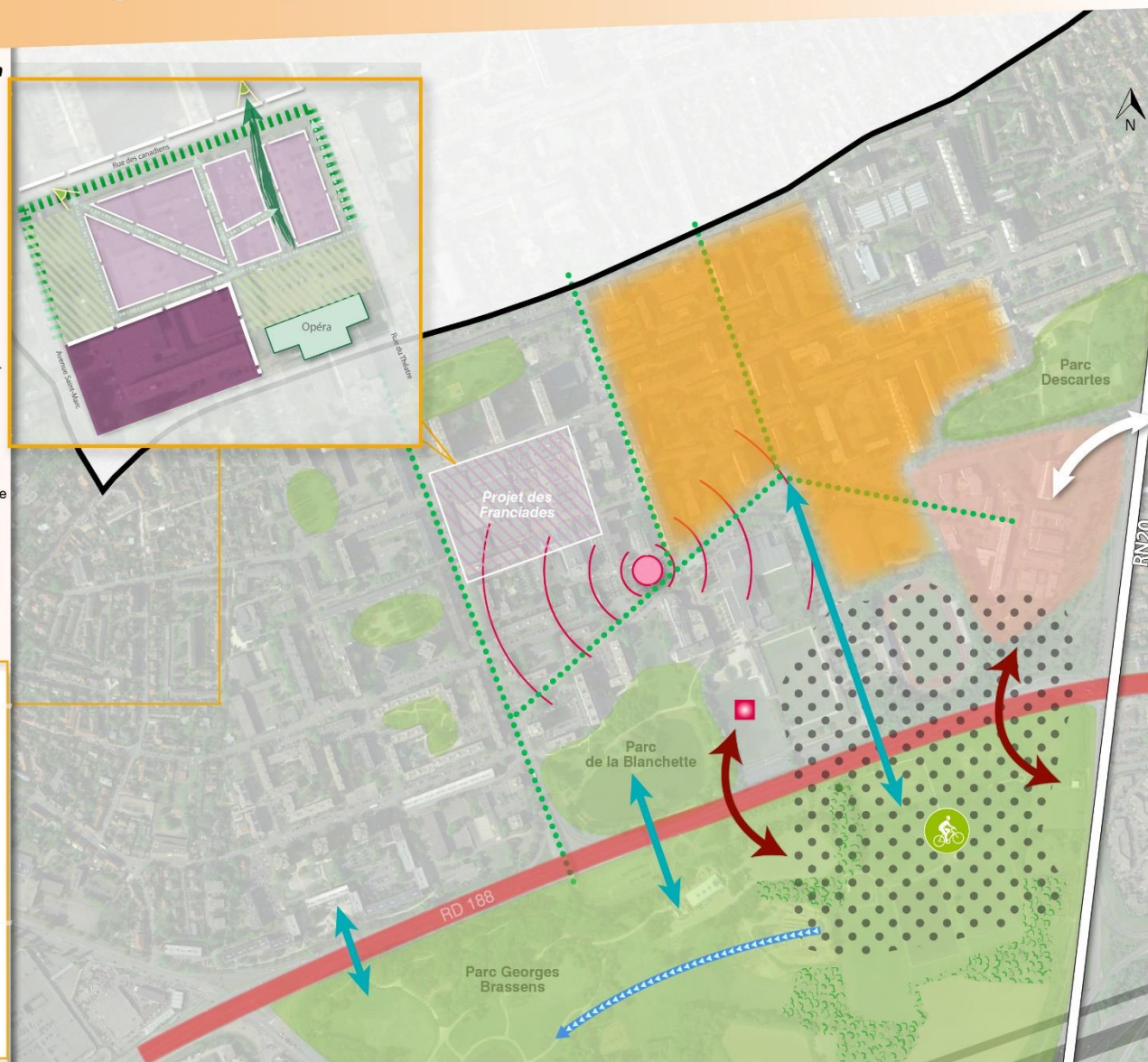
PROJET DES FRANCIADES

Restructurer les espaces publics

-  Créer des places publiques et une nouvelle offre de stationnement ouverte au public
-  Développer une nouvelle trame permettant des déplacements sécurisés le long des itinéraires commerciaux et renforçant le lien avec l'Opéra
-  Développer un espace paysager en lien avec le parc de la Corneille
-  Créer des mailles paysagers le long des voies de circulation
-  Préserver des vues dégagées sur l'Opéra

Développer un projet en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

-  Créer des programmes mixtes comprenant des logements, des commerces en pied d'immeuble et des parkings en sous-sol
-  Développer des linéaires de commerces et services implantés en bordure d'espace public
-  Partie de la copropriété des Franciades conservée (logements et commerces)



3- Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme indique que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le site concerné par la présente étude se situe de part et d'autre de la RD188 et RN20. Cependant, il présente des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de déroger à cette règle.



--- Bande d'inconstructibilité de 75m
liée à la présence des routes
départementale et nationale

Rappel du périmètre du projet et des bandes d'inconstructibilité – Source : Citadia

A. Incidences sur l'intégration urbaine et paysagère

Le paysage aux abords de la RN20 évoluera dans les prochaines années. D'espaces de friches dominés par la présence de lignes à haute tension ils seront convertis en espaces aménagés, attirant le regard vers le sol.

Cet espace naturel est actuellement occupé par quelques équipements sportifs, sans aménagements qualitatifs. L'aménagement d'un pôle sportif et paysagé, notamment en partie dans la bande des 75 mètres le long de la RN20, génèrera une occupation régulière du site (ce qui renforcera la sécurité du site) et améliorera la qualité paysagère de cet espace.

La végétation en place, constituée principalement d'une strate herbacée et complétée par une strate arbustive éparse ne présente pas d'intérêt paysager et environnemental particulier. Le renforcement de la frange arborée existante le long de la RN20 sera un des éléments favorable à la bonne intégration paysagère des aménagements le long de la RN20.

Cette frange arborée participera à créer un écran paysager entre les espaces sportifs et la route nationale. La première image perçue de cette extension sera ainsi un espace végétal qui contribuera à renforcer l'image de parc urbain.

B. Incidences sur l'écosystème

L'aménagement de terrains sportifs à l'Est du parc Georges Brassens n'est pas susceptible d'impacter l'écosystème se développant autour du bassin Georges Brassens.

Seule une très forte imperméabilisation pourrait impacter la bonne alimentation en eau du bassin et donc perturber l'écosystème, alors qu'il est plutôt envisagé une gestion de l'eau à la parcelle, favorable au maintien de l'équilibre hydrique du site.

L'ensemble du projet de constructions d'équipement sportifs minimisera l'artificialisation des surfaces dans un objectif de maintenir autant de pleine-terre perméable que possible.

De plus, sur l'ensemble du site, les arbres seront conservés dans leur grande majorité et une lisière boisée sera recréé sur les abords. La trame boisée au Sud du secteur concerné par la modification, à proximité de la RN20, sera préservée au maximum afin de maintenir la biodiversité existante et de l'amplifier en créant une nouvelle trame paysagère en partant de cet espace. Les milieux herbacés préservés seront en gestion extensive et des noues végétalisées seront également réalisées permettant de diversifier les milieux présents sur le site.

Le changement apporté n'aura donc que peu d'incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et n'engendrera également que peu d'effets cumulés entre les équipements réalisés dans les bandes de 75 mètres le long de la RD188 et de la RN20 et les autres aménagements sportifs, les éléments de la trame verte et bleue existante étant en grande partie préservés et renforcés sur l'ensemble du site.

Pour finir, afin de limiter l'impact des équipements sportifs sur l'écosystème, une réflexion sera menée sur l'éclairage des équipements pour éviter tout éclairage orienté vers le ciel et de préserver une plage d'extinction nocturne la plus grande possible.

C. Incidences au regard de la sécurité

L'aménagement d'espaces sportifs à proximité de la RN20 n'engendrera pas de risques particuliers sur la sécurité de ces axes.

Le projet prévoira une hauteur des filets de protection adaptée aux sports afin d'éviter toute perte de balle.

L'éclairage devra être orienté uniquement vers les terrains et ne pas provoquer de nuisance lumineuse sur les axes.

D. Incidences au regard des risques inhérents au site et de ses nuisances sonores

Le site ne présente pas de risque naturel ou technologique important, en dehors du passage d'une canalisation gaz déjà existante.

Concernant les nuisances sonores, les nouveaux aménagements du secteur auront pour vocation d'accueillir des équipements sportifs. Ainsi, aucune augmentation du nombre d'équipements accueillant des personnes sensibles (hébergements destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées, établissements des premiers et seconds degrés, les établissements de santé hospitaliers et les établissements d'action sociale à destination de la petite enfance), exposés aux nuisances sonores, n'est à prévoir. Une exposition sera malgré tout avérée pour les personnes fréquentant le site. Toutefois, cette exposition sera ponctuelle. Le projet prendra en compte ces éléments et proposera au besoin des dispositifs visant à limiter leur impact.

Une gestion de l'eau à la parcelle, intégrant potentiellement des noues de récupération aux abords des terrains de sport, des prairies hors des terrains sportifs et des toitures végétalisées sur les éléments bâtis sera favorable à la maîtrise du risque inondation.

Les motifs de l'étude entrée de ville, n'ayant pas pour objectif la construction de logement, n'entraîneront pas d'augmentation des risques, ni d'augmentation du nombre de personnes exposées aux risques naturels (mouvement de terrains, inondation) et technologiques (TMD) de manière prolongée.

E. Incidences au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme

D'un point de vue architectural, le futur Parc des Sports 2 constitue un projet d'ensemble dont le travail architectural se basera sur une intégration du bâti la plus sobre possible : volumes simples, colorimétrie reprenant des tons naturels (sable notamment), matériaux (béton de terre), cheminements et parvis en stabilisé... L'ensemble de ces choix permettra une intégration relativement discrète du projet dans la continuité du parc Georges Brassens.

D'un point de vue urbanistique, le projet prévoit d'urbaniser et de définir un véritable espace de loisirs le long de ces axes de grande circulation. Dans cette optique, la programmation et la position prévue des bâtiments du projet permettront à la fois de faire respirer le secteur tout en répondant au parc des sports déjà existant au nord de la RD188. En effet, la programmation exclusivement dédiée aux équipements sportifs crée une cohérence d'ensemble entre les deux parcs sportifs et le parc Georges Brassens.



Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Pièce 2 : Rapport de présentation

2. b. Justifications des choix retenus

Révision allégée prescrite par délibération du 4 février 2021	Arrêt
	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 20 mai 2021

SOMMAIRE

<i>PREAMBULE.....</i>	<i>3</i>
<i>I. Justification des choix retenus pour établir le PADD.....</i>	<i>5</i>
<i>II. Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	<i>17</i>
<i>III. Justification des zones et des règles du PLU.....</i>	<i>26</i>
<i>IV. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures.....</i>	<i>112</i>
<i>V. Incidences sur l'environnement.....</i>	<i>116</i>
<i>VI. Articulation avec les documents supracommunaux.....</i>	<i>130</i>
<i>VII. Indicateurs de suivi.....</i>	<i>147</i>

PREAMBULE

Suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016, les références aux articles de la partie législatives du présent document ne sont plus d'actualité. Le tableau de correspondance ci-dessous les reprend et indique la numérotation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Numérotation partie législative en vigueur avant le 1 ^{er} janvier 2016	Numérotation partie législative en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016
L.111-1-4	L.111-6 L.111-7 L.111-8 L.111-9 L.111-10
L.123-1-2	L.151-4
L.123-1-4	L.151-6 L.151-7
L.123-1-5 III 2°	L.151-19 L.151-23
L.123-1-12	L.153-27 L.153-28 L.153-29
L.123-2 a)	L.151-41 5°
L.123-2 c)	L.151-42 (pour les périmètres de ZAC) L.151-38 (pour les périmètres hors ZAC)
L.130-1	L.130-1
L.147-5	L.112-10 L.112-11

Article R.123-2 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

I. Justification des choix retenus pour établir le PADD

I.1. Le PADD comme réponse aux enjeux territoriaux prioritaires

Le diagnostic territorial a abouti à l'émergence de trois enjeux prioritaires pour l'aménagement du territoire, auxquels répond le PADD :

- Le renforcement de l'attractivité de Massy à travers l'accessibilité en transports, la politique de développement économique, et la constitution d'une offre d'habitat diversifiée ;
- La valorisation du cadre de vie, visant à la fois à s'affranchir des ruptures urbaines, développer les modes doux et affirmer la trame verte et bleue ;
- Le développement d'un projet urbain durable.

En réponse à ces enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré en trois axes :

- **Axe 1 : Confirmer la position de porte d'entrée sud de la Métropole :**
 - 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 singularités**
 - 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

Il intègre également un objectif chiffré de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Axe 1 : Confirmer la position de porte d'entrée sud de la Métropole

Cet objectif s'inscrit dans le projet spatial régional du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), qui positionne Massy comme pôle d'importance régionale et porte d'entrée métropolitaine.

Massy joue en effet un rôle majeur au sein du sud francilien, tant sur le plan économique que résidentiel. Avec ses 34 000 emplois et 3 118 établissements, le territoire constitue un pôle important dans la dynamique de l'arc sud francilien, s'étirant de Saint-Quentin-en-Yvelines à Melun. Ce grand territoire est marqué par une concentration d'établissements de recherche, d'industries innovantes et de haute technologie, ainsi que la présence de l'aéroport international d'Orly.

Le développement de l'arc sud francilien est porté par la création de deux Opérations d'Intérêt National (OIN) :

- L'OIN Paris-Saclay, dont le périmètre intègre la commune de Massy ;
- L'OIN Orly-Rungis-Seine-Amont, situé à proximité directe de Massy.

Massy est également un pôle résidentiel majeur et porte une dynamique de construction de logements ambitieuse et efficace. A ce titre, elle contribue de manière importante à l'effort régional de production de logements.

Ces dynamiques économique et résidentielle sont soutenues par la très grande accessibilité du territoire et notamment par la proximité de la plateforme aéroportuaire d'Orly, de la présence de la gare TGV, et de deux lignes de RER. La politique régionale et métropolitaine portée par le SDRIF et la loi relative au Grand Paris renforce cette accessibilité par la mise en place de projets de transport destinés à renforcer les liaisons interurbaines tangentielles est-ouest (ligne 18 du Grand Paris Express, TCSP Saint-Quentin-en-Yvelines – Massy – Orly / Arpajon, Tram-Train Massy-Evry desservant également Versailles.

Compte-tenu de ce positionnement de porte d'entrée sud de la Métropole et de ce contexte, le PADD du PLU de Massy développe deux grands objectifs, l'un porté sur l'accessibilité et le volet économique ; l'autre porté sur le développement résidentiel.

Objectif 1 : Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire

Le PADD énonce dans un premier temps l'objectif d'améliorer l'accessibilité et le rayonnement du territoire, en considérant cette accessibilité comme un moteur économique, s'appuyant sur des liaisons renforcées entre les pôles économiques majeurs du sud francilien : Paris-Saclay et Orly. Le territoire communal dispose d'une très bonne accessibilité en transports en commun : il est desservi par deux lignes de RER (RER B et RER C), desservant deux gares, Massy-Palaiseau (ou pôle des gares) et Massy-Verrières, ainsi qu'une gare LGV, positionnée en contiguïté de la gare de RER Massy-Palaiseau. Cette desserte TGV positionne Massy comme un nœud stratégique au cœur du réseau national, renforçant ainsi son rôle au sein de la métropole.

Le territoire de Massy doit accueillir plusieurs projets de transport en commun structurants :

- La ligne 18 du Grand Paris Express (GPE), reliant Versailles à Orly en 30 min. Elle comprend la réalisation de 2 gares sur le territoire massicois : Pôle des gares et Massy-Opéra.
- Le Tram-Train Massy-Evry qui doit permettre de relier Versailles à Evry, via Massy. Il comprend à minima la réalisation de 2 gares sur le territoire massicois : pôle des gares et Massy-Europe. Une 3^{ème} gare (Le Pileu), située à l'interface entre les quartiers du Pileu et de Vilgénis, sera réalisée dans le cadre du prolongement à l'ouest.
- TCSP Saint-Quentin-en-Yvelines - Massy – Orly / Arpajon. Il comprend à minima la réalisation de 2 gares sur le territoire massicois : pôle des gares et Massy-Europe.

- TCSP Les Ulis - Courtabœuf - Massy, empruntant le tronçon d'autoroute A10, qui desservirait le pôle des gares.

Ces transports en commun vont permettre de desservir le Plateau de Saclay, d'améliorer l'accessibilité aux pôles d'emplois et leur mise en réseau (Massy, Orly, Paris-Saclay, Versailles, Evry), et d'offrir de nouvelles possibilités d'interconnexion. Ces projets participeront également au développement urbain et économique des quartiers desservis.

Dès lors, il s'agit à la fois d'accompagner les projets de transport en permettant leur faisabilité et en facilitant leur accessibilité, mais aussi de conforter et valoriser les dessertes existantes et leurs points d'accès que sont les gares.

Le PADD propose également un aménagement du territoire massicois orienté vers l'articulation urbanisation/transports, en concentrant le développement résidentiel et économique à proximité des gares, afin de favoriser l'usage des transports en commun. Il s'agit aussi d'assurer un bon rabattement vers les gares, et d'organiser l'intermodalité, par des aménagements qualitatifs des abords de gare. Dans cette optique, la poursuite de la restructuration du pôle des gares constitue un enjeu stratégique de l'aménagement du territoire massicois.

Cet objectif vise également à organiser la desserte routière. Il a été fait le constat dans le diagnostic d'un réseau routier particulièrement dense, avec des dysfonctionnements constatés sur les voiries départementales, notamment sur la RD188, venant pour une grande part des échanges partiels sur l'A10 et l'A6. Le PADD propose une liaison est-ouest permettant des échanges entre Massy-Atlantis et Massy-Europe via le secteur commercial et améliorant le maillage du territoire. Cette liaison est matérialisée par un emplacement réservé.

Le PADD met aussi l'accent sur la valorisation des entrées de ville, enjeu important pour l'attractivité de la ville, de sa lisibilité, et de son image. Le territoire est traversé par de nombreuses infrastructures de transport routières ou ferrées, et compte à ce titre de nombreuses entrées de ville. Plusieurs entrées de ville routières présentent un intérêt de requalification :

- L'entrée de ville de la RN20 nord, marquée par l'important profil de la RN20 (2X2 voies) et des franges bâties peu qualitatives. Le projet de mutation du site AgroParisTech, dans le cadre de la relocalisation de l'école sur le site du Campus de Saclay, offre l'opportunité de requalifier cette entrée de ville.
- L'entrée de ville de l'échangeur du Pileu, présentant un caractère routier très marqué et un environnement urbain peu qualitatif.
- L'entrée de ville des Champarts, également caractérisé par un environnement très routier, un front bâti marqué par des commerces peu qualitatifs (concessionnaires automobiles notamment) et la présence de nombreux panneaux publicitaires.
- L'intersection entre la RD120 et la RD188, en contiguïté du secteur commercial, si elle ne constitue pas à proprement dit une « entrée de ville », est un carrefour majeur à l'aspect très routier.

Le PADD énonce ensuite des objectifs en matière de développement économique, s'inscrivant dans les orientations fixées par le SDRIF, de créer 28 000 emplois par an à l'échelle de l'Île-de-France, et pour Massy, d'asseoir sa position comme pôle d'importance régionale. Dans ce cadre général, Massy est activement concernée par le développement du cône sud de l'innovation et du plateau de Saclay, et constitue un point d'appui, à travers son potentiel en matière de création de logements, d'emplois, de développement économique et de création culturelle.

Le PLU vise à conforter ce positionnement économique, et à développer une offre foncière et immobilière adaptée, partant de plusieurs constats, mis en avant dans le diagnostic :

- Une très bonne accessibilité, participant à l'attractivité et au rayonnement économique, destinée à être renforcée dans les années à venir ;
- Un dynamisme économique profitant de la proximité des secteurs d'Orly, du Plateau de Saclay, et d'Evry ;
- Un territoire historique d'accueil d'activités, principalement concentrées au sud-est du territoire, du fait des contraintes de

constructibilité liées à la proximité de l'aéroport d'Orly interdisant alors les occupations résidentielles ;

- La présence de nombreux sièges sociaux et de grandes entreprises, créant une dynamique et des effets d'entraînement ;
- Un tissu économique largement porté par le secteur tertiaire, qui représentait 80% des emplois en 2011 et 58 % des établissements ;
- Une offre immobilière tertiaire moins adaptée pour les besoins des petites entreprises.

Le PADD développe également des propositions concernant l'armature commerciale du territoire, et développe en particulier des objectifs de redynamisation du secteur commercial localisé le long de la RD188, de création d'une nouvelle offre sur la place du Grand Ouest, dans le secteur de Massy-Atlantis, de restructuration du pôle des Franciades, et de valorisation de l'offre du Vieux Massy.

La volonté de requalifier et dynamiser le secteur commercial situé le long de la RD188 s'appuie sur le constat d'un déficit de valorisation de cet ensemble commercial, lié particulièrement à l'état de dégradation du centre commercial -X%, malgré un fort potentiel de développement commercial. Le projet vise alors à redynamiser et renforcer l'attractivité commerciale du secteur, pour s'affirmer à une échelle intercommunale voire régionale. Il s'agit de qualifier sa vitrine commerciale aujourd'hui peu attractive en permettant le traitement urbain et paysager de la RD188 et la structuration d'un front bâti qualitatif. Ce secteur est également marqué par une accessibilité principalement tournée vers l'automobile, que la future gare Massy-Europe (desservie par les projets de TCSP Saint-Quentin-en-Yvelines – Massy – Orly / Arpajon et de Tram-Train Massy-Evry) viendra diversifier. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement, destinée à préciser et spatialiser les intentions sur ce secteur.

Le projet communal vise également à développer une nouvelle polarité commerciale dans le quartier de Massy-Atlantis, positionnée place du Grand Ouest. Ce choix réside dans l'affirmation d'un urbanisme tourné vers le développement du quartier de la gare de Massy, et dans la volonté de créer des espaces multifonctionnels et vivants dans les nouveaux

espaces urbains. Ce pôle comprendra un cinéma, ainsi qu'une offre commerciale de restauration et de commerces de proximité.

Le PADD marque également une volonté de poursuivre le projet de restructuration et de valorisation du pôle des Franciades, polarité commerciale majeure du quartier Massy-Opéra, mais donnant des signes de déclin, avec une vacance de plus en plus importante, et des espaces publics peu qualitatifs. Dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine des Franciades, ce centre commercial doit faire l'objet d'un projet de restructuration et de requalification, visant ainsi à enrayer le phénomène de dégradation observé.

Complémentaire de cette armature commerciale, le pôle du Vieux Massy offre une diversité de commerces de proximité et de services : commerces de bouche de qualité, marché...). Mais il est marqué par la tendance nationale de développement accru des services bancaires et d'assurances. Il a fait l'objet d'un aménagement qualitatif, permettant de mettre en valeur cette centralité et d'améliorer les déplacements doux. Il s'agit alors de conforter ce pôle et valoriser son offre commerciale par l'aménagement d'espaces publics de qualité.

Le PADD met également l'accent sur l'offre qualitative proposée aux entreprises. Cette recherche de qualité doit s'exercer à la fois dans l'aménagement des espaces d'activité (architecture, espaces publics), concourant à une meilleure image et lisibilité de ces derniers et à renforcer leur attractivité économique. Il s'agit aussi de proposer une offre qualitative en matière d'équipements et de services mis à disposition des entreprises, leur permettant un fonctionnement optimisé.

Objectif 2 : Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des habitants et de nouvelles populations

Le PADD affirme l'ambition de développer une offre de logements diversifiée afin d'assurer la parcourt résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations.

Il s'agit en effet de répondre aux besoins en logements évalués à la fois par le calcul du point mort démographique, et par la volonté d'affirmer le rôle de Massy comme une ville attractive, permettant l'accueil de nouvelles populations.

Au 1er janvier 2013, la population était de 45 902 habitants (INSEE), illustrant ainsi la poursuite de la dynamique démographique.

Massy apparaît comme un territoire profitant d'une dynamique démographique élevée, avec un taux de croissance annuel de 1,4%, plus élevé que celui du département de l'Essonne (0,4%) ou de l'Ile-de-France (0,5%). Cette croissance démographique est exclusivement poussée par un solde naturel assez fort (taux de variation annuel de 1,4% /an entre 2006 et 2011), traduisant une population jeune. Le solde migratoire est quant à lui à 0 à cette même période. La production de logements ces dernières années a été élevée, avec environ 5 300 logements construits entre 2006 et 2014.

La taille moyenne des ménages est en constante diminution depuis 1968, pour atteindre en 2006 une taille de 2,38 personnes par ménage puis de 2,32 en 2011. Cette évolution est liée au phénomène de décohabitation des ménages. Ce desserrement doit être pris en compte dans les objectifs de production de logements.

A population constante, le nombre de logements nécessite d'être augmenté, de manière à :

- Compenser le desserrement des ménages ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage (renouvellement) ;
- Compenser les évolutions des résidences secondaires et des logements vacants, nécessaires à la fluidité du marché ;
- L'estimation de ces besoins « non démographiques » est déterminée par la méthode du point mort, qui permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

Le point mort se calcule à partir des données suivantes :

- Le taux de renouvellement urbain annuel : chaque année une part du parc bâti existant est démolie ou change de destination, une part de la construction permet de compenser cette perte sur le marché ;
- La taille moyenne des ménages : plus les ménages sont petits, plus il faudra de logements pour répondre aux besoins d'une même population. Le calcul des besoins doit donc prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages ;
- La vacance : les logements vacants sont nécessaires pour éviter les trop grandes tensions du marché immobilier mais ne permettent pas d'accueillir de population ;
- La proportion de résidences secondaires et de logements occasionnels.

	1990	1999	2011
Population municipale	38 574	37 712	43 006
Population des ménages	37 341	36 642	41 744
Parc de logement	14 743	16 024	19 070
Nombre de résidences principales	13 999	14 744	18 201
Nb de logements vacants	502	1 055	882
Nb de résidences secondaires et logements occasionnels	242	225	167
Logements construits	0	1 468	3 926

Source : Données INSEE 99-05 (1630) et données ville 06-11(2296)

A Massy, le point mort démographique est estimé comme suit :

	2000-2011	2012-2018	2019-2025	2011-2025
Renouvellement	880	179	102	282
Desserrement	1 050	46	128	174
Logements vacants	-173	74	10	84
Résidences secondaires, logements occasionnels	-58	-33	-18	-52
Point mort	1 699	266	222	488
Point mort annuel	142	38	32	35

A cet effet, le PLU permet d'assurer une production de logements répondant et dépassant les besoins de ce point mort démographique (35 logements par an en moyenne).

Le PLU porte également l'ambition d'accueillir de nouvelles populations au sein des opérations en cours ou à venir, localisées à proximité des gares, répondant ainsi aux objectifs du SDRIF.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France impose, dans les secteurs urbanisés, une augmentation minimale de la densité de l'ordre de 10 à 15% à échéance 2030.

Le PLU permet la mise en œuvre de projets qui pourraient induire dans les prochaines années une croissance démographique selon un rythme de 1,5% par an. Ce taux de croissance annuel s'inscrit dans la poursuite de la tendance sur la période passée (1,4% par an entre 2006 et 2011). Ainsi, avec 45902 habitants (INSEE – Janvier 2016), Massy devrait dépasser les 50 000 habitants en 2022.

Le PADD exprime la volonté de constituer une offre d'habitat diversifiée. Il est en effet envisagé de diversifier les statuts de logements (accession libre, accession sociale, locatif libre, locatif social) au sein des nouvelles opérations (Massy-Atlantis, Vilmorin, Vilgénis...) et de diversifier les typologies de logements en favorisant le développement de grands logements permettant l'accueil de familles nombreuses. Il s'agit aussi de proposer des typologies et des statuts de logements répondant aux besoins des actifs du territoire, afin de réduire les trajets domicile/travail. Les opérations en cours, que le PLU accompagne par la mise en place d'un zonage et d'un règlement adaptés, proposent la réalisation d'une grande diversité de logements, afin de répondre à tous les publics.

En accompagnement du développement de cette offre de logements, il s'agit également de développer une offre d'équipements adaptée.

Le diagnostic met ainsi en avant plusieurs constats et enjeux :

- Une offre d'équipements structurants remarquable, et bien répartie sur le territoire. Cette offre est à conforter, notamment à travers le développement d'un équipement sportif dans le cadre de l'extension du parc G. Brassens. Il s'agit également d'assurer le rayonnement des équipements existants en dehors des limites communales, et d'améliorer leur accessibilité ;
- Une offre en équipements de proximité complète ;
- Une offre en équipements scolaire bien répartie, offrant un équilibre dans la répartition entre le poids démographique des quartiers et les équipements publics recensés. Il convient de maintenir le taux

d'accueil des équipements scolaires et petite enfance. Il s'agira également de compléter cette offre au regard de l'apport de nouvelles populations liées aux nombreux projets résidentiels et de favoriser une meilleure répartition de l'offre en équipements ;

- Une offre en équipement sportifs inégalement répartie sur la commune. Cette offre en équipements sera complétée au regard de l'apport de nouvelles populations liées aux nombreux projets résidentiels, notamment dans le quartier de Massy-Atlantis. Il s'agira aussi de favoriser une meilleure répartition de l'offre en équipements sportifs.

Le PADD exprime une volonté de renforcer la mixité sociale et générationnelle.

A cet effet, la collectivité souhaite maintenir un bon niveau de logements sociaux au sein de son territoire, de manière à assurer la mixité sociale dans la ville et ses quartiers. En 2013, Massy comptait 37,32% de logements locatifs sociaux, soit environ 6600 ; elle répond ainsi largement à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU.

La commune de Massy offre plusieurs types d'hébergements spécifiques, dont 4 résidences seniors, 6 résidences étudiantes et deux foyers ADOMA. En réponse à un indice de jeunesse en baisse et à une augmentation des personnes âgées, le PADD propose de développer une offre d'hébergements à destination notamment des personnes âgées.

Axe 2 : Pour un territoire uni, affirmant ses singularités

Objectif 1 : S'affranchir des ruptures pour connecter les quartiers tout en préservant leurs spécificités fortes

L'analyse a mis en exergue une organisation urbaine du territoire fragmentée, due à la présence de plusieurs infrastructures et d'une mosaïque de quartiers.

Cette complexité de l'organisation urbaine est issue de la superposition de grandes opérations d'urbanisme et de grandes infrastructures qui ont marqué son développement :

- Voies ferrées des RER B et C et de la ligne de TGV qui coupent le territoire en diagonale ;
- L'autoroute A10 passant au sud-est du territoire ;
- Les axes routiers structurants : RN20, RD188, RD120...

D'autres projets de transport (Tram-Train Massy-Evry, Grand Paris Express) viendront renforcer cette présence des infrastructures sur le territoire.

La fragmentation du territoire est accentuée par l'organisation multipolaire de la commune. La présence d'une centralité, plus ou moins importante, sur chacun des quartiers, ne permet alors pas de générer des échanges entre les différentes entités urbaines.

Le PADD propose donc d'atténuer ces coupures urbaines en améliorant le franchissement des infrastructures routières et ferroviaires. Deux infrastructures sont particulièrement concernées : le Tram-Train Massy-Evry (voies du RER C), et la RD 188, pour lesquelles il est projeté des franchissements. Un travail sur l'intégration urbaine et paysagère de ces infrastructures est également à mener. Ce travail sera notamment effectué

dans le cadre de la mise en œuvre des projets situés à proximité des gares et des infrastructures (Atlantis notamment).

Le projet de territoire affirme une volonté de préserver les spécificités des différents quartiers, s'appuyant sur une organisation multipolaire de la commune. Cette mosaïque de quartiers nécessite d'être confortée, sur la base de polarités renforcées, agrégeant les services et commerces de proximité, afin d'organiser une vie de quartier. L'armature urbaine proposée dans ce PADD s'appuie à la fois sur de nouvelles centralités structurantes articulées autour du Pôle des gares, et sur plusieurs centralités de quartiers, constituant des centralités de proximité au cœur des différents quartiers.

Objectif 2 : Priorité aux déplacements doux à Massy, et offrir des espaces publics de grande qualité

Le diagnostic expose la richesse et la diversité des entités patrimoniales et paysagères communales. La strate géographique organisée autour de la vallée de la Bièvre, le plateau de Saclay, d'Orly, et les buttes des Gravières et du centre-ancien, est fondatrice de l'identité territoriale. Les composantes naturelles fortes sont des marqueurs du cadre paysager massicois. Le tissu bâti, issu de diverses époques, la présence d'un patrimoine bâti remarquable, et de points de repère urbains, participent à la diversité des paysages sur le territoire communal.

Affirmant le volontarisme communal en matière de valorisation patrimoniale, le PADD porte une attention particulière à la protection et la mise en valeur du patrimoine remarquable, ainsi que les ensembles patrimoniaux protégés (ZPPAUP), qu'ils soient historiques ou modernes.

Le PADD œuvre par ailleurs en faveur de la préservation des vues remarquables liées à la géographie marquée de la commune. Cette démarche est la garantie d'une bonne lisibilité du tissu urbain, adaptée aux reliefs naturels du territoire.

Le rôle important des espaces publics dans la création de liens sociaux et de liens urbains entre les quartiers justifie la volonté de la commune à vouloir renforcer leur attractivité afin de faire émerger de nouvelles centralités notamment autour de la Place du Grand Ouest et du quartier Vilgénis. La qualité des espaces de végétation sur les lieux publics est l'un des leviers choisis en ce sens, en cohérence avec les objectifs de Trame Verte et Bleue.

Enfin, le développement des modes doux est l'une des priorités de la Ville, en articulation avec le développement des pôles gares. Il s'agira ainsi d'assurer une accessibilité facilitée aux gares, et de prévoir l'aménagement de cheminements dédiés dans le cadre des futurs projets d'aménagement. Ces mesures permettront de tendre vers la diminution de la part modale des véhicules motorisés en faveur des modes doux et des transports en commun. La création de cheminements doux dans le cadre de la finalisation de l'aménagement du quartier Vilmorin en est un exemple.

Objectif 3 : Affirmer un véritable réseau de Trame Verte et Bleue, gage de la qualité du cadre de vie massicois

Située aux confins de la vallée de la Bièvre et de la vallée de l'Yvette, à proximité de la forêt de Verrières, Massy est peuplée d'éléments de nature diversifiés qui composent une Trame Verte et Bleue intégrée au tissu urbain. De nombreux espaces verts ouverts au public participent par ailleurs à la qualité du cadre de vie massicois. Les orientations du PADD constituent la déclinaison locale des objectifs fixés par les documents de planification et de gestion environnementale à l'échelle supra communale. S'inscrivant dans la dynamique impulsée notamment par l'adoption du SRCE d'Ile de France en 2013, ainsi que le Schéma Communautaire de la Trame Verte et Bleue d'Eurom'Essonne, le PADD affirme la nécessaire

structuration d'un maillage vert continu et cohérent sur l'ensemble du territoire massicois en organisant des liaisons entre la coulée verte de la Bièvre et du Parc Villaine, les mails paysagers, les parcs et les alignements d'arbres le long des axes structurants.

Dans cette optique de protection et de mise en réseau des espaces naturels et paysagers, il s'agira de protéger les noyaux de biodiversité tels que la Bièvre, les zones humides, les parcs, et de participer à la restauration des continuités écologiques. Cet objectif du PADD assurera une préservation des habitats remarquables pour la faune et la flore locales tout en facilitant leurs circulations sur le territoire.

Le PADD envisage de maintenir, voire renforcer la moyenne de 26m² d'espaces verts ouverts au public par habitant en ouvrant au public une partie du Domaine de Vilgénis, en étendant le Parc Georges Brassens, favorisant la réouverture de la Bièvre et permettant la réouverture d'une partie du ru des Gravieres à Vilgénis. Cet engagement œuvrera en faveur de la qualité du cadre de vie des habitants, et de la promotion des usages adaptés associés à la Trame Verte et Bleue.

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

L'action publique communale s'inscrit directement dans la logique d'application descendante des préconisations émanant des documents cadres supra communaux : Plan Climat Régional, orientations du SDRIF, SRCAE d'Ile de France. Le PADD vise une réduction des besoins en énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre en agissant sur la performance énergétique du bâti, en complément aux orientations proposées en faveur de la réduction de la part modale de la voiture prévue à l'axe 2 du PADD.

Dans un contexte marqué par le vieillissement d'ensemble du parc communal de logements (68% du parc ayant été construit avant 1975 et donc avant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique), le PADD traduit la volonté de réduire l'influence de celui-ci sur l'environnement. Les mesures incitatives favorisant notamment la construction de bâtiments performants sur le plan énergétique et incitant aux travaux de rénovation (isolation, recours aux énergies renouvelables) seront privilégiées.

Dans une optique similaire, le renchérissement récent du prix des énergies fossiles vient accroître l'exposition des ménages aux risques de précarité énergétique. Les opérations de développement en cours et à venir constituent des opportunités de valorisation du potentiel énergétique renouvelable local et d'optimisation du réseau de chaleur urbain existant, par l'augmentation de la concentration de l'offre de logements et d'activités à ses abords. Il s'agira également de favoriser la réalisation de projets faisant preuve d'innovation sur le plan du développement durable et de la performance environnementale dans les années à venir. Ces préconisations agiront en faveur de la réduction de l'empreinte énergétique

de la commune par une réduction globale des consommations en énergies fossiles.

Enfin, le projet prévoit d'améliorer la gestion des services environnementaux, en poursuivant les engagements en faveur de la gestion optimale des déchets d'une part, et en perfectionnant la gestion de la distribution en eau potable et de l'assainissement d'autre part. Ces orientations tendront vers une réduction des pressions quantitative et qualitative sur la ressource, et une limitation des phénomènes de ruissellement par l'emploi de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Objectif 2 : Agir pour un environnement de vie et de travail agréable, faiblement soumis aux pollutions, risques et nuisances

L'état initial de l'environnement met en évidence les risques naturels auxquels une partie du territoire massicois se trouve confrontée, ainsi qu'une pollution des sols héritée du passé industriel de la commune. Ces derniers contraignent la distribution des modes d'occupation des sols.

Le dynamisme économique de Massy induit des pressions environnementales, notamment en termes de pollution des sols. Le PADD s'inscrit dans une volonté d'informer sur les sites pollués et de les requalifier, particulièrement le secteur Ampère. Cette précaution s'inscrit dans le sens d'une atténuation progressive des impacts de ces pollutions sur l'environnement et la santé.

Une partie du territoire communal de Massy est comprise dans le périmètre inondable de la Bièvre. Pour prévenir le risque d'inondation, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Bièvre a été prescrit en 2002, il est en cours d'élaboration. Ce document vaut servitude d'utilité publique et qui réglementera l'occupation du sol dans les zones à risques. La commune souhaite ainsi poursuivre l'adaptation des modalités de construction dans les zones d'aléa d'inondation et soutenir l'élaboration

du PPRI de la Bièvre. Les risques de mouvements de terrains inhérents aux phénomènes de gonflement/retrait des argiles feront l'objet d'un dispositif d'information aux habitants.

Le PADD réaffirme ainsi la nécessaire prise en considération des contraintes liées aux zones de risques et aux nuisances sonores au sein des documents règlementaires et des pratiques d'aménagement urbain en cours et à venir. L'information et la sécurité des populations et des biens vis-à-vis des risques seront recherchées.

Par ailleurs, les nuisances (pollution, bruit...) sont particulièrement présentes dans certains secteurs du territoire, notamment le long des axes majeurs de circulation et des zones d'activité économique. Le projet préconise ainsi la limitation des impacts des pollutions de l'air et sonores en respectant les préconisations du Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aéroport d'Orly et du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement d'Europ'Essonne, ainsi qu'en limitant l'implantation d'activités économiques autres que commerciales dans les zones à dominante résidentielle. Le PADD agit en faveur de la protection des populations et de l'anticipation des nuisances sur le territoire communal.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Le PADD définit des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels, et forestiers. Cette consommation est échelonnée selon trois échéances :

- 15 ha à court terme pour mettre en œuvre la ZAC de la Bonde ;
- 30 ha de terres agricoles transformées à moyen terme en espaces verts pour réaliser le projet d'extension du parc Georges Brassens ;
- 72 hectares à long terme dans le cadre du projet d'extension Massy-Europe, porté par l'opération d'intérêt national Paris-Saclay et constituant une réserve foncière classée en zone d'aménagement différé.

Au total, 117 ha seraient amenés à être transformés, dont 30 ha dont le caractère d'espace ouvert naturel sera conservé. A terme, cela représente 12% de la superficie communale, 9% si le parc est décompté.

Néanmoins, il convient de noter que cet objectif est hypothétique, étant donné que l'Etat envisage aujourd'hui seulement d'acquérir une réserve foncière (ZAD), et non de réaliser une opération d'aménagement. Il est de ce fait probable que la consommation de l'espace ne se présente pas dans le cadre du présent PLU.

A titre de comparaison, entre 2002 et 2012, 26 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés pour le développement urbain de la ville, soit 1,4% de la superficie communale, ou 2% de l'enveloppe urbaine. La consommation d'espaces a été très restreinte au cours de cette période récente, et le développement urbain s'est largement effectué selon un mode de renouvellement urbain.

La consommation foncière prévue dans le cadre du présent PLU se justifie par le poids important accordé au pôle de Massy dans le projet régional et

par le renforcement de l'offre de transports, suscitant des développements urbains majeurs, tant sur le plan résidentiel qu'économique. Cette consommation foncière s'inscrit dans le cadre de l'urbanisation autorisée par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

II. Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

II.1. Préambule

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent concerner des espaces privés comme publics du territoire communal et viennent compléter le dispositif réglementaire en permettant à la Ville d'encadrer le développement urbain.

Régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et définissent des actions et orientations pouvant permettre de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine mais aussi de lutter contre l'insalubrité, d'assurer le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le développement urbain se fait essentiellement à travers des opérations de renouvellement urbain, que les OAP encadrent.

Six OAP ont été élaborées dans le présent PLU, couvrant les secteurs suivants :

- Vilgénis
- Vilmorin 4 ;
- Massy-Atlantis ;
- Boulevard commercial ;
- La Bonde ;
- Massy-Opéra.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

Le choix de ces secteurs se justifie par :

- La cohérence avec l'objectif général du PADD qui consiste à soutenir la dynamique de développement de Massy tout en maintenant un cadre de vie privilégié ;
- Le potentiel de renouvellement urbain lié à la future desserte par des projets transports en commun structurants :
 - La ligne 18 du Grand Paris Express comprenant deux futures gares sur Massy : « Massy-Opéra » desservant le quartier du même nom et « pôle des gares » renforçant la desserte des quartiers de Massy-Atlantis et Vilmorin (déjà desservis par les RER B et C) ;
 - Le Tram-train Versailles-Massy-Evry, avec deux futures gares : « Massy-Europe » à l'interface entre le quartier de Massy-Atlantis et le boulevard commercial, et « Le Pileu » offrant une desserte en transport en commun structurante des quartiers du Pileu, Vilgénis et des Gravières.
 - Le TCSP (Transport en Commun en Site Propre) reliant Saint-Quentin-en-Yvelines à Orly, et desservant Massy à travers 2 gares : « Massy-Europe » et « pôle des gares ».
- L'important potentiel de renouvellement urbain offert par :
 - L'ancienne zone d'activités des Champs-Ronds, sur laquelle se développe le quartier mixte Massy-Atlantis ;
 - Le terrain du centre Air France, désormais fermé, situé sur le secteur de Vilgénis ;
 - Les emprises foncières de l'ancienne abbaye Vilmorin.
- L'enjeu de poursuite du projet de requalification du grand ensemble de Massy-Opéra, notamment lié à l'arrivée de la future gare « Massy-Opéra » du Grand Paris Express ;
- L'enjeu de requalification du boulevard commercial ;
- Le potentiel de développement économique sur la ZAC de la Bonde.

II.2. OAP Vilgénis

Le secteur de Vilgénis, situé au nord-ouest de la commune, correspond au terrain Air France dont les activités ont été délocalisées, à l'exception du centre de formation aux métiers de l'aérien.

Ce site s'inscrit à l'interface entre secteur urbain et espace naturel. Il bénéficie d'un environnement paysager d'exception, à travers l'espace naturel de Vilgénis, grand parc paysager classé de 30 hectares.

Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD :

L'OAP Vilgénis répond en particulier aux axes suivants du PADD :

- Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations, **à travers le développement d'un nouveau quartier à vocation essentiellement résidentielle** (1 000 logements projetés sur le secteur Vilgénis) ;
- Conforter l'offre en équipements en cohérence avec le développement de l'offre de logements, **en créant des équipements, dont une groupe scolaire (maternel, primaire et centre de loisirs) répondant aux besoins des futurs habitants** ;
- Renforcer la mixité sociale et générationnelle ; Le projet prévoit ainsi la réalisation de 10% de logements sociaux parmi les nouvelles habitations ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine remarquable et reconnu au travers du site inscrit de Vilgénis ;
- Préserver la qualité des ensembles patrimoniaux protégés au sein de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), par exemple par la mise en valeur de l'allée des Marronniers ;
- Préserver les vues remarquables qui participent à la bonne compréhension de la ville, en développant une frange paysagère à l'interface avec l'espace naturel de Vilgénis, confortant la perspective historique du Château ;

- Maintenir, voire renforcer la moyenne de 26 m² d'espaces verts ouverts au public et leur accessibilité optimale pour les habitants, **à travers l'ouverture de l'espace naturel de Vilgénis au public et la création de plusieurs espaces verts publics** ;
- Protéger les noyaux de biodiversité qui constituent des habitats remarquables pour la faune et la flore ;
- Préserver et participer à la restauration des continuités écologiques, **à travers la conservation des espaces boisés au cœur du quartier, la préservation ou la création de cœurs d'îlot verts, et le confortement des corridors naturels à l'est et à l'ouest du quartier.**

II.3. Vilmorin 4

Situé à l'ouest du pôle des gares de Massy, les terrains de l'ancienne abbaye Vilmorin ont fait l'objet d'un grand projet de renouvellement urbain, visant à créer un quartier mixte à dominante résidentielle.

Ce quartier va encore évoluer grâce à une accessibilité en transport en commun améliorée, à travers la desserte projetée du pôle des gares par la ligne 18 du GPE, en interconnexion avec les lignes des RER B et C. En effet, le renforcement de la desserte du pôle des gares permet de poursuivre la dynamique de renouvellement urbain et d'intensification urbaine sur les quartiers environnants. Une logique de densification maîtrisée est affirmée dans cette OAP afin de maintenir le cadre de vie apaisée du quartier et de s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti existant.

L'OAP Vilmorin 4 porte sur la poursuite de l'aménagement de ce quartier, à travers la réalisation de l'opération dite Vilmorin 4, à l'entrée est du quartier.

Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD, et répondre aux objectifs supra-communaux :

L'OAP Vilmorin 4 répond en particulier aux axes suivants du PADD :

- Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations, **à travers le développement d'un programme à vocation de logements** (200 logements projetés sur le secteur Vilmorin 4) ;
- Concentrer le développement de l'offre de logements autour des gares ;
- Renforcer la mixité sociale et générationnelle ;
- Améliorer l'intégration urbaine et paysagère des grandes infrastructures de transports, en poursuivant l'aménagement des

franges du faisceau ferroviaire, notamment sur le quartier Vilmorin : **le développement d'une frange paysagère le long des voies ferrées, assurant une continuité avec la coulée verte, répond à cet objectif ;**

- Préserver les spécificités propres au quartier, notamment en termes de morphologies, **en proposant des hauteurs moins importantes sur la partie est du projet, assurant ainsi une transition avec le quartier pavillonnaire existant au nord ;**
- Poursuivre l'aménagement d'un réseau de liaisons douces structurant desservant les pôles gares, **à travers la poursuite la requalification de la RD156 et de la RD120 intégrant la création d'itinéraires cyclables ;**
- Permettre un aménagement systématique de liaisons douces de quartier, **en créant une trame de liaisons douces paysagères au cœur du site ;**
- Maintenir, voire renforcer la moyenne de 26 m² d'espaces verts ouverts au public et leur accessibilité optimale pour les habitants, **en développant un aménagement paysager en réponse au jardin aménagé autour du bassin de rétention, au nord de l'avenue Raymond Aron ;**
- Préserver et participer à la restauration des continuités écologiques, **à travers le traitement paysager des voies, la création d'une trame de liaisons douces paysagères au cœur du site, le développement d'une frange paysagère le long des voies ferrées, assurant une continuité avec la coulée verte, le développement d'un aménagement paysager en réponse au jardin aménagé autour du bassin de rétention, au nord de l'avenue Raymond Aron.**

II.4. Massy-Atlantis

Le quartier de Massy-Atlantis, situé au sud du territoire communal, bénéficie d'un positionnement stratégique central au sein de la commune, mais également d'une desserte en transports en commun et routière de qualité.

Ce quartier correspond à l'ancienne zone d'activités industrielles des Champs Ronds (d'une superficie d'environ 100 hectares), et présente un important potentiel de renouvellement urbain, participant ainsi à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ce projet de renouvellement urbain vise à transformer cette zone d'activités industrielles vieillissante en quartier mixte destiné à accueillir de l'habitat et des activités tertiaires.

Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD :

L'OAP Massy-Atlantis répond en particulier aux axes suivants du PADD :

- Augmenter et concentrer l'offre de logements et d'activités autour des gares ;
- Conforter le rôle économique majeur de Massy au sein de l'arc sud francilien, en asseyant sa position de pôle tertiaire principal du secteur Est du cluster Paris-Saclay, **à travers le développement de programmes de bureaux au sein de ce quartier mixte ;**
- Assurer un niveau d'équipements et de services de qualité aux entreprises, **à travers la création d'une offre d'équipements répondant aux besoins des usagers ;**
- Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations, **à travers le développement d'une offre de logements importante ;**
- Conforter l'offre en équipements en cohérence avec le développement de l'offre de logements, **à travers le**

développement d'une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants ;

- Renforcer la mixité sociale et générationnelle ;
- Créer un franchissement sous le TTME permettant de connecter Massy-Atlantis au secteur commercial, en lien avec la nouvelle gare Massy-Europe, et améliorer le franchissement sous ouvrage de la RD 188 pour permettre de relier le secteur commercial à Massy-Europe, **à travers le renforcement des accès existants et la création d'une liaison permettant de relier le quartier de Massy-Atlantis au secteur commercial et à Massy-Europe ;**
- Améliorer l'intégration urbaine et paysagère des grandes infrastructures de transport, afin d'atténuer le sentiment de coupure urbaine et réduire les nuisances sonores et visuelles ;
- Permettre l'émergence de nouvelles centralités, **en créant une nouvelle centralité (place du Grand Ouest), en vis-à-vis direct avec le Pôle des gares et la passerelle reliant le quartier de Vilmorin, accueillant un cinéma et une offre de commerces et services organisés autour d'une vaste place publique**
- Poursuivre l'aménagement d'un réseau de liaisons douces structurant desservant les pôles gares et permettre un aménagement systématique de liaisons douces de quartier, **à travers l'intégration de liaisons douces dans le cadre de la restructuration et la requalification de la trame viaire existante ;**
- Maintenir, voire renforcer la moyenne de 26 m² d'espaces verts ouverts au public et leur accessibilité optimale pour les habitants, **à travers la création de deux espaces verts publics ;**
- Préserver et participer à la restauration des continuités écologiques, **à travers la création d'un espace paysager qui connecte le parc Ampère à la future gare Massy-Europe, venant compléter le réseau d'espaces verts composés notamment des mails Ampère et Commandant Cousteau, mais également le traitement paysager des voies.**

II.5. Boulevard commercial

Le secteur commercial s'étend de la part et d'autre de la RD188.

Il bénéficie d'un positionnement privilégié à l'interface avec les quartiers de Massy-Atlantis, Massy-Europe et le centre-ville.

Le secteur au nord de la RD188 accueille le centre commercial –X%, la grande surface Cora, ainsi qu'une galerie marchande. Le centre commercial –X% présente un état particulièrement dégradé et souffre d'une perte d'attractivité.

Le secteur au sud de la RD188 accueille essentiellement des activités dont plusieurs surfaces commerciales, notamment un Leroy-Merlin.

La RD188 est aménagée en 2x2 voies, et présente un caractère autoroutier, ce qui ne permet pas de créer de lien fonctionnel et urbain entre les rives nord et sud.

Le quartier présente un véritable enjeu de requalification d'ensemble, portée par l'arrivée future de la gare de Massy-Europe, la dynamique de projet engagée sur les quartiers limitrophes de Massy-Atlantis et Massy-Europe, mais également son important potentiel de développement commercial au cœur de la ville.

Il présente un important potentiel de renouvellement urbain, participant ainsi à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD :

L'OAP Boulevard commercial répond en particulier aux axes suivants du PADD :

- Valoriser les entrées de ville, **à travers la requalification d'ensemble du secteur commercial en un quartier ouvert et connecté au reste de la Ville, permise par divers principes : la transformation de la RD120 en boulevard urbain limitant le trafic de transit, la réalisation d'aménagements paysagers aux**

franges du secteur, la constitution d'un front bâti homogène à l'architecture qualitative, le développement des liaisons inter-quartiers;

- Requalifier et dynamiser le secteur commercial, pour une offre de meilleure qualité, à proximité des usagers massicois, **à travers une redynamisation de l'offre commerciale, basée sur le développement d'une armature commerciale qualitative, structurée et complémentaire à l'offre déjà présente sur le territoire ;**
- Créer un franchissement sous le TTME permettant de connecter Massy-Atlantis au secteur commercial, en lien avec la nouvelle gare Massy-Europe, et améliorer le franchissement sous ouvrage de la RD 188 pour permettre de relier le secteur commercial à Massy-Europe, **en améliorant la liaison entre secteur commercial, Massy-Atlantis et Massy-Europe et en favorisant les liaisons de part et d'autre de la RD188 ;**
- Poursuivre l'aménagement d'un réseau de liaisons douces structurant desservant les pôles gares et permettre un aménagement systématique de liaisons douces de quartier, **à travers le confortement du cheminement piéton permettant de relier Massy-Atlantis au centre-ville à terme, et entre les parcs et de manière générale l'amélioration de l'accessibilité au secteur commercial en termes de liaisons douces pour favoriser l'usage du secteur commercial par le piéton.**

Les évolutions introduites par la présente modification : Cette orientation d'aménagement et de programmation est modifiée afin d'être cohérente avec l'étude en cours sur le secteur et avec le périmètre d'attente de projet d'aménagement global identifié sur le plan de zonage. L'idée est de préciser la requalification du secteur nord de la RD188 afin d'y développer un projet connecté avec le reste de la Ville. Le développement des accès et des continuités piétons entre les parcs est accentué et la transformation en boulevard urbain de la RD120 est clairement illustrée sur cette OAP modifiée.

II.6. Quartier Massy-Europe : ZAC de la Bonde

Le ZAC de la Bonde, d'une superficie d'environ 34 hectares, est constituée à la fois de sites d'activités et d'espaces naturels en friche ou cultivés.

Ce secteur est concerné par le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) d'Orly, ce qui limite son développement aux activités économiques.

Ce secteur présente un fort potentiel de développement économique au regard de la qualité de sa desserte en transport routier et ferré (A10, RD120, RD188, projet de TCSP), de son inscription au périmètre d'OIN du Plateau de Saclay (visant à développer l'accueil des activités liées aux sites de recherches du Plateau, ainsi que des activités tertiaires, commerciales, industrielles et artisanales), mais également de son positionnement en contiguïté du pôle d'activités Massy-Europe.

Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD :

L'OAP ZAC de la Bonde répond en particulier aux axes suivants du PADD :

- Développer une offre foncière et immobilière permettant à la fois de répondre aux besoins des entreprises locales et d'accueillir de nouvelles activités, **à travers l'aménagement du parc d'activités de la Bonde** ;
- Concevoir des zones d'activités valorisantes, promouvant une architecture et un traitement des espaces publics de qualité ; cela est traduit à travers plusieurs dispositifs :
 - **Créer un boulevard urbain** constituant la colonne vertébrale du futur parc d'activités, **structuré par un front bâti** d'une hauteur plus élevée accueillant des activités tertiaires et commerciales, **formant une vitrine de qualité** ;
 - **Rechercher une implantation homogène des façades urbaines**, pour donner un cadre urbain de qualité à l'ensemble du parc ;

- **Organiser les bâtiments de manière à dégager de larges espaces à l'arrière**, ouverts et généreusement plantés, accueillant des espaces de stationnement et de livraison ;
- **Apporter un soin particulier à la qualité des espaces publics** ;
- **Promouvoir une architecture de qualité.**
- Assurer un niveau d'équipements et de services de qualité aux entreprises ;
- Améliorer le franchissement sous ouvrage de la RD 188 pour permettre de relier le secteur commercial à Massy-Europe, **en développant un boulevard urbain permettant de connecter le parc d'activités au secteur commercial et à Massy-Atlantis, suffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) assurant la liaison avec Orly et Arpajon** ;
- Préserver et participer à la restauration des continuités écologiques, **à travers le traitement paysager de la trame viaire et la création de noues paysagères au cœur du parc d'activités** ;
- Perfectionner la gestion du cycle de l'eau, **à travers une gestion des eaux pluviales exemplaire grâce au développement de noues paysagères au cœur du parc d'activités** ;

II.7. Massy-Opéra

Le quartier de Massy-Opéra, situé au nord-est du territoire communal, constitue un vaste quartier d'habitat social, accueillant une part importante de la population massicoise (environ 40%), et marqué par un urbanisme de grand ensemble, composé de barres et de tours.

Ce quartier, souffrant de difficultés sociales, a fait l'objet de plusieurs opérations de rénovation urbaine, visant à améliorer le cadre de vie des habitants. Ces opérations portent sur le secteur Bourgogne-Languedoc (aujourd'hui achevée), ainsi que sur le secteur des Franciades (en cours de réalisation).

L'OAP Massy-Opéra porte à la fois sur l'ensemble du quartier pour définir les grands axes du projet de rénovation urbaine, et sur le secteur des Franciades pour donner le cadre de la poursuite du projet de renouvellement urbain.

Les évolutions introduites par la révision allégée : L'OAP Massy-Opéra porte également sur un secteur plus spécifique où s'implantera le futur Centre Pompidou au nord de la RD 188 et de la future plaine sportive située au sud de la RD188.

Une OAP pour affiner la traduction réglementaire du PADD :

L'OAP Massy-Opéra répond en particulier aux axes suivants du PADD :

- Accompagner l'arrivée des projets de transport en commun structurants, **en permettant la création de la gare GPE Massy-Opéra et en développant un espace public structurant assurant la visibilité de ce futur équipement d'envergure ;**
- Augmenter et concentrer l'offre de logements et d'activités autour des gares, **en intensifiant l'occupation bâtie autour de la gare ;**

- Améliorer le traitement urbain et paysager du tronçon nord de la RN20, notamment au droit du site AgroParis Tech, avec le développement d'un front bâti de qualité ;
- Poursuivre le projet de restructuration et de valorisation du pôle commercial des Franciades, **en créant un nouveau pôle commercial accompagné par la création d'une offre nouvelle de logements ;**
- Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations, **en diversifiant et en requalifiant l'offre d'habitat, notamment à travers la réalisation du nouveau projet de Politique de la Ville et le renouvellement du site AgroParisTech ;**
- Conforter l'offre en équipements en cohérence avec le développement de l'offre d'habitat ;

Les évolutions introduites par la révision allégée : Cette offre en équipements sera notamment poursuivie grâce à la reconstruction de plusieurs équipements sportifs au sud de la RD188, en réaménageant et optimisant la Plaine des Sports 2 ;

- Renforcer la mixité sociale et générationnelle, **en poursuivant la dynamique de renouvellement urbain engagée à travers les opérations de Bourgogne-Languedoc et Franciades en s'appuyant sur l'arrivée de la gare du Grand Paris Express ;**
- Améliorer le franchissement des infrastructures routières et ferroviaires, qui forment des coupures au sein du territoire, **en ouvrant le quartier sur la RN20 et la RD188 ;**
- Favoriser la mise en valeur et l'attractivité de la centralité de Massy-Opéra, **en restructurant et en créant des espaces publics de qualité sécurisés, en lien avec le parvis de l'Opéra ;**

Les évolutions introduites par la révision allégée : Cet objectif est également poursuivi par la construction du Centre Pompidou, permettant au quartier d'être identifié grâce à la présence d'une nouvelle structure d'envergure régionale ;

- Poursuivre l'aménagement d'un réseau de liaisons douces structurant desservant les pôles gares et permettre un aménagement systématique des liaisons douces de quartier ;
- Préserver les vues remarquables qui participent à la bonne compréhension de la ville, **en préservant des vues dégagées sur l'opéra ;**
- Maintenir, voire renforcer la moyenne de 26 m² d'espaces verts ouverts au public et leur accessibilité optimale pour les habitants, **en préservant les parcs urbains ;**
- Structurer un réseau de parcs fourni et son intérêt écologique, **en veillant à préserver l'identité « verte » du quartier.**

III. Justification des zones et des règles du PLU

III.1. Grands principes d'élaboration du zonage

L'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

« *Le rapport de présentation [...] expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables...* ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la révision.

Situé aux portes de Paris, le territoire de la ville de Massy s'est développé sur un vaste plateau alliant espaces urbanisés, à urbaniser et naturels. A ce titre, trois grandes catégories de zones ont donc été élaborées : les zones U dites « urbaines », les zones AU dites « à urbaniser » et les zones N dites « naturelles et forestières ».

En application de l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme, les zones U concernent « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

En application de l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme, les zones AU concernent « *les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

En application de l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme, les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

III.2. Présentation des zones et leurs évolutions

Les zones urbaines du plan de délimitation correspondent :

- **Aux zones urbaines polyfonctionnelles** constituées à conforter au titre du PADD (zones UA, UC et UR).

Elles correspondent aux trois familles de morphologie urbaine de Massy :

- Les quartiers d'ambiance urbaine traditionnelle avec des rues définies par une implantation des constructions en limite des voies : ces quartiers correspondent à la zone UA (zone Urbaine d'implantation à l'Alignement).

La zone UA comprend plusieurs secteurs : UAa, UAb, UAc, UAe et UAf.

La zone UA correspond par ailleurs à la majeure partie du périmètre de la ZPPAUP.

- Les quartiers récents constitués presque exclusivement d'immeubles collectifs discontinus, présentant un rapport assez lâche entre les implantations bâties et les espaces publics : ces quartiers correspondent à la zone UC (zone Urbaine composée d'immeubles d'habitations Collectifs). Il existe une zone UCr dans le quartier de Massy-Opéra permettant à la fois l'évolution du quartier constitué et son renouvellement urbain.

La zone UC comprend plusieurs secteurs : UC, UCb et UCr.

- Les quartiers d'extension urbaine à dominante résidentielle, caractérisés par une implantation en retrait des voies, avec des discontinuités latérales plus ou moins marquées : ces quartiers correspondent à la zone UR (zone Urbaine d'implantation en Retrait). Elle comprend plusieurs secteurs : UR, URa, URc et URo.

- **Aux zones urbaines constituées spécialisées**, à conforter au titre du PADD (zones UE, UF et US).

Les zones urbaines spécialisées sont composées :

- Des zones UE et UF à vocation d'activités économiques (comprenant des zones ferroviaires), la zone UF étant plus particulièrement dédiée aux activités de formation ;
La zone UE comprend plusieurs secteurs : UE, UEc, UEf, UEg et UEL.
- De la zone UN du quartier des Champarts destinée à prendre en compte l'état existant et son exposition au bruit de l'aérodrome ;
- De la zone US, accueillant l'extension du cimetière et une aire d'accueil des gens du voyage.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, plusieurs évolutions de zonage ont été intégrées :

- Classement de la zone UAc du Pileu en zone UC. L'objectif est de respecter la correspondance entre le zonage UA et le périmètre de la ZPPAUP, principe déjà poursuivi dans le zonage du PLU du 11 mars 2010, mais qui n'était pas appliqué de manière stricte sur l'ensemble du territoire communal. La zone UAc correspond au secteur d'habitat collectif du quartier du Pileu ; il a été décidé de classer ce secteur en zone UC, dans le sens où celle-ci présente des règles de constructibilité qui correspondent à la morphologie existante.
- Classement d'une partie de la zone 5UP à l'ouest du hameau de Villaine, ainsi que d'une partie de la zone UR au nord du hameau de Villaine, en zone UAe. L'objectif est également ici de respecter la correspondance entre le zonage UA et le périmètre de la ZPPAUP, principe déjà poursuivi dans le zonage du PLU du 11 mars 2010, mais qui n'était pas appliqué de manière stricte sur l'ensemble du territoire communal.

Le tissu bâti des zones 5UP et UR nouvellement classé en zone UAe présente une morphologie qui correspond aux règles de constructibilité de cette zone.

- Classement d'une partie de la zone UF, au nord du lycée de Vilgénis, en UR. Ce secteur appartient au périmètre du projet résidentiel Vilgénis ; il a vocation à accueillir un programme d'habitat individuel. Il a été décidé de classer ce secteur en zone UR, dans le sens où celle-ci présente des règles de constructibilité qui correspondent à la morphologie définie dans le cadre du projet.
- Extension de la zone UC_r de Massy-Opéra pour inclure le périmètre du nouveau projet de Politique de la Ville. Ce secteur était classé en zone UC_a, où seuls étaient autorisés le réaménagement des bâtiments existants, la construction et l'extension des constructions d'intérêt collectif. L'objectif est de permettre le nouveau projet de Politique de la Ville, dont l'objectif est de renouveler et requalifier le tissu urbain. Il a été décidé de classer ce secteur en zone UC_r, dont les règles permettent une évolution du tissu, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur.
- Classement de la zone UC_a de Massy-Opéra en UC. La zone UC_a n'offrait pas de possibilité d'évolution du tissu urbain ; en effet, dans cette zone, seuls étaient autorisés le réaménagement des bâtiments existants, la construction et l'extension des constructions d'intérêt collectif. L'objectif est d'ouvrir la constructibilité sur le quartier de Massy-Opéra, en lien avec l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express.
- Classement de la zone NL_c en UE_c. La loi d'Avenir pour l'Agriculture n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics. Ainsi, le secteur commercial accueillant l'enseigne Courtepaille ne peut être classé en zone N. Il a été décidé de classer ce secteur en zone UE_c afin de permettre de conserver sa vocation commerciale.
- Classement d'une partie de la zone NL, accueillant aujourd'hui un équipement sportif, en zone UC_r. La zone NL limite le développement à des équipements sportifs et de loisirs dont les constructions sont limitées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

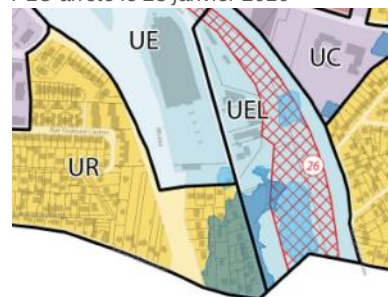
L'arrivée de la future gare du Grand Paris Express présente un véritable enjeu d'intensification urbaine de ce secteur.

Il a été décidé de classer ce secteur en zone UC_r afin de permettre le renforcement de l'offre de logements et d'activités à proximité directe de la future gare du Grand Paris Express.

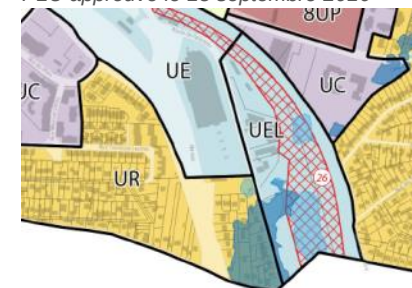
- Classement d'une petite partie de la UE en zone UR, sur la zone d'activités du Moulin. L'objectif est simplement ici de faire correspondre les limites de zonage aux limites parcellaires.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique : Le périmètre de la zone UR a été modifié comme ci-dessous. En effet, réimplanter ici un projet commercial nécessiterait de pouvoir construire un bâtiment plus haut que celui d'origine, détruit par un incendie. Il serait préférable pour les riverains que la parcelle soit classée en UR.

PLU arrêté le 28 janvier 2016



PLU approuvé le 15 septembre 2016



- **Aux zones urbaines de projet**, relatives aux secteurs en ZAC ou à leur extension pour lesquels le maintien de la réglementation spécifique est motivé par la mise en œuvre ou l'achèvement d'un projet urbain :
 - Les zones 1UPA (comprenant les secteurs UP_{Aa}, UP_{Ab} et UP_{Ac}) et 1UPB correspondent à la ZAC Place Victor Basch ; ces zones font

l'objet d'un plan de détail, permettant de préciser les règles de constructibilité (5.2.a_Place Victor Basch) ;

- Les zones 4UPA et 4UPB correspondent à la ZAC Carnot gare TGV ; ces zones font l'objet d'un plan de détail, permettant de préciser les règles de constructibilité (5.2.d_ZAC Carnot Gare TGV) ;
- Les zones 6UPA, 6UPB, 6UPC et 6UPD correspondent à la ZAC Vilmorin n° 1 ;
- Les zones 6UPE et 6UPF correspondent aux ZAC Vilmorin 2 et 3 et à l'opération Vilmorin 4 ;
- L'ensemble des zones correspondant au projet Vilmorin fait l'objet d'un plan de détail, permettant de préciser les règles de constructibilité (5.2.e_Vilmorin) ;
- Les zones 2UPA, 2UPB et 2UPC correspondent à la ZAC du Pérou n°1 étendue et à l'extension sud du parc d'activités du Pérou ; ces zones font l'objet d'un plan de détail, permettant de préciser les règles de constructibilité (5.2.b_ZAC du Pérou) ;
- La zone 8UP, comprenant les secteurs 8UP, 8UPa et 8UPb, correspond à la ZAC Vilgénis ; cette zone fait l'objet d'un plan de détail, permettant de préciser les règles de constructibilité (5.2.g_Vilgénis) ;
- La zone 9UP correspond à la zone d'activités de la Bonde.

Certaines zones de projet portent sur des secteurs de renouvellement urbain :

- La zone 5UP correspond à la ZAC du Square du Clos de Villaine ;
- La zone 3UP, comprenant les secteurs 3UP, 3UPb, 3UPc et 3UPL, correspond au quartier Massy-Atlantis (ZAC Paris-Carnot TGV, ZAC Paris Briis et ZAC Ampère), donc hors ZAC Place Victor Basch et ZAC Carnot gare TGV ; cette zone fait l'objet d'un plan de détail, permettant de préciser les règles constructibilité (5.2.c_Massy Atlantis) ;
- La zone 7UP correspond à la ZAC Franciades Opéra.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, plusieurs évolutions de zonage ont été intégrées :

- Classement de la zone UC au nord de la rue de Vilgénis, et de la zone UF correspondant à la propriété Air France sur Vilgénis, en zone 8UP, nouvelle zone créée. Ce secteur appartient au périmètre du projet résidentiel Vilgénis ; il a vocation à accueillir un programme d'habitat collectif, accompagné d'une offre de commerces-services et d'équipements. Il a été décidé de classer ce secteur en zone 8UP, nouvelle zone créée pour le projet de Vilgénis, dont les règles de constructibilité correspondent à la morphologie définie dans le cadre du projet.

Un plan de détail a été créé sur le périmètre de la zone 8UP, pour préciser les règles de constructibilité (5.2.g_Vilgénis).

- Classement de la partie de la zone UEf, correspondant au terrain Point P, en zone 6UPF. Ce site appartient au périmètre de projet Vilmorin ; il correspond à l'opération Vilmorin 4, portant sur le développement d'un programme d'habitat collectif. Il a été décidé de classer ce secteur en zone 6UPF, zone de projet dédiée au quartier Vilmorin, dont les règles de constructibilité correspondent à la morphologie définie dans le cadre du projet.

Ce secteur a été intégré au plan de détail de Vilmorin (5.2.e_Vilmorin), afin de préciser les règles de constructibilité.

- Classement d'une partie de la zone 3UPb (à vocation de bureaux) au centre-est du quartier Massy-Atlantis en zone 3UP (à vocation mixte). L'objectif est de permettre la poursuite du projet de Massy-Atlantis, à travers le développement de programmes mixtes, accueillant notamment des logements, au regard de l'arrivée de la future gare Massy-Europe. Il a été décidé de classer ce secteur en zone 3UP, zone de projet dédiée au quartier Massy-Atlantis, dont les règles d'occupations et d'utilisations du sol autorisent une programmation mixte (logements, bureaux, commerces et équipements).
- Classement d'une partie de la zone 3UP (à vocation mixte) au sud-ouest du quartier Massy-Atlantis en zone 3UPb (à vocation de bureaux).

L'objectif est de concentrer le développement de bureaux le long des infrastructures routières (A10 et RD188), sources de nuisances.

Il a été décidé de classer ce secteur en zone 3UPb, dont les règles limitent les occupations et d'utilisations aux programmes de bureaux.

Le plan de détail de Massy-Atlantis a été modifié en fonction.

- *Classement d'une partie de la zone 3UPb (à vocation de bureaux) au centre-est du quartier Massy-Atlantis en zone 3UP (à vocation mixte).*

L'objectif est de permettre la poursuite du projet de Massy-Atlantis, à travers le développement de programmes mixtes, accueillant notamment des logements, au regard de l'arrivée de la future gare Massy-Europe. Il a été décidé de classer ce secteur en zone 3UP, zone de projet dédiée au quartier Massy-Atlantis, dont les règles d'occupations et d'utilisations du sol autorisent une programmation mixte (logements, bureaux, commerces et équipements).

Le plan de détail de Massy-Atlantis a été modifié en fonction.

- *Classement de la zone 1AU, correspondant à la ZAC de la Bonde, en 9UP. Le secteur étant suffisamment desservi en équipements de voirie et réseaux publics pour être classé en zone urbaine, il a été décidé de créer une zone de projet spécifique, la zone 9UP, dont les règles de constructibilité correspondent à la morphologie définie dans le cadre du projet (déjà définies dans le règlement de la zone 1AU).*

Les évolutions ont également portées sur les plans de détail :

- *Un nouveau plan de détail (5.2.g_Vilgénis) a été créé sur le périmètre de la zone 8UP, pour préciser les règles de constructibilité du projet Vilgénis ;*
- *Le plan de détail de Massy-Atlantis (5.2.c_Massy Atlantis) a été modifié :*
 - *Classement d'une partie de la zone 3UP (à vocation mixte) au sud-ouest du quartier Massy-Atlantis en zone 3UPb (à vocation de bureaux), comme évoqué ci-dessus ;*
 - *Classement d'une partie de la zone 3UPb (à vocation de bureaux) au centre-est du quartier Massy-Atlantis en zone 3UP (à vocation mixte), comme évoqué ci-dessus ;*

- *Suppression des servitudes pour la création de voirie quand les voies sont réalisées ou que le projet a évolué ;*
- *Remplacement de la partie est de l'emplacement réservé n°15 (au PLU du 11 mars 2010) en servitude pour la création de voirie, afin de disposer d'un outil de réserve foncière pour la création d'une voie future, mais qui soit plus souple que l'emplacement réservé (en termes de dimensionnement et d'emprise) ;*
- *Ajout d'une servitude pour la création de voirie sur la rue Léon Migaux, afin de poursuivre la voie partant du parc Ampère jusqu'à la future gare Massy-Europe et créer un espace public faisant face à la future gare ;*
- *Suppression de l'emplacement réservé n° 14, dont l'objet porte sur le prolongement de la rue Léon Migaux, du fait de la mise en place d'une servitude pour la création de voirie sur la rue Léon Migaux (cf. point ci-dessus) ;*
- *Extension de la servitude pour la création de voirie parallèle à la rue Léon Migaux côté nord, afin de connecter cette voie au prolongement futur de la rue Victor Basch ;*
- *Recul des lignes d'alignement obligatoire côté sud de l'avenue de Paris de 2 mètres au sein des ilots, afin d'élargir le gabarit de l'avenue de Paris de 36 à 38 mètres ;*
- *Création d'une zone non aedificandi le long des voies ferrées du RER C, devant accueillir à termes 2 projets de transport en commun (TCSP Massy – Orly/Arpajon et Tram-Train Massy-Evry), afin d'éloigner les constructions futures des voies ferrées du fait des nuisances sonores ;*
- *Suppression de la servitude pour la création d'un espace public le long des ferrées au niveau de la future gare Massy-Europe, car l'espace public constituant le parvis de la future gare sera localisé dans l'emprise de la servitude pour la création de voirie de la rue Léon Migaux ;*
- *Création d'une servitude de prélocalisation pour la création d'une installation d'intérêt général sur la gare routière au sud du pôle des*

gares afin de permettre l'extension et la restructuration de la gare routière, et consolider l'offre en stationnement.

- *Le plan de détail de Vilmorin (5.2.e_Vilmorin) a également été modifié :*
 - *Intégration des principes de constructibilité de l'opération Vilmorin 4, afin d'encadrer au mieux celle-ci : définition des limites d'ilots et des emprises maximales des constructions en superstructure, limitation des hauteurs des constructions, emprise maximale de surélévation ponctuelle par rapport à la hauteur plafond sur l'ilot 21 (portant la hauteur à R+6), inscription d'allées piétonnes paysagères ;*
 - *Modification de la limite de l'ilot 18C et des 2 lignes d'implantation à l'alignement en ordre continu obligatoire inscrites au sein de cet ilot, afin d'intégrer les évolutions de projet portant sur l'ilot 18C ;*
 - *Délimitation de l'emprise maximale de surélévation ponctuelle par rapport à la hauteur plafond au sein de l'ilot 20, afin de préciser l'emprise pouvant faire l'objet d'une surélévation.*
 - *Par ailleurs, il est à noter que la servitude pour la création d'un espace public (place) est dessiné de manière à indiquer le terrain concerné, mais ne correspond pas à la dimension de la future place.*

Les zones naturelles du plan de délimitation correspondent à la zone naturelle repérée sur les documents graphiques par la lettre N, avec les secteurs N et NL.

Les évolutions introduites par la présente révision : *Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures, tout en simplifiant les secteurs en un seul secteur, NL, permettant les vocations de sports et loisirs. D'autre part, le secteur en frange est de Vilgénis a été intégré à ce zonage naturel, alors que d'autres secteurs tels que celui accueillant un commerce de restauration au sud de la RD188 et une portion de la frange sud de Massy Opéra ont été transformés en zones urbanisées afin de répondre aux caractéristiques réelles du territoire.*

Les zones à urbaniser du plan de délimitation correspondent à la zone OAU comprise entre le secteur de la Bonde et la limite communale avec Chilly-Mazazin, pour permettre le projet d'extension à long-terme de la zone économique Massy-Europe, inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay.

Les évolutions introduites par la présente révision :

Le PLU révisé a supprimé la zone 1AU (classée en 9UP).

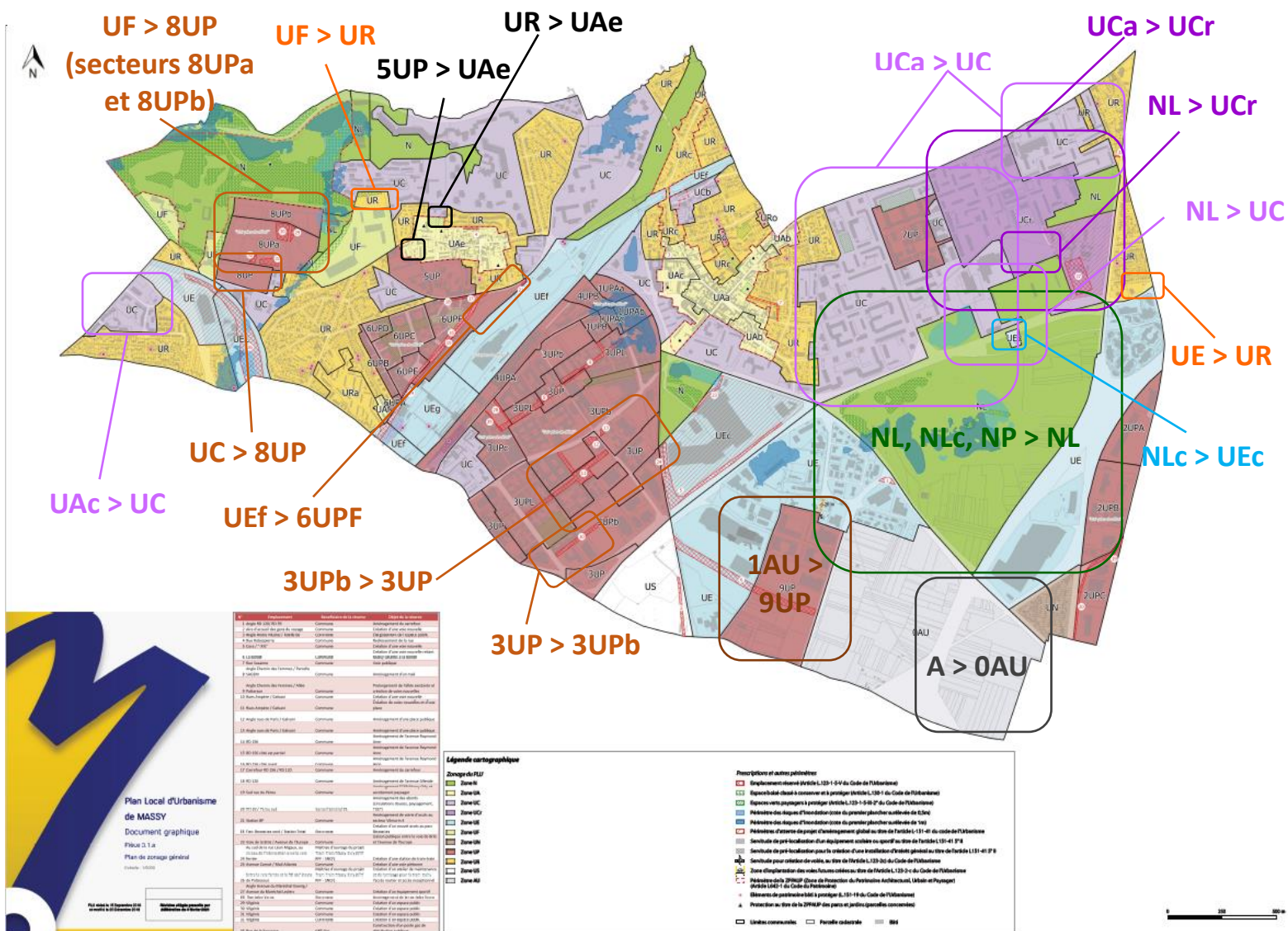
Il a également étendu la zone OAU à travers l'intégration de la zone A. Le PLU ne comprend alors plus de zone A.

L'objectif est de mettre en cohérence le PLU avec l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, en permettant le projet d'extension à long-terme de la zone économique Massy-Europe, inscrit dans le projet d'OIN.

Il a été décidé de classer la zone A et OAU, zone à urbaniser à long terme.

Les évolutions introduites par la révision allégée : *La procédure de révision allégée vient réduire une partie de la zone NL au profit de la zone UC. Cette évolution de zonage est réalisée afin de permettre la réalisation du futur Centre Pompidou francilien « Fabrique de l'Art ».*

Présentation des principales évolutions du zonage :



III.3. Présentation du règlement et ses évolutions

Ce chapitre n'a pas pour objectif de dresser de manière exhaustive l'ensemble des modifications apportées au règlement, mais vise à justifier des principales évolutions réglementaires.

III.3.1. Les dispositions réglementaires communes aux différentes zones

Les articles et dispositions suivantes sont communs à toutes les zones urbaines du PLU.

Dispositions générales

L'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,* » les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

La commune souhaite bénéficier d'une gestion des règles d'implantations des constructions lot par lot.

A ce titre, elle déroge à l'article R 123-10-1, en indiquant que le règlement s'y oppose pour les articles 6, 7 et 8 de l'ensemble des zones.

Les évolutions introduites par la modification : En application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, le règlement prévoit dans tous les zones urbaines ou à urbaniser, la possibilité d'un dépassement des règles de hauteur de 10% et d'emprise au sol de 10% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. L'article R 111-21 du Code de la Construction et de

l'Habitation définit ces types de constructions. Cette disposition permet de favoriser la recherche de qualité énergétique des constructions.

En application de l'article L152-5 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux règles du présent règlement relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour autoriser la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes; d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes; de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Article 3 - Accès et voirie

Cet article conditionne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, de défense contre l'incendie et de protection civile. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

Les prescriptions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme ont été considérées suffisantes pour des conditions de desserte et de sécurité des dessertes.

Des dispositions relatives au dimensionnement minimum des voies sont précisées en fonction de l'importance de l'opération en nombre de logements.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Le rappel en note de bas de page de l'article du Code de l'Urbanisme cité (R 111-5) a été supprimé pour éviter toute erreur si la rédaction de l'article devait évoluer.

Article 4 - Desserte par les réseaux

L'article 4 a été mis à jour compte tenu des orientations du SAGE de la Bièvre, arrêté en 2014 mais qui n'est pas encore entré en vigueur. Une concertation avec les responsables techniques du SAGE ainsi que du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre a permis de cadrer les applications réglementaires du schéma sur le territoire massicois.

L'actualisation du règlement tient par ailleurs compte de la nécessaire prise en compte du règlement d'assainissement du SIAVB et du zonage d'assainissement communal adopté en 2015.

Les règles ont ainsi été complétées par :

- L'obligation pour toute construction nouvelle d'assurer un raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.
- Pour plus de clarté, la modification des dispositions relatives aux constructions neuves ou extension limitée : la gestion des eaux pluviales devra être étudiée à la parcelle en priorité par infiltration et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage. Conformément au projet de SAGE de la Bièvre, tout projet devra intégrer à minima 80% de la pluviométrie annuelle, soit une lame d'eau de 8mm en 24h. Cette règle permet d'assurer que l'ensemble des constructions participe bien à la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales.
- Conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB et au zonage d'assainissement communal, toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1000m² de surface de plancher (existant et projet) ne devra pas dépasser un débit d'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement de 0,7 litre par seconde et par hectare.

Les 2 règles précédentes se cumulent donc dans le cas de constructions d'envergure, susceptibles de modifier de façon plus importante les dynamiques d'infiltration des eaux pluviales, ce qui permet de maîtriser considérablement les effets liés à l'imperméabilisation des sols. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt

collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de l'unité foncière du projet.

- L'obligation de mettre en place des dispositifs de dépollution pour les rejets directs au milieu naturel dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, conformément au règlement d'assainissement du SIAVB.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Les évolutions introduites par la présente révision : Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières), ainsi qu'à la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové qui supprime cette règle, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

Les évolutions introduites par la présente modification : ces dérogations sont prévues par le code de l'urbanisme, une disposition générale est introduite dans le règlement.

Article 11 – Aspect extérieur

Une règle est intégrée afin de permettre une meilleure intégration des édifices et ouvrages techniques dans le bâti, à travers plusieurs dispositifs : prise en compte dans la composition générale du volume de la construction, harmonie des matériaux et couleurs avec ceux de la construction, camouflage par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les évolutions introduites par la modification : En application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, de nouveaux éléments bâtis ont été

repérés. L'article 11 des zones concernées prévoit des prescriptions de protection de ces éléments.

Les évolutions introduites par la modification simplifiée n°3 : la passerelle reliant l'ancienne gare du RER B aux voies du RER C est ajoutée en tant qu'élément bâti à la liste des bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

L'article 11 de la zone UE faisait déjà référence à cette disposition.

Stationnement des voitures

Article 12 - Stationnement des véhicules

Pour l'ensemble des zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées. Dans une démarche de développement durable et pour répondre aux exigences du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), les normes sont revues à la baisse pour les voitures et développées pour les vélos. Pour mémoire les déplacements domicile-travail des employés de Massy (RGP INSEE 2011) se répartissent de la manière suivante : Voiture particulière : 49 % / Transport en commun : 39 % / Marche à pied: 6 % / Deux routes : 5 % / N'utilisent pas de moyen de transport : 5 %

Les évolutions introduites par la présente modification :

Une meilleure adaptation de l'offre de places de stationnement (logements) aux besoins est nécessaire en zone UR et UA. Les règles restent compatibles avec le PDUIF. Une distinction est faite entre habitat individuel et habitat collectif concernant les modalités de réalisation des places.

	PLU précédent	PLU révisé	Justification	PLU modifié
Logements	1 place pour 60 m ² de surface de plancher logement Avec un minimum de	1 place minimum pour 60 m ² de surface de plancher logement Avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions situées à moins 500 m	Les dispositions visent à limiter les obligations aux réels besoins, c'est-à-dire au moins une place par logement. A titre de rappel, le nombre moyen de véhicules par	La règle générale est maintenue pour les constructions d'habitation. Pour les constructions d'habitation de type habitat collectif, tel que défini par le

	1 place par logement	d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de : - 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants), - 1 place par logement pour les autres types de logement.	ménage à Massy est de 1,14 (source RGP INSEE 2012). Il est précisé qu'il s'agit d'une place « minimum » (pour 60 m² de surface de plancher), pour faire la différence avec les normes de bureaux qui imposent un « maximum ». Des dispositions spécifiques pour les constructions à moins de 500 m d'une gare ont été intégrées pour prendre en compte les normes de stationnement issues de la loi de simplification pour la vie des entreprises.	code de la construction et de l'habitation, une distinction est faite par typologie, sans dépasser le minimum de 1.5 places par logement. Ces nouvelles dispositions s'appliquent uniquement dans les zones UR et UA. Il est précisé que conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.
Bureaux	1 place pour 60 m² de surface de plancher A moins de 300 m des futures gares : 1 place pour 80 m² SHON	A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant : - 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de Plancher - 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de Plancher A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant : - 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de Plancher - 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de Plancher	Les nouvelles dispositions correspondent aux normes maximales de stationnement imposées par le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France). Des normes minimales sont également intégrés, afin que les besoins en stationnement liés aux bureaux puissent être satisfaits.	
Activités industrielles, artisanales	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 100 m ² de surface de plancher	Il est précisé qu'il s'agit d'une place « minimum » (pour 100 m ² de surface de plancher), pour faire la différence avec les normes de bureaux qui imposent un « maximum ».	
Entrepôts	1 place pour 150 m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 150 m ² de surface de plancher	Il est précisé qu'il s'agit d'une place « minimum » (pour 150 m ² de surface de plancher), pour faire la différence avec les normes de bureaux qui imposent un « maximum ».	

Commerces	1 place pour 120 m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 120 m ² de surface de plancher	Il est précisé qu'il s'agit d'une place « minimum » (pour 120 m ² de surface de plancher), pour bien faire la différence avec les normes de bureaux qui imposent un « maximum ».	
Equipements publics et services d'intérêt collectif	Nombre de places à réaliser déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place par 500 m ² de surface de plancher	Nombre de places à réaliser déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m ² de surface de plancher	Il est précisé qu'il s'agit d'une place « minimum » (pour 500 m ² de surface de plancher), pour faire la différence avec les normes de bureaux qui imposent un « maximum ».	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier	1 place pour 4 chambres	1 place minimum pour 4 chambres	Il est précisé qu'il s'agit d'une place « minimum » (pour 4 chambres), pour faire la différence avec les normes de bureaux qui imposent un « maximum ».	

Stationnement des vélos

	PLU précédent	PLU révisé	Justification	PLU modifié
Logements	Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements Locaux vélos = 2 % surface de plancher totale (avec mini 1 place par logement) Au moins 50 % des locaux en RDC, le solde au R-1 max	Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 4 logements Locaux vélos = 2 % de surface de plancher totale (avec mini 1 place par logement) Au moins 50 % des locaux en RDC, le solde au 1^{er} sous-sol ou au 1^{er} étage depuis le point d'entrée du bâtiment	Les dispositions sont conformes au PDUIF (<i>habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²</i>), et même plus imposantes. Elles sont également conformes au Code de la Construction : - Habitat collectif : au moins 4 logements - Stationnement vélo non réalisé au RDC pouvant être réalisé au 1 ^{er} sous-sol ou au 1 ^{er} étage depuis le point d'entrée du bâtiment	Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m ² : - Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement - Dans les autres cas : 1.5 m² par logement. Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.
Bureaux	Locaux vélos = 1 % de la surface de plancher totale Locaux intégrés à la construction, au R-1 max	Locaux vélos = 1,5 % de la surface de plancher totale Locaux intégrés à la construction, au R-1 max	Les dispositions nouvelles correspondent aux normes de stationnement imposées par le PDUIF (<i>Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher</i>).	Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Activités industrielles, artisanales	Locaux vélos = 0,5 % de la surface de plancher totale Locaux sous abris (dans ou hors de la construction)	Locaux vélos = 0,5 % de la surface de plancher totale Locaux sous abris (dans ou hors de la construction)	Les dispositions nouvelles correspondent aux normes de stationnement imposées par le PDUIF	Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m ² , d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.
Commerces	Locaux vélos = 0,5 % de la surface de plancher totale à partir de 300 m ²	Locaux vélos = 0,5 % de la surface de plancher totale à partir de 300 m ²	Les dispositions nouvelles correspondent aux normes de stationnement imposées par le PDUIF	Pour les établissements scolaires (écoles

	de surface de vente Locaux sous abris (dans ou hors de la construction)	de surface de vente Locaux sous abris (dans ou hors de la construction)		primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.
Equipements publics et services d'intérêt collectif	Création d'un local vélo imposé (sans norme chiffrée)	Création d'un local vélo imposé (sans norme chiffrée)	Objectif : réponse aux besoins en vélos, avec une volonté de favoriser l'usage des modes doux A noter que le PDUIF n'affichent pas de normes, hormis pour les établissements scolaires	
Constructions à usage d'hébergement hôtelier	1 emplacement vélo de 0,5 m ² pour 2 chambres Locaux intégrés à la construction, au R-1 max	1 emplacement vélo de 0,5 m ² pour 2 chambres Locaux intégrés à la construction, au R-1 max	Objectif : réponse aux besoins en vélos, avec une volonté de favoriser l'usage des modes doux A noter que le PDUIF n'affiche pas de normes pour l'hébergement hôtelier.	Pas de modification 1 emplacement vélo de 0,5 m ² pour 2 chambres Locaux intégrés à la construction, au R-1 max

Les évolutions introduites par la présente révision : Par rapport au PLU précédent, la révision a permis une mise en cohérence des règles par rapport aux normes imposées par :

- Le PDUIF pour le stationnement voiture des bureaux, et le stationnement vélos ;
- La loi de simplification de la vie des entreprises pour le stationnement des logements situés à moins de 500 m d'une gare ;
- Le Code de la Construction concernant le positionnement des stationnements vélos au sein de la construction, et la définition d'habitat collectif.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

- Suite à une remarque formulée par le Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF), l'article UC 12 a été modifié afin de mettre en place des dispositions particulières concernant les locaux vélos pour les projets de service public ou d'intérêt collectif liés au réseau de l'eau.
- Suite à une remarque émise lors de l'enquête publique (remarque d'Atlantis), l'article 3UP 12 a été modifié afin d'appliquer aux foyers de personnes âgées, les mêmes règles que les foyers de jeunes travailleurs et les résidentes étudiantes.

Les évolutions introduites par la présente modification, suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique : Concernant les règles de stationnement vélos, pour une meilleure clarté et cohérence avec le PDUIF, les dispositions sont réécrites en appliquant strictement la rédaction du PDUIF.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Cet article impose aux constructeurs, en règle générale dans les zones urbaines :

- la préservation des plantations existantes,
- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum d'espaces verts à maintenir de façon complémentaire à l'emprise au sol maximale autorisée, tenant compte toutefois des enjeux urbains de la zone notamment en termes de compacité urbaine;
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la surface affectée au stationnement.

Certaines zones ou sous-secteurs sont toutefois exemptés d'une partie de ces prescriptions, principalement en raison de leur caractère très stratégique ou opérationnel. En effet, dans certains secteurs voués à accueillir des projets et bien desservis en transport en commun, tels que le secteur UCr par exemple où doit se développer la gare du Réseau Grand Paris Express Massy Opéra, il a été préféré une réglementation plus souple, permise grâce à l'outil OAP Massy Opéra, qui garantit la protection des espaces verts existants, les connexions importantes depuis les enveloppes à aménager vers ces espaces verts, mais laisse une plus grande liberté en termes de forme urbaine et de compacité.

Sont également concernés le secteur UEc correspondant au secteur commercial, pour lequel une OAP existe dans le PLU. C'est par ailleurs le cas d'une partie des zones urbaines de projet UP.

En zone naturelle, l'article 13 est très développé. Il permet de garantir la prise en compte optimale de l'environnement naturel de la zone concernée, principalement dans les secteurs NL où les nouvelles constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous conditions. Ainsi, afin que d'éventuels projets ne viennent pas perturber les ambiances paysagères et le fonctionnement écologique global de la zone N, il est imposé autant que possible, la préservation des

plantations existantes, le maintien des plans d'eau ou encore la non modification de la topographie. Pour compenser d'éventuels effets pour le paysage et l'environnement liés aux aménagements et leur une intégration parfaite, il est demandé la végétalisation systématique des espaces libres par leur plantation multi-strate renforçant leur rôle écologique. Les voies nouvelles devront également faire l'objet d'un important traitement paysager, et les aménagements devront tenir compte des vues sur le paysage.

En outre, dans toute la zone N, l'article 13 traduit les ambitions de la ville en matière de Trame Verte et Bleue en prévoyant la protection des ripisylves, berges et abords de plans d'eau dans toute la zone, en plus des autres prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés ou résultant des autres articles qui limitent fortement les possibilités de construction dans cette zone qui correspond aux réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue de Massy.

Les évolutions introduites par la présente révision :

Sauf exceptions, le PLU a globalement confirmé les prescriptions du PLU en vigueur avant la révision.

Celle-ci a néanmoins permis d'intégrer une nouvelle possibilité offerte depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mettre en œuvre un coefficient de biotope à l'article 13 du règlement des zones urbaines, permettant de pondérer la superficie minimum d'espaces verts à créer, en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique du substrat. Cette mesure permet de renforcer l'intérêt de la zone urbaine pour la biodiversité, et de limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales. Un coefficient de 1.2 a été intégré pour les espaces verts de pleine terre, qui sont ainsi favorisés, contrairement à la réglementation du PLU en vigueur, qui ne prévoyait pas de différence entre espace vert sur dalle, toiture végétalisée, espace vert de pleine terre, etc. Les espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm, dit à « fort intérêt écologique », sont considérés à hauteur de 1 pour 1. Les surfaces de toitures végétales et autres espaces verts sur dalle sont minimisées en

raison de leur intérêt limité, soit un coefficient de 0,7 pour les toitures d'épaisseur supérieure à 50 cm et 0,3 pour les toitures d'épaisseur comprise entre 30 et 50cm par exemple. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises, constructions et installations des équipements publics afin de faciliter leur développement et leur évolution.

Pour certaines zones, l'article 13 présente des particularités qui sont présentées à la suite dans les dispositions spécifiques aux zones.

L'article 13 de certaines zones a également été modifié pour tenir compte de l'évolution des Espaces Boisés Classés. Des Espaces Verts Paysagers ont également été instaurés dans certains secteurs. La justification de ces éléments et leurs prescriptions règlementaires sont relatées au sein du chapitre relatif aux dispositions graphiques.

Enfin l'article 13 de la zone naturelle a été complété de nombreuses prescriptions afin de tenir compte des objectifs en matière de Trame Verte et Bleue instaurée par le Grenelle de l'Environnement, et relayés par la ville, mais aussi dans le but d'anticiper les évolutions prévues dans le PADD dans cette zone : l'extension du parc Georges Brassens et l'ouverture au public d'une partie du Domaine de Vilgénis. Les prescriptions en faveur de la prise en compte optimale des éléments végétaux existants, des vues et ambiances paysagères dans le cadre de ces aménagements paysagers permettra une bonne intégration de ces projets qui prévoient peu de constructions, et uniquement destinées aux services publics ou d'intérêt collectif (sportif, loisirs, ...).

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par l'Etat l'article UR 13 a été complété par une recommandation en faveur de la localisation des espaces libres des parcelles voisines pour une plus grande cohérence d'ensemble.

Les évolutions introduites par la présente modification:

La superficie minimale d'espaces verts est augmentée spécifiquement en zone UR, cette évolution est différente selon la superficie de l'unité foncière considérée. De plus, est introduite la possibilité d'appliquer des espaces verts pondérés dans certains cas.

Sur l'ensemble des zones, il est précisé au glossaire que les structures alvéolées enherbées type « evergreen » ne sont pas considérées comme espaces verts.

Article 15 – Performance énergétique et environnementale

Cet article, intégré par le Grenelle 2, offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales, objectif en faveur duquel la ville s'est engagée au travers du PADD.

Des prescriptions nouvelles ont ainsi été intégrées au règlement, en faveur des économies d'eau, permettant de limiter les pressions sur la ressource, et des économies d'énergies, permettant de limiter les pressions sur les ressources fossiles et d'optimiser les consommations.

Pour cela, les constructions d'envergure, susceptible d'engendrer de consommations importantes, c'est-à-dire supérieures à 1000m² de surface de plancher, doivent faire l'objet d'un mode de chauffage collectif, permettant d'optimiser les ressources énergétiques utilisées.

De plus, il est demandé d'utiliser des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques des constructions neuves.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par le Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF), les précautions nécessaires relatives à la réutilisation des eaux pluviales fournies par ce Syndicat ont été rappelées dans le règlement.

III.3.2. Les zones urbaines mixtes

Il s'agit des zones UA, UC et UR.

Ces zones correspondent à des zones urbaines mixtes, dont la vocation principale porte sur l'habitat.

Chacune de ces zones correspond à une morphologie urbaine spécifique :

- Zone UA : quartiers d'ambiance urbaine traditionnelle avec des rues définies par une implantation des constructions en limite des voies. La zone UA correspond par ailleurs à la majeure partie du périmètre de la ZPPAUP.
- Zone UC : quartiers récents constitués presque exclusivement d'immeubles collectifs discontinus, présentant un rapport assez lâche entre les implantations bâties et les espaces publics.
- Zone UR : quartiers d'extension urbaine à dominante résidentielle, de type pavillonnaire, caractérisés par une implantation en retrait des voies, avec des discontinuités latérales plus ou moins marquées.

III.3.2.1. Les dispositions communes

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions spéciales

Dans la mesure où les zones urbaines, UA, UC et UR, mixtes, présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 :

- Restreignent fortement les activités industrielles, artisanales et les installations classées soumises à autorisation afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat ;
- Et interdisent :
 - les activités ou commerces créant des nuisances pour l'environnement habité y sont interdits ;

- les terrains de camping et de caravanes, car non compatibles avec la densité urbaine de la zone ;
- les dépôts ou décharges de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

Les logements sont autorisés.

Les activités commerciales et de bureaux, ainsi que les hébergements hôteliers sont autorisés car ils sont compatibles avec l'habitat.

Les règles sont similaires dans les trois zones considérées.

Les constructions à usage de commerce comportent des seuils restrictifs dans la zone UR, majoritairement constituée de secteurs pavillonnaires.

Pour prendre en compte le caractère spécifique de la copropriété du quartier de l'Epine Montain, classée en zone URa, une possibilité d'extension des constructions à concurrence de 20 m² de Surface de Plancher par logement est fixée à l'article 2.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Il est précisé que les installations classées interdites sont celles soumises à autorisation, afin de clarifier ce point, dans le sens où le précédent règlement évoquait pour certaines zones les installations classées interdites soumises à déclaration, ou à autorisation, sans logique affirmée.

Les évolutions introduites par la présente modification : Le seuil des constructions à usage de commerce est modifié en zone UR pour s'adapter au cas particulier de la zone URc.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclaircissement des locaux.

Il n'est prévu qu'une seule valeur de retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum à 4 m.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la présente modification : Uniquement en zone UR, des précisions sont apportées quant à la valeur du retrait exigé entre deux façades, ce retrait dépend de la présence ou non de baies principales.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de cet article sont destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux, et portent sur : les façades, les toitures, les clôtures et les saillies et concernent les bâtiments principaux, les agrandissements et les annexes.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la présente modification :

En application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, de nouveaux éléments bâtis ont été repérés. L'article 11 des zones concernées prévoit des prescriptions de protection de ces éléments.

Une disposition spécifique concernant les toitures en zone UA est introduite.

III.3.2.2. Les dispositions spécifiques à la zone UA

La zone UA comprend :

- un secteur UAa correspondant à la zone A (centre bourg du vieux Massy) de la ZPPAUP ;
- un secteur UAb correspondant à la zone B de la ZPPAUP (entrées Nord et Est du Centre bourg) ;

- un secteur UAe correspondant à la zone E (hameau de Villaine) de la ZPPAUP ;
- un secteur UAc correspondant globalement à une partie de l'ancienne ZAC Centre-ville (zone D de la ZPPAUP) ;
- un secteur UAf correspondant à un secteur situé place Pierre Sépard, entre le quartier Vilmorin et le quartier de l'Épine Montain.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions spéciales

Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une opération de construction autorisée ou de travaux publics sont interdits.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, une nouvelle disposition a été introduite : les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une opération de construction autorisée ou de travaux publics sont interdits, essentiellement pour éviter les exhaussements pouvant engendrer diverses problématiques : covisibilité avec les propriétés voisines, hauteur de clôture entre deux parcelles, gestion des eaux de ruissellement.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Afin de préserver le paysage urbain de rue, la construction est imposée en limite de voies. Toutefois, pour intégrer plus finement la complexité de la morphologie urbaine, des implantations autres peuvent être autorisées, lorsque l'implantation sur rue n'est pas constituée sur les parcelles voisines :

- En secteur UAb, le retrait pourra être au plus égal à celui de la construction la plus proche ;
- Dans le reste de la zone, l'implantation pourra être réalisée dans la bande définie par les implantations des deux constructions contiguës.

Lorsque la faculté d'implantation en retrait est utilisée, la continuité sur une rue sera assurée par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la présente modification suite à une observation dans le registre : Une exception à la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est introduite dans le cas particulier de projet de démolition/ reconstruction de bâtis existants au jour de l'approbation de la présente modification.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'objectif de l'article 7 est de favoriser la construction à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, et, en corollaire, de limiter la construction en arrière des parcelles pour libérer les cœurs d'îlots.

C'est pourquoi l'implantation d'une limite latérale à l'autre, est permise dans une profondeur de 15 m.

Au-delà de cette profondeur de 15 m ne sont admises, en limite, que des constructions de faible importance ou ne dépassant pas les héberges des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la présente modification suite à une observation dans le registre: Une exception à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est introduite dans le cas particulier de projet de démolition/ reconstruction de bâtis existants au jour de l'approbation de la présente modification.

Article 9 - Emprise au sol

La règle d'emprise au sol de 100% pour les 100 premiers m² de l'unité foncière, puis 40 % pour le reste de la superficie de l'unité foncière, permet de limiter la partie de terrain utilisée pour les constructions dans le souci de maintenir le cadre de vie et contrôler les surfaces imperméabilisées.

Les évolutions introduites par la présente révision: Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 Hauteur des constructions

Les règles de hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) et de hauteur absolue, fixées pour les secteurs UAa, UAb et UAe sont celles issues de la ZPPAUP.

Pour le secteur UAc, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 15 m afin d'être en cohérence avec les volumétries des constructions des anciennes ZAC Centre-ville.

Dans le secteur UAf, la hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 12m. La hauteur maximale est limitée à 16m et R+3+combles aménageables.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il a intégré une hauteur des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les secteurs UAa et UAe car elle était inexistante (seule la hauteur absolue était réglementée) ; elle a été fixée à 7 m.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque émise lors de l'enquête publique, l'article 10 a été précisé. Il a été indiqué que la règle de limitation de hauteur à l'égout à 7m en zones UAa et UAe ne s'applique pas pour les constructions respectant les règles de hauteur visées aux articles A.5 et E.5 du règlement de la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Les évolutions introduites par la présente modification : Une exception à la règle de hauteur est introduite dans le cas particulier de projet de démolition/ reconstruction de bâtis.

Article 12 - Stationnement des véhicules (dispositions spécifiques)

Les modalités de réalisation des places de stationnement correspondent à des préoccupations de cadre de vie avec des adaptations pour les petites opérations. Les prescriptions de réaliser au moins la moitié des places de stationnement intégrées à la construction poursuit néanmoins la même volonté de maîtrise du cadre de vie.

Pour les constructions autorisées antérieurement au 16 décembre 2004 (date de passage du POS au PLU), aucune norme nouvelle de stationnement n'est exigée.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Afin de permettre l'évolution du bâti en centre-ville, il n'est fixé aucune norme nouvelle de stationnement pour les constructions autorisées antérieurement au 16 décembre 2004.

Les évolutions introduites par la présente modification : Une nouvelle distinction est introduite entre habitat individuel et habitat collectif. Les règles de stationnement (nombre et modalités) sont les mêmes que celles introduites en zone UR. Il est également fait référence à la préconisation du PDUIF concernant le nombre maximum de places de stationnement que le PLU peut imposer.

Article 14 - Possibilité maximale d'utilisation du sol

Suite à l'application de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé (ALUR), le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé dans le PLU.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a supprimé les dispositions antérieures, afin de mettre le règlement en conformité avec la loi ALUR.

III.3.3.3. Les dispositions spécifiques à la zone UC

La zone UC est la zone d'implantation d'opérations d'habitat collectif en rupture morphologique avec les autres quartiers constitués de la commune. L'esprit de la réglementation est d'encadrer les possibilités de constructions pour qu'elles confortent le paysage urbain sur rue dans une logique de discontinuité des fronts bâtis.

Il est créé une zone UCr au sein du quartier Massy-Opéra, intégrant le secteur Bourgogne-Languedoc, le secteur AgroParisTech, ainsi que le secteur du nouveau projet de Politique de la Ville étendu, dans laquelle les règles établies visent à permettre l'évolution du quartier constitué et les projets de renouvellement urbain.

Les évolutions introduites par la présente révision :

La zone UCa (Massy-Opéra), où seuls sont autorisés le réaménagement des bâtiments existants, la construction et l'extension des constructions d'intérêt collectif, a été supprimée. A ce titre, toutes les règles spécifiques à la zone UCa ont été supprimées.

La zone UCr, correspondant au projet de renouvellement urbain, a été étendue pour intégrer le périmètre du nouveau Projet de Politique de la Ville, ainsi qu'un secteur classé en zone NL.

La zone d'habitat collectif du Pileu, à l'origine inscrite en zone UAc, a été classée en zone UC, pour une meilleure cohérence du zonage, sachant que les zones UA correspondent aux espaces classés en ZPPAUP.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone UC recouvre des morphologies et des implantations diverses. Afin de favoriser une harmonisation du bâti en front de rue, les constructions devront s'implanter en limite des voies en priorité ou avec un recul au moins égal à trois mètres à défaut. Afin de permettre une cohérence avec les implantations existantes, il est prévu la possibilité de prescrire une implantation en alignement avec l'une des constructions adjacentes.

Dans la zone UCr, en bordure de la RN20 et de la RN188, un recul de 5 mètres des constructions est requis afin de préserver l'emprise nécessaire au réaménagement paysager de ces voies.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur réalisation ou évolution au regard des besoins spécifiques ou des contraintes particulières.

Les évolutions introduites par la présente révision: *Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures en introduisant une dérogation pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.*

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article 6 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conduisent à favoriser des discontinuités mesurées dans une bande de 25m à compter de l'alignement. L'implantation se fera en limite ou avec un recul au moins égal à 4m et à la moitié du bâtiment projeté.

Le recul minimum par rapport au fond de parcelle est le double (8 m) de celui des limites latérales, pour éviter la sur-occupation des cœurs d'îlots. Il est au moins égal à la hauteur du bâtiment projeté.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur réalisation ou évolution au regard des besoins spécifiques ou des contraintes particulières.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article 7 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40 %, sauf en zone UCr. Dans ce secteur, l'emprise au sol n'est pas limitée afin de permettre une certaine souplesse de reconfiguration des îlots dans le cadre du renouvellement urbain.

Dans le secteur UCb, elle n'est pas limitée pour les constructions à usage de bureau et de commerce sur le site de Massy-Verrières, pour permettre l'évolution de ce site en partie occupé par un parking en structure.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Le nouveau projet de Politique de la Ville est intégré aux secteurs faisant l'objet d'une dérogation (où il n'est pas fixé d'emprise au sol).

Article 10 - Hauteur des constructions

Le secteur de zone UCb limite la hauteur maximale des constructions à 12 m à l'égout (ou à l'acrotère) et à 15 m en faîtage, de même qu'aux abords de la RN20 et du parc Descartes (zone UCr). Les hauteurs des constructions dans le reste de la zone sont limitées respectivement à 16 m et 20 m.

Le prospect H=L sur voie ne s'applique pas en zone UCr le long de l'allée du Roussillon, pour permettre la réalisation de nouveaux logements dans le cadre de la ZAC Bourgogne-Languedoc.

Une possibilité de dépassement de la hauteur maximale de 2 niveaux est autorisée en zone UCr dans le cas d'une opération d'ensembles, à condition qu'elle soit compensée par des hauteurs plus basses sur un autre endroit de la construction.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures en introduisant une règle spécifique en zone UCr, permettant deux niveaux supplémentaires à conditionner d'être compensés ailleurs sur la construction, visant à inciter à une modulation des hauteurs et pour éviter une volumétrie monotone.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée lors de l'enquête publique, le système de compensation permettant de construire à un niveau supérieur à R+4 a été modifié. La condition de réalisation d'une opération d'ensemble a été supprimée dans la mesure où elle est inopérante dans le quartier de Massy-Opéra où les espaces extérieurs privés sont très limités.

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.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a supprimé les dispositions antérieures, afin de mettre le règlement en conformité avec la loi ALUR.

III.2.1.4. Les dispositions spécifiques à la zone UR

La zone UR correspond à l'ensemble des extensions urbaines à vocation résidentielle réalisées depuis le XIX^{ème} siècle. L'esprit du règlement consiste à préserver ou conforter ce cadre de vie tout en permettant une adaptation du bâti aux besoins des habitants.

Le secteur URa correspond au secteur au quartier de l'Epine Montain.

Le secteur URc correspond au secteur C de la ZPPAUP.

Le secteur URo correspond au secteur dit du Clos d'Origny.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions spéciales

Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une opération de construction autorisée ou de travaux publics sont interdits.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, une nouvelle disposition a été introduite : les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une opération de construction autorisée ou de travaux publics sont interdits, essentiellement pour éviter les exhaussements pouvant engendrer diverses problématiques : covisibilité avec les propriétés voisines, hauteur de clôture entre deux parcelles, gestion des eaux de ruissellement.

Les évolutions introduites par la présente modification suite à une observation dans le registre d'enquête publique : Le seuil de la surface de vente des constructions à usage de commerce est augmenté en zone URc, zone située aux alentours de la gare Massy-Verrières.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle générale prescrite dans cet article est un recul minimum de 5 m par cohérence avec la morphologie urbaine constatée. Une exception à cette règle est prévue, afin de garantir une cohérence d'implantation lorsque les implantations contiguës existantes sont différentes de la règle générale.

La particularité du secteur URa conduit à y autoriser l'implantation en limite de voies.

Une règle spécifique est fixée pour le secteur de Vilgénis, imposant une implantation soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul au moins égal à 2 m.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures, en intégrant une règle spécifique pour le secteur de Vilgénis, afin de permettre la réalisation du projet de ZAC Vilgénis.

La règle pour le secteur URc a été modifiée : le retrait situé dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions principales contiguës est supprimée, laissant le secteur URc soumis à la disposition générale de la zone (recul au moins égal à 5 m).

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article 6 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Les évolutions introduites par la présente modification : La règle générale du recul minimum de 5m est maintenue. Les seules exceptions à cette règle, exceptée dans les secteurs spécifiques, sont celles des agrandissements des constructions mal implantées et des garages.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article conduit à l'implantation des constructions principales dans une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement en vue de respecter la morphologie urbaine existante.

Par rapport aux limites latérales, l'implantation en limite est permise pour les implantations réalisées dans cette bande de 20 m. En cas de retrait, il sera au moins égal à H avec 8 m minimum, afin de garantir l'éclaircissement des locaux en cas de présence de baies principales et égal à H/2 avec 4 m minimum dans les autres cas.

Au-delà de la bande de 20 m, seules sont autorisées les implantations en limite de constructions de faible importance ou ne dépassant pas les héberges des constructions existantes sur les parcelles contiguës. Sinon un recul est imposé au moins égal à la hauteur avec un minimum de 4 m afin d'éviter une construction trop importante des fonds de parcelles. La règle de recul permet ainsi une préservation des cœurs d'îlot.

Cette règle a pour objectif de préserver les cœurs d'îlots par des règles de recul.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Une règle spécifique a été proposée pour l'implantation des constructions sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies et situées à moins de 20 m de l'alignement, imposant une hauteur absolue de 7 m maximum, sur une longueur n'excédant pas 10 m et 50 % de la limite, afin de permettre l'implantation de constructions sur ces limites, mais qui ne soient pas trop imposantes pour ne pas créer de gêne sur le jardin de la parcelle contiguë.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article 7 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Les évolutions introduites par la présente modification :

Le PLU modifié confirme les dispositions du PLU en vigueur pour ce qui est de l'implantation des constructions principales dans la bande de 20m de profondeur à partir de l'alignement. Le respect de la morphologie urbaine existante est maintenu et renforcé par de nouvelles dispositions. L'implantation des constructions dépend de la largeur des terrains. Un schéma explicatif est introduit dans le glossaire afin de préciser le point de référence de la largeur des terrains.

Au-delà de la bande de 20m, les règles de retraits sont affinées afin de protéger les cœurs d'îlots sans pour autant empêcher le développement de l'habitat individuel.

Article 9 - Emprise au sol

Afin de limiter la partie de terrain utilisée à la construction dans le souci de maintenir le cadre de vie et de limiter les surfaces imperméabilisées, l'emprise au sol a été limitée à 45 % en zone UR et à 40 % au-delà des 100 premiers m² en zone URc.

Dans le secteur URa l'emprise au sol des constructions futures est limitée à 20 m² par logement. Cette disposition permet de donner des possibilités d'évolution des constructions adaptées à la situation en copropriété du quartier de l'Epine Montain.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieure.

Les évolutions introduites par la présente modification : le souhait d'encadrer plus finement la constructibilité des terrains en zone UR entraîne la diminution de l'emprise au sol maximum des constructions selon la superficie de l'unité foncière. Ceci est justifié par le maintien des espaces verts existants et le respect de la morphologie des bâtis existants en zone pavillonnaire.

Les zones URc, URa et URo ne sont pas modifiées.

Article 10 - Hauteur des constructions

La règle générale définit une hauteur maximale des constructions, en fonction de la distance à l'alignement opposé afin d'éviter des constructions trop hautes le long de rues étroites.

Les règles de hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère, et de hauteur absolue sont motivées par la silhouette générale souhaitée pour le quartier compte tenu des hauteurs constatées.

Dans le secteur URc, la hauteur à l'égout (ou l'acrotère) est fixée à 9 m maximum, dans le reste de la zone à 7 m.

Cette hauteur est compatible avec les règles de la ZPPAUP dont la zone C est couverte par la zone URc du PLU.

Dans le secteur URa la hauteur à l'égout des constructions est limitée à 12 mètres. La hauteur au faîtage est limitée à 16 mètres ou à l'existant en cas de constructions mitoyennes.

Sur le secteur de Vilgénis, il est possible de réaliser des attiques à condition qu'ils n'excèdent pas 50% de l'emprise de la construction.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il a intégré la possibilité de réaliser des attiques sur le secteur de Vilgénis, sous condition qu'ils n'excèdent pas 50% de l'emprise de la construction, afin de permettre la réalisation du projet de ZAC Vilgénis, sans créer une impression de hauteur trop importante dans une recherche de bonne intégration dans l'environnement bâti.

Les évolutions introduites par la présente modification : La hauteur maximale autorisée est modifiée afin de s'adapter aux hauteurs constatées dans le tissu pavillonnaire.

La possibilité de réaliser des attiques est étendue à toute la zone UR.

Article 11 - Aspect extérieur

En zone UR, les toitures monopentes sont interdites, sauf pour les agrandissements des constructions principales, sous certaines conditions.

Elles sont cependant autorisées spécifiquement sur le secteur de Vilgénis.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il a intégré l'autorisation de réaliser des toitures monopentes sur le secteur de Vilgénis afin de permettre la réalisation du projet de ZAC Vilgénis.

Les évolutions introduites par la présente modification :

En application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, de nouveaux éléments bâtis ont été repérés. Ils font l'objet de prescription particulière.

Article 12 - Stationnement des véhicules (dispositions spécifiques)

Les modalités de réalisation des places de stationnement correspondent à des préoccupations de cadre de vie avec des adaptations pour les petites opérations. Les prescriptions de réaliser au moins la moitié des places de stationnement intégrées à la construction poursuit néanmoins la même volonté de maîtrise du cadre de vie.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures, intégrant une dérogation pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, pour lesquelles le nombre de places de stationnement à réaliser doit être estimé en fonction des besoins, pour faciliter la réalisation du projet du Grand Paris Express.

Les évolutions introduites par la présente modification : les règles de stationnement véhicules concernant les logements vont être modifiées pour être tout à fait compatible avec le PDUIF. De plus, les modalités de réalisation des places de stationnement sont adaptées selon le type d'habitat. Dans certains cas, la moitié des places doit être réalisé en sous-sol.

Article 14 Possibilité maximale d'occupation 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.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a supprimé les dispositions antérieures, afin de mettre le règlement en conformité avec la loi ALUR.

III.3.3. Les zones urbaines spécialisées

III.3.3.1. Les dispositions spécifiques aux zones UE et UF

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

La zone UE a vocation à accueillir des activités diverses.

Les implantations existantes ne sont pas remises en cause par les dispositions du PLU.

Un secteur UEc a été créé afin de favoriser l'extension et le renouvellement du secteur commercial CORA / -X%.

Dans le secteur UEf sont exclusivement autorisées les constructions et installations directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, et au réseau de transport public du Grand Paris, ou celles réalisées par les clients de l'activité ferroviaire sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire ou à l'activité de fret. Dans le secteur UEg, ces deux catégories d'occupation du sol sont autorisées. Ce secteur pourra accueillir la plate-forme multimodale des gares.

Dans le secteur UEL, compte tenu de la position de ce secteur dans la continuité du quartier du Pileu et de la commune Palaiseau, les opérations de logements de taille significative (superficie au moins égale à 5000 m²) sont autorisées.

Les évolutions introduites par la présente révision :

La zone le long de la RD188 accueillant le Courtepaille a été classée en UEc. A l'origine, cet espace était inscrit en NLc ; mais il était nécessaire de le classer en zone U, car la loi d'Avenir pour l'Agriculture édicte que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des équipements collectifs ou à des services publics

peuvent désormais être autorisées. Le zonage UEc permet de conserver la vocation commerciale du secteur.

Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures, hormis sur les points suivants ;

- *Des compléments ont été intégrés à l'article 2, afin de faciliter la réalisation du projet du Grand Paris Express :*
 - *Un complément est apporté à l'article 2.2, indiquant que dans le secteur UEf, les constructions et installations de toutes natures sont autorisées à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant ; a été ajoutée la condition supplémentaire « et au réseau de transport public du Grand Paris » ;*
 - *Une précision est apportée à l'article 2.3.6, indiquant que sont notamment autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun, y compris le réseau de transport public du Grand Paris.*
- *Le secteur de constructibilité limitée instauré dans la zone UEf en vue de permettre l'achèvement du quartier Vilmoren a été supprimé ; ce secteur a été classé en 6UPF pour permettre la réalisation du projet.*
-

Les évolutions introduites par la présente modification : *Afin de pouvoir réaliser une sous-station de chauffage urbain, la zone UEf doit être légèrement modifiée. Seront autorisées les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ainsi que les équipements d'intérêt collectif ou de service public.*

La zone UF regroupe des activités de formation, d'enseignement et de sport. Sont autorisés l'hébergement hôtelier, les résidences étudiantes et les équipements. Les bureaux liés aux activités existantes sont autorisés.

Les évolutions introduites par la présente révision : *Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.*

Toutefois, le périmètre de constructibilité limitée instauré sur le secteur de Vilgénis a été supprimé ; ce secteur a été classé en zone de projet 8UP, pour permettre la réalisation du projet.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UE, un recul de 10 m par rapport aux voies est prescrit en réponse à des facilités fonctionnelles, en paysage ouvert, et en cohérence avec les implantations réalisées, sauf dans la ZAC de la Bonde où des dispositions particulières sont prévues par rapport à la route de la Bonde et au futur Boulevard urbain.

Des exceptions sont prévues à cette règle pour le secteur UEg destiné à accueillir la plate-forme multimodale des gares.

Dans le secteur UEc, une implantation en limite ou en recul d'au moins 1 mètre est autorisée.

Dans le secteur UEL, les constructions à usage d'habitation qui pourraient être autorisées devront être implantées en limite des voies et emprises publiques ou avec un retrait au moins égal à 5 m, de façon à favoriser une harmonisation du bâti en front de rue. Un recul de 10 m est toutefois imposé le long de la RD 117, de façon à protéger les éventuels logements des nuisances générées par le trafic de transit sur cette voie.

Dans la zone UF, le recul est de 5 m du fait de la configuration particulière de la zone.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), les articles UE 6 et UE 7 ont été modifiés afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UE et UF, la continuité du front bâti rendue possible pourra continuer à donner une image urbaine à ces secteurs d'activité et éviter des pignons aveugles, en permettant un accolement des constructions. Le recul prescrit par rapport aux limites séparatives adjacentes aux zones UA, UC et UR a pour objet la préservation du caractère résidentiel de ces zones.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer une distance suffisante entre deux bâtiments.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, en zone UE, il a intégré une dérogation aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, pour lesquelles les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 65 % pour les secteurs UEf et UEg, pour permettre le réaménagement de la plate-forme multimodale des gares.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 50 %. Ce seuil est ramené à 40 % dans la zone UEL dans le cas d'opérations de constructions à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le secteur UEc, afin de faciliter la requalification du centre commercial existant.

Dans la zone UF, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40 %.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures, en introduisant une dérogation pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Article 10 - Hauteur des constructions

Tableau récapitulatif des hauteurs maximales des constructions pour les zones UE et UF.

Zones		
A l'égout du toit	UE / UEL	12 m
	UEc	18 m
	UEf	10 m
	UEg	18m
	UF	Non fixée
Absolue	UE / UEL	15m
	UEf	13m
	UEc et UEG	21m
	UF	17m

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures, hormis la hauteur maximale des constructions en zone UF, augmentée de 13 m à 17 m, notamment afin de

permettre la réalisation d'un internat dans l'emprise du lycée du parc de Vilgénis.

Article 11 - Aspect extérieur

Dans la zone UE, les règles destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments portent sur : les couvertures, l'adaptation au sol, les matériaux de façades, les coffrets, les clôtures et les édicules et ouvrages techniques. En outre est prescrit un principe de composition des volumes garant de lisibilité et de simplicité.

Dans la zone UF, les règles adoptées sont celles des quartiers multifonctionnels.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, les dispositions applicables en zone UE concernant la polychromie des façades et le bardage métallique ont été supprimée.

Les évolutions introduites par la présente modification :
En application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, de nouveaux éléments bâtis ont été repérés. Ils font l'objet de prescription particulière.

Les évolutions introduites par la modification simplifiée n°3 :
En application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, un nouvel élément bâti a été repéré, il s'agit de la passerelle reliant l'ancienne gare du RER B avec les voies du RER C.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Dans la zone UF, les règles de l'article 13 concernent la préservation des plantations existantes, la surface minimum d'espaces verts, le traitement paysager des espaces libres, des stationnements, et les possibilités d'isolation par l'extérieur.

Les évolutions introduites dans la présente révision : Pour la zone UF, un coefficient minimum d'espaces verts a été créé. Celui-ci n'a pas été complété par un coefficient de biotope par surface, puisque cette zone concerne des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif qui prennent déjà place dans un cadre végétalisé et arboré, et qu'il est déjà demandé au moins 45% d'espaces verts dans les futures constructions. Ce chiffre a été fixé afin de prendre en compte la création d'un internat sur l'emprise du lycée.

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.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a supprimé les dispositions antérieures, afin de mettre le règlement en conformité avec la loi ALUR.

III.2.2.2. Les dispositions spécifiques à la zone UN

La zone UN correspond au quartier des Champarts. Ce quartier est issu d'un lotissement ancien, dont le cahier des charges est annexé au PLU, et opposable à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Cette zone est en revanche concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly d'où découlent les principales dispositions des articles 1 et 2.

Les habitations existantes ne sont pas remises en cause par les dispositions réglementaires du PLU.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

L'essentiel des dispositions de ces articles provient de la prise en compte du plan d'exposition au bruit tel que spécifié dans l'article L 147.5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites sauf si elles sont liées ou nécessaires à l'activité aéronautique ou s'il s'agit de logement de fonction nécessaire aux activités admises dans la zone. Des restrictions similaires concernent les équipements publics et les installations classées.

S'agissant de protéger les populations des nuisances sonores, l'agrandissement et l'amélioration des habitations existantes sont autorisés à condition qu'elles soient mesurées et qu'il n'en résulte pas d'augmentation du nombre d'habitant exposé aux nuisances.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article 2 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La prescription d'un recul minimum de 3 m correspond aux implantations bâties constatées, toujours en retrait des emprises publiques.

Cette règle est assouplie pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques, et d'annexes dont la faible importance permet des implantations plus proches sans mettre en cause le caractère du quartier.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, le recul par rapport aux voies et emprises publiques a été modifié, passant de 5 à 3 m minimum, pour être en cohérence avec le cahier des charges du lotissement des Champarts.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations par rapport aux limites répondent au double objectif d'une part d'orienter l'utilisation de la constructibilité dans une bande de 20 m de large à partir d'un recul de 3 m des voies, en réponse à des préoccupations de forme urbaine, et d'autre part de ménager entre

constructions voisines des éloignements suffisants, satisfaisant à des préoccupations d'hygiène et d'éclaircissement des pièces.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il est précisé que si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, cette règle s'applique à chaque décrochement.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclaircissement des locaux.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol

Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisé pour les constructions dans un souci de maintien du cadre de vie et de limitations des surfaces imperméabilisées. Les caractéristiques du quartier ont conduit à fixer à 40 % l'emprise maximale répondant à cet objectif.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

La règle générale définit une hauteur maximale des constructions, en fonction de la distance à l'alignement opposé afin d'éviter des constructions trop importantes le long de rues étroites.

Les règles de hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère, et de hauteur absolue sont motivées par la silhouette générale souhaitée pour le quartier compte tenu des hauteurs constatées.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article 10 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de cet article sont destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux, et portent sur : les façades, les toitures, les clôtures et les saillies et concernent les bâtiments principaux, les agrandissements et les annexes.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

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 règlementé dans le PLU.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a supprimé les dispositions antérieures, afin de mettre le règlement en conformité avec la loi ALUR.

III.2.2.3. Les dispositions spécifiques à la zone US

La zone US, située au sud de la commune, est dédiée au cimetière, à son extension et à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions spéciales

La destination de la zone, à vocation stricte d'accueil d'équipements, fonde les interdictions formulées à l'article 1 qui couvrent l'ensemble des occupations et utilisations du sol à l'exception principalement des constructions et installations liées au cimetière et à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les exhaussements et affouillements de sol liés à la réalisation et l'exploitation d'infrastructures routières et de transports collectifs sont autorisés en cohérence avec le projet de liaison TCSP (Transport en Commun en Site Propre) Massy-Orly inscrit au PADD.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la présente modification suite à une observation dans le registre d'enquête publique : La vocation de la zone va être ouverte aux constructions et installations nécessaires au service public et équipements d'intérêt collectif. L'ensemble des articles de la zone feront apparaître l'exception des constructions et installations nécessaires au service public et équipements d'intérêt collectif comme c'est le cas dans le reste du zonage.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, limitées aux constructions accompagnant le cimetière et l'aire d'accueil des gens du voyage, les constructions autorisées pourront être implantées soit en limite soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les évolutions introduites par la présente révision: Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article 6 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Les évolutions introduites par la présente modification suite à une observation dans le registre d'enquête publique : cet article a été modifié afin de ne pas appliquer la règle pour les constructions et installations nécessaires au service public et équipements d'intérêt collectif.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, limitées aux constructions accompagnant le cimetière et l'aire d'accueil des gens du voyage, les constructions autorisées pourront être implantées soit en limite soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article 7 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Les évolutions introduites par la présente modification suite à une observation dans le registre d'enquête publique : cet article a été modifié afin de ne pas appliquer la règle pour les constructions et installations nécessaires au service public et équipements d'intérêt collectif.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, limitées aux constructions accompagnant le cimetière et l'aire d'accueil des gens du voyage, la fixation d'une règle d'implantation sur une même propriété, résultant de préoccupation d'éclairement des locaux, n'a pas été retenue.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol

La nature des constructions autorisées et la configuration du foncier de la zone rendent inefficace la recherche d'une maîtrise de paysage de la zone par une règle d'emprise, c'est pourquoi il n'en a pas été fixé.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la présente modification suite à une observation dans le registre d'enquête publique : cet article a été modifié afin de ne pas appliquer la règle pour les constructions et installations nécessaires au service public et équipements d'intérêt collectif.

Article 10 - Hauteur des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties avec le cadre environnant.

Cette cohérence a été appréciée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère, et à 11 m en valeur absolue en tout point.

En outre, une règle générale limite la hauteur des constructions à la distance de l'alignement opposé garantissant ainsi une présence bâtie peu prégnante sur le paysage des espaces publics.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la présente modification suite à une observation dans le registre d'enquête publique : cet article a été modifié afin de ne pas appliquer la règle pour les constructions et installations nécessaires au service public et équipements d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles prévues sont destinées à favoriser une bonne intégration des éventuelles constructions dans l'environnement.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Les règles prévues en zone US traitent du maintien des plantations existantes, du traitement des parcs de stationnement, des espaces libres, et des possibilités d'isolation par l'extérieur.

Pour la zone US, aucun coefficient minimum d'espaces verts ou coefficient de biotope par surface n'a été imposé à l'article 13, puisque seules des constructions très limitées y sont autorisées en lien avec le cimetière et l'aire d'accueil des gens du voyage, et que la zone est actuellement faiblement artificialisée.

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.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a supprimé les dispositions antérieures, afin de mettre le règlement en conformité avec la loi ALUR.

III.3.4. Les zones urbaines de projet

III.3.4.1. Les dispositions spécifiques des zones 1UPA et 1UPB

Il s'agit des secteurs définis dans le dossier de réalisation de la ZAC Place V. Basch, approuvé par délibération du Conseil municipal du 10 avril 1991.

Le parti d'aménagement concrétise la volonté municipale de traiter une place monumentale qui soit à la fois une référence symbolique pour les habitants, un lieu d'animation urbaine et un point de repère important dans le tissu urbain communal. Cet objectif doit être atteint par la conception de la place elle-même, de forme circulaire et de grande dimension, et par le traitement architectural des façades.

Les objectifs de cette opération sont également de réaliser l'aménagement d'un carrefour important entre l'avenue Carnot, la rue V. Basch et l'avenue du Général de Gaulle, et de réaliser la transition avec les développements urbains voisins : quartier Massy Atlantis, ZAC Carnot-Gare TGV.

Les règles établies visent à :

- avoir des constructions denses pour maintenir l'ambiance urbaine souhaitée ;
- prescrire des implantations bien précises sur la place pour obtenir l'effet monumental recherché ;
- conserver des établissements existants, services techniques municipaux et activités privées.

La zone 1UP est divisée en deux secteurs de règlements, 1UPA et 1 UPB, qui se distinguent par des règles de hauteurs, d'implantation et d'architecture légèrement différentes.

Des règles sont, en revanche, communes aux deux secteurs. Elles portent essentiellement sur les règles d'implantation en limites séparatives et à l'intérieur d'une même propriété.

En outre, le règlement précise dans le secteur 1UPA les dispositions à prendre pour traiter les superpositions du domaine privé et du domaine public au droit des portes d'entrée sur la place. Les règles portent essentiellement sur les gabarits à respecter.

Enfin, les pollutions potentielles sur ce secteur justifient que des recommandations particulières soient formulées, recommandations caractérisées par le principe de précaution du fait de l'absence de connaissance exhaustive de l'état réel des pollutions. Ces recommandations et principes de précaution sont présentés dans les dispositions particulières du règlement.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisation des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

La zone 1UP a vocation à accueillir une mixité des fonctions urbaines. Des restrictions ou interdictions sont présentes pour les fonctions posant un problème de compatibilité avec les fonctions principales de bureaux et de logements.

La vocation de la zone 1UP est cohérente avec celle de la zone 3UP Massy-Atlantis en bordure de laquelle elle est située.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures, en intégrant une dérogation pour le réseau de transport public du Grand Paris, afin de faciliter la réalisation du projet du Grand Paris Express.

Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des alignements sont imposés au plan de détail pour les façades de la place V. Basch, afin d'obtenir l'harmonie souhaitée, de renforcer l'aspect monumental et l'effet de "point de repère dans la Ville".

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Articles

7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

9 - Emprise au sol

Les dispositions particulières, règles de mitoyenneté, servitudes de cours communes, emprise au sol des constructions, tiennent compte de l'exiguïté des parcelles et de l'effet de front urbain continu sur la place et les rues avoisinantes.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée au niveau 100,5 NGF pour un niveau terrain naturel de 69 NGF afin de permettre un effet monumental d'entrée du quartier.

Dans le secteur 1UPA, les hauteurs en bordure de la place sont souhaitées par référence à un plafond d'altimétrie précis, confirmées par un plan de composition des façades (dossier de ZAC).

Dans le secteur 1UPB, il n'y a pas de composition spécifique préconisée.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 11 - Aspect extérieur

Les moyens d'obtenir l'unité architecturale des bâtiments autour de la place et l'effet monumental sont prescrits : modénature et matériaux de façades, type de toiture, clôtures, saillies.

Les règles relatives à l'aspect extérieur se différencient, selon les secteurs, essentiellement pour le traitement des façades, afin de conserver une rigoureuse unité tout autour de la Place V. Basch.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Pour les zones UPA et UPB, qui correspondent au secteur de la place Victor Basch, font l'objet d'une ZAC qui intègre déjà des prescriptions quant au traitement des espaces ouverts. A un stade de réalisation avancé, le secteur de la ZAC est déjà en grande partie urbanisée ou en chantier. Il n'a ainsi pas été jugé utile d'y définir des coefficients biotope ou des surfaces minimales d'espaces verts puisque ceux-ci ont déjà fait l'objet de réflexions particulières dans le cadre de la ZAC.

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 règlementé dans le PLU. Aucun COS n'était fixé sur cette zone.

Une Surface de Plancher est fixée pour chacune des zones, en fonction de la constructibilité maximale retenue pour ZAC Place Victor Basch.

Pour la zone 1UPA, la Surface de Plancher maximale est de 79 000 m² avec pour 1UPAa 35 000 m², 1UPAb, 25 000m², et 1UPAc19 000 m².

Pour la zone 1UPB, la Surface de Plancher maximale est de 26 000 m².

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.3.4.2. Les dispositions spécifiques des zones 2UPA et 2UPB

Il s'agit des secteurs définis dans le dossier de réalisation de la ZAC du Pérou n°1 étendue, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2000.

La zone 2UPA est destinée à accueillir des activités essentiellement d'entreposage et logistiques, ainsi qu'industrielles, techniques et de services.

La zone 2UPB est destinée à accueillir des activités commerciales, de services et de restauration, des activités administratives, industrielles, techniques, et plus particulièrement celles complémentaires aux activités installées dans les environs du secteur ou connexes à l'activité de logistique.

Les dispositions réglementaires trop distinctes ont imposé la création des deux zones 2 UPA et 2 UPB.

En effet, la réglementation en zone 2 UPB est souvent plus précise, voire plus stricte car elle vise un secteur plus proche de la séquence "d'entrée de ville".

Dans le secteur 2 UPB, certaines activités sont interdites, et notamment les activités d'entrepôt et de logistique. Le rythme architectural recherché pour l'entrée de ville est illustré par "les contraintes d'implantation du front bâti" repéré sur le plan de détail.

L'emprise au sol est supérieure en zone 2 UPB (75% de l'unité foncière au lieu de 70% pour la zone 2 UPA).

En zone 2 UPB, la hauteur maximale autorisée des constructions est plus faible et progressive, et les clôtures ou limites d'emprise publique peuvent être facultatives (séquence entrée de ville).

Le traitement paysager fait l'objet de prescriptions différentes selon qu'il concerne la séquence d'entrée de ville ou le front de bretelle d'accès à l'autoroute A 10.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisation des sols interdites ou admises à conditions spéciales

Le secteur du Pérou est essentiellement dévolu aux activités industrielles liées à la proximité de la RN20 et à la bonne accessibilité et, à la logistique avec équipements commerciaux spécifiques et limités.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Articles

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publiques

7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La RN20 étant un axe routier très fréquenté, cette zone offre une capacité de vitrine pour les entreprises qui viennent s'y installer.

De nombreuses directives organisent l'implantation des constructions le long de la RN20 par décrochement avec une progressivité de leur hauteur de manière à créer un jeu de paravents au droit du carrefour de la Croix Brisée sur la RN20.

Les décrochements des bâtiments comme la progressivité des hauteurs autorisées (9 m, 12 m, 15 m) sont de nature à assurer, à partir de ce qui est effectivement une des portes de la Ville, une perception en profondeur de la zone, et d'amorcer, après un vaste espace ouvert formé par les terres agricoles encore exploitées, les fronts linéaires des activités et plates-formes logistiques, le long de la RN20 et de l'autoroute A10.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 70 %. Elle est par ailleurs encadrée par les indications figurant au plan de détail.

Les évolutions introduites par la présente révision: Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 15 m en cohérence avec la règle de la zone d'activité voisine UE.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 11 - Aspect extérieur

Les traitements des toitures, dites cinquième façade en raison de leur visibilité depuis l'autoroute A 10, seront particulièrement soignés.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Les zones UPA et UPB qui correspondent à la ZAC du Pérou n°1 étendue, ont déjà fait l'objet de réflexion quant au traitement des espaces extérieurs, lors des études de conception dédiées à la ZAC. Ces études ont permis d'anticiper ce sujet et de définir des principes qui rendent la définition de nouvelles règles de coefficient biotope, de part minimale d'espaces verts inopportune. Le règlement prévoit tout de même des prescriptions sur le traitement végétal des espaces extérieurs, des aires de stationnement et sur les possibilités d'isolation thermique par l'extérieur.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation 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 règlementé dans le PLU. Aucun COS n'était fixé sur cette zone.

Une Surface de Plancher est fixée pour chacune des zones en fonction de la constructibilité maximale retenue pour ZAC du Pérou n°1.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.3.4.3. Les dispositions spécifiques des zones 2UPC

Cette zone correspond au secteur constituant l'extension sud du parc d'activités du Pérou.

Ce secteur a ainsi vocation à faire l'objet d'une opération globale à vocation d'activités, dans un objectif de qualification de l'entrée de ville le long de la RN20.

Le secteur, bien qu'inséré dans des espaces urbanisés, est longé par la RN20, voie classée à grande circulation, et est considéré comme soumis à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, issu des lois du 7 janvier 1983 et du 2 février 1995 et complété par la loi du 23 février 2005, dispose que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

(...)

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. (...) ».

L'étude présentée en annexe justifie que les règles définies dans la zone 2UPC sont compatibles avec la prise en compte des critères qualitatifs fixés à l'article L.111-1-4, permettant ainsi de déroger au principe d'inconstructibilité sur une bande de 75 m comptée à partir de l'axe de la voie. Cette étude présente un diagnostic du site à partir duquel ont été définis les principes d'aménagement du secteur et leur traduction réglementaire.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisation des sols interdites ou admises à conditions spéciales

La zone 2UPC, dans la continuité du parc d'activités du Pérou et en cohérence avec celui-ci, a vocation à accueillir des activités diverses (industrielles, techniques, tertiaires,...). Seule la fonction commerciale est exclue, compte-tenu que les activités commerciales, notamment de restauration, sont déjà très représentées aux abords du secteur et que la

commune a pour objectif de favoriser le développement commercial sur d'autres pôles du territoire.

Par ailleurs, afin de garantir la réalisation d'un aménagement cohérent et bien intégré sur ce secteur, son urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

L'implantation des constructions se réfère aux deux axes qui longent les terrains concernés.

La RN20 étant un axe routier très fréquenté, cette zone offre une capacité de vitrine pour les entreprises qui viennent s'y installer. Afin de constituer un front urbain ordonné et qualitatif, les bâtiments sont implantés parallèlement à cet axe.

Leur implantation s'effectue au-delà d'une bande de 16 m comptée à partir de l'alignement futur. Cette distance cumule deux reculs : 10 mètres depuis l'alignement qui seront paysagés et 6 mètres au-delà qui peuvent accueillir une voirie interne nécessaire à l'accessibilité des bâtiments.

Le long du futur alignement de la rue du Pérou, l'implantation des bâtiments s'effectue au-delà d'une bande de 6 mètres pouvant accueillir une voirie interne nécessaire à l'accessibilité des bâtiments. L'accompagnement paysager de l'opération de long de cet axe sera assuré sur l'espace public.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments s'effectue au-delà d'une bande minimum de 6 mètres depuis les limites séparatives. Il s'agit de garder la possibilité de réaliser les voies internes nécessaires au fonctionnement du site en limite des terrains.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre bâtiments permet d'y aménager des voies internes nécessaires au fonctionnement du site ainsi qu'un traitement paysager transversal à la RN20.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 50 % dans un souci de modération de la densité des constructions futures et de contrôle des surfaces imperméabilisées. Cette limitation de l'emprise au sol permet en outre de garantir la réalisation d'espaces paysagers.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments est limitée par les servitudes d'utilité publique liées à la proximité de l'aéroport d'Orly.

Sous cette condition, et en cohérence avec les secteurs d'activités voisins tant à Massy qu'à Chilly-Mazarin, la hauteur maximale est limitée à 12 m. Une capacité de dépassement à 15 m de hauteur est acceptée aux abords de la rue de Pérou de manière à pouvoir marquer particulièrement le croisement de la RN20 et de la rue du Pérou. Le dépassement se limite à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 11 - Aspect extérieur

En termes d'aspect des bâtiments, une cohérence d'ensemble est assurée à partir d'une tonalité générale des façades à dominante gris métal. Dans la même logique, les clôtures de texture unique (grillage) sont référencées à une teinte unique, le vert foncé.

La sobriété et la simplicité des constructions sont recherchées.

Les bâtiments ne pourront pas être configurés d'un seul tenant. Des ruptures sont imposées au moins tous les 100 m de manière à restituer un rythme urbain à cette séquence.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone correspond au secteur constituant l'extension sud du parc d'activités du Pérou. Ce secteur fera l'objet d'une opération globale à vocation d'activités, dans un objectif de qualification de l'entrée de ville le long de la RN20, des règles plus précises ont été déclinées dans le règlement afin de garantir un traitement qualitatif des espaces ouverts. Une part minimale d'espaces verts a été fixée, des coefficients biotope ont été mis en place pour les différents types de surfaces, des règles de plantation et de traitement des espaces de stationnement et des marges de recul ont été établies.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation 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.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a supprimé les dispositions antérieures, afin de mettre le règlement en conformité avec la loi ALUR.

III.3.4.4. Les dispositions spécifiques de la zone 3UP

La zone 3 UP correspond principalement au secteur Massy Atlantis– dont les ZAC Paris Briis, Paris-Carnot, Ampère, du Square et du Chemin des Femmes n°1.

Elle comprend quatre secteurs : 3UP, 3UPb, 3UPc (correspondant au secteur de Plan Masse de la Place du Grand Ouest) et 3UPL.

La zone 3UP correspond à une partie de territoire déjà urbanisée et, en majeure partie à vocation d'activités économiques industrielles et de bureaux.

Les orientations générales du PADD prévoient d'y inciter à un renouvellement urbain prônant le développement de la mixité fonctionnelle.

A cette fin, le règlement présente deux familles de corps de règles selon qu'il s'agit de constructions nouvelles qui doivent respecter les règles de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain ou qu'il s'agit de l'agrandissement des constructions existantes qui sont soumises à des règles différentes.

Pour éviter que l'objectif d'inciter à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain ne vienne perturber le fonctionnement des activités en place, il a été retenu pour leurs extensions un corps de règles proche

de celui auxquelles elles étaient soumises dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Compte tenu de la spécificité des domaines réglementés par chaque article, cette distinction entre renouvellement et agrandissement des constructions existantes n'est pas systématique.

Par ailleurs, afin de faciliter la réalisation des équipements publics qui accompagneront le futur quartier, des dérogations sont introduites dans le règlement.

Le projet de renouvellement urbain du secteur Massy-Atlantis a fait l'objet d'une étude d'urbanisme pré-opérationnelle qui a permis d'élaborer un plan directeur d'évolution du quartier. Ce plan directeur a été précisé dans le cadre des études conduites pour les trois nouvelles ZAC, Paris-Briis, Paris-Carnot et Ampère. Le contenu de ces plans directeurs est repris pour partie dans les orientations d'aménagements et pour partie dans le règlement, pour les dispositions jugées fondatrices de l'image du quartier futur.

Compte-tenu des pollutions potentielles ou avérées sur ce secteur, des possibilités d'adaptations exceptionnelles sont introduites aux articles 12 et 13 pour permettre la prise en compte, le cas échéant, de ces contraintes environnementales dans la conception des projets.

En outre, cette situation justifie que des recommandations particulières soient formulées sur ce secteur, recommandations caractérisées par le principe de précaution du fait de l'absence de connaissance exhaustive de l'état réel des pollutions. Ces recommandations et principes de précaution sont présentés dans les dispositions particulières du règlement.

La connaissance des pollutions sur l'ensemble de la zone restant très partielle, elle ne permet pas de définir des sous-secteurs où les occupations admises seraient directement corrélées au niveau de pollution.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

Le projet de renouvellement destine le périmètre à un quartier prônant la mixité fonctionnelle. Néanmoins, celles de ces fonctions qui posent un problème de compatibilité avec les fonctions principales de bureaux et de logements y sont interdites ou encadrées.

Ainsi les constructions à usage d'activités industrielles y sont interdites pour se prémunir des nuisances de ces activités notamment du trafic poids lourds généré, mais aussi de la mobilisation de surface importante hors d'échelle avec celle de la maille urbaine d'un quartier polyfonctionnel. En revanche, pour ne pas pénaliser les industries existantes, leur agrandissement est autorisé sous réserve de ne pas entraîner d'augmentation de nuisances.

L'agrandissement des constructions existantes à usage artisanal est soumis aux mêmes limitations pour des motifs analogues.

En revanche la réalisation de locaux nouveaux à usage artisanal est autorisée, s'ils ne sont pas isolés, mais intégrés dans un bâtiment à usage principal de bureaux, logements ou commerces. En effet, dans ce cas, il n'y a pas de risque de contradiction entre le renouvellement urbain souhaité, et une sous occupation monofonctionnelle d'un terrain. De même les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

Seules les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement correspondant aux activités de services destinés aux habitants et usagers des gares sont autorisées, pour ne pas introduire de contraintes liées à des activités sans rapport avec les fonctions du quartier.

En revanche, ont été interdits parce que considérés incompatibles avec le cadre et les conditions de vie du quartier :

- les terrains d'accueil de campings et de caravanes ;
- les dépôts et décharges.

En outre, trois secteurs de zones ont été définis afin d'organiser la mixité des fonctions urbaines, selon les orientations du plan directeur.

Ainsi, dans le secteur 3 UPb, les constructions nouvelles de logements sont interdites. Dans le secteur 3 UP_L les constructions nouvelles à usage d'activités sont interdites et dans le secteur 3 UPc, sur la future place du Grand Ouest et le long la voie entre l'avenue Carnot et l'avenue de Paris, les constructions comportent des commerces à rez-de-chaussée sur un minimum de 50% du linéaire de leur façade sur rue.

Sur le secteur 3UPb compris entre la rue de Paris, la rue Victor Basch, la rue du Chemin des Femmes et l'emplacement réservé n°9, sont interdits les usages dits sensibles, compte tenu des nouvelles informations sur l'impact de la pollution du site.

Ces prescriptions correspondent à la volonté de localiser les activités de bureaux le long des voies les plus importantes, et de localiser les logements dans les secteurs plus préservés du trafic automobile. La réalisation de commerces est imposée pour garantir l'animation urbaine de l'espace public projeté en liaison avec le pôle des gares.

Afin de ne pas risquer de provoquer l'obsolescence des constructions existantes, il est prévu qu'elles puissent être maintenues rénovées et agrandies dans des règles spécifiques définies aux articles 8, 9, 10 et 14. Les occupations et utilisations des sols définies par ces articles correspondant à la volonté de renouvellement urbain ne sont donc impératives que pour les constructions nouvelles.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'aménagement des voies futures du quartier Massy-Atlantis est prévu, soit par des emplacements réservés, soit par des servitudes pour création de voirie.

Les formulations de l'article correspondent à deux principes :

- Le long des voies principales, les plus larges (concernées par une ligne d'implantation obligatoire ou une marge de recul), l'implantation à l'alignement est motivée par la volonté d'obtenir l'unité d'un front urbain cohérent. Toutefois, afin de permettre une certaine variété d'implantation des bâtiments, les façades pourront comporter des retraits à condition que ces retraits ne représentent pas une superficie supérieure à 50% de la surface de la façade bâtie concernée.
- Le long des autres voies, plus étroites, résultant d'emplacements réservés ou de servitudes de localisation, l'implantation est plus souple que le long des axes structurants, afin de produire un paysage urbain différencié. Les reculs autorisés permettront des prospects et des paysagements contribuant à la diversité des ambiances urbaines.

Pour les voies résultant de servitudes de création de voirie et dont la localisation exacte n'est pas connue à la date d'approbation du PLU, il est prévu une zone de localisation de ces voies sur le plan de détail.

Pour les agrandissements des constructions existantes, il a été jugé opportun de requérir également des implantations concourant à la constitution du cadre urbain attendu.

Au sein du Secteur de Plan Masse de la Place du Grand Ouest (zone 3UPc), les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont définies par ledit secteur de plan masse.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il intègre une autre dérogation, permettant également aux programmes de bureaux de ne pas marquer la limite sur rue par une clôture.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à des remarques formulées lors de l'enquête publique, l'article 6 a été modifié. La nouvelle règle doit permettre de matérialiser différemment

les clôtures, pour éviter d'avoir à réaliser une petite portion de clôture entre deux entrées, par exemple, et d'apprécier la pose d'une clôture en fonction des projets. L'aménageur du quartier (Paris Sud Aménagement) y est également favorable. Le projet de PLU a été modifié. Une règle a été intégrée sur le quartier Atlantis imposant de marquer la limite entre l'espace public et l'espace privé, sans pour autant imposer la réalisation d'une clôture.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ont pour finalité la réalisation de la composition urbaine souhaitée sous forme d'implantation principalement en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, une prescription de discontinuité du bâti introduite à l'article 11 vise à obtenir une moins forte dominance bâtie pour les façades sur les espaces publics, notamment sur les rues secondaires.

Dans le secteur 3UPb, au-delà de la bande de référence pour l'activité, les constructions à rez-de-chaussée peuvent s'implanter en limite séparative pour inciter à la réalisation de tels programmes.

Concernant le secteur de Plan Masse de la Place du Grand Ouest (zone 3UPc), les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies par ledit secteur de plan masse.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, la possibilité d'implantation en limite séparative au-delà de la bande de référence de 20 m est étendue à l'ensemble de la zone 3UP (seulement autorisé dans le secteur 3UPb au PLU du 11 mars 2010) ; de plus, une condition est ajoutée : que la construction soit inscrite en continuité d'une construction existante sur une parcelle contigüe.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions nouvelles, les règles arrêtées ont pour objectif de prescrire une distance suffisante entre deux bâtiments lorsqu'ils sont réalisés en vis-à-vis, pour des raisons d'ensoleillement.

Les règles arrêtées prévoient des prospects pour les constructions à usage de logements, en distinguant l'existence ou non de baies principales.

Lorsque les espaces libres en cœur d'îlot sont aménagés sur la dalle d'un rez-de-chaussée, les reculs entre bâtiments nécessaires à garantir un bon ensoleillement sont prescrits à partir de nouveau sol artificiel.

Pour les agrandissements des constructions existantes, les règles visent à assurer la meilleure cohabitation entre les constructions (ensoleillement, covisibilité), tout en prévoyant une exception pour l'évolution des constructions existantes s'intégrant déjà dans la nouvelle composition urbaine souhaitée.

Concernant le secteur de Plan Masse de la Place du Grand Ouest (zone 3UPc), les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont définies par ledit secteur de plan masse.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol

Le parti d'aménagement implique d'une part la possibilité d'une utilisation complète de la bande de référence et d'autre part une limitation de la constructibilité au-delà. Au-delà de la bande de référence, l'emprise d'au maximum 35 % répond à la volonté de préservation des cœurs d'îlot en réponse à l'urbanisation continue sur rue.

L'absence de limitation pour les rez-de-chaussée de commerces et les activités correspond à la volonté d'incitation à la réalisation de tels programmes. Dans le même sens, est introduite pour les activités la possibilité d'une emprise au sol supérieur en cœur d'îlot quand elle est limitée à 80 % dans la bande de référence.

Concernant le secteur de Plan Masse de la Place du Grand Ouest (zone 3UPc), il n'est pas fixé d'emprise au sol au sein des volumes constructibles en superstructure définis par le Secteur de Plan Masse.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée lors de l'enquête publique, l'article 9 a été modifié afin d'améliorer la lisibilité réglementaire pour les projets présentant une mixité fonctionnelle verticale.

Article 10 - Hauteur des constructions

La règle générale pour les constructions nouvelles répond à une volonté de corrélation de la hauteur des immeubles avec la largeur de la voie, de manière à concilier ensoleillement et ambiance urbaine.

L'échelle générale du quartier sera obtenue par des hauteurs, à l'égout de toiture ou à l'acrotère, diverses selon les voies et secteurs envisagés :

- des constructions à usage de bureaux d'une hauteur de 25 m (R+5) et celles à usage de logements limitée à 17 m (R+4+1 étage en retrait dans la bande de référence), le long des voies d'une largeur inférieure à 22m et au sein des îlots d'habitat ;
- des constructions à usage de bureaux d'une hauteur de 28 m et celles à usage de logements limitées à 20 m, jugée plus compatible avec la fonction résidentielle, le long des voies d'une largeur supérieure à 22 m.

Une possibilité de dépassement de la hauteur maximale de 2 niveaux est autorisée dans le cas d'une opération d'ensembles, à condition qu'elle soit compensée par des hauteurs plus basses sur un autre endroit de la construction.

Nonobstant ces règles générales pour les constructions à usage principal d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 22m, le nombre de niveau est fixé à R+6 le long des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 30 m, et de l'avenue Emile Baudot dans le secteur 3UP. Cette disposition a pour objet de structurer les futurs axes principaux du quartier.

La création de repères architecturaux est permise par l'autorisation de hauteur supérieure aux emplacements repérés au plan de détail.

Les règles autorisent également, à l'angle de deux voies de largeur différente, un retournement de la construction à la hauteur maximale autorisée sur la voie la plus large sur la voie la moins large, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

La création d'un niveau supplémentaire en une ou plusieurs parties est admise. Cette possibilité est toutefois encadrée par une limitation de surface. Pour les parties de constructions en cœur d'îlots, la hauteur supérieure doit être compensée par des hauteurs plus basses pour d'autres parties de la construction. Ces différents dispositifs de modulation des hauteurs permettent de favoriser une diversité architecturale et volumétrique dans les constructions.

Concernant le secteur de Plan Masse de la Place du Grand Ouest (zone 3UPc), les règles de hauteur des constructions sont définies par ledit plan.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il a étendu la possibilité de modulation des hauteurs (2 niveaux supplémentaires compensés par 2 niveaux en moins sur une autre partie de la construction) à l'ensemble de la zone (seulement autorisé dans le secteur 3UPI situé de part et d'autre de la rue Ampère au PLU du 11 mars 2010). Ainsi que la hauteur

maximale à 23 m dans la bande de référence relative aux voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 30 m.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à des remarques émises lors de l'enquête publique (remarques de Massyre et Heracles Investissement / Atlantis), l'article 10.1.3 a été modifié afin de permettre le développement d'une morphologie urbaine adaptée sur les axes dont les gabarits et les marges de recul sont importants. Une règle de prise en compte du cumul de la largeur de la voie et de la marge de recul inscrite au plan de détail a été introduite.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de l'article 11 ont pour motif la recherche d'harmonisation des constructions et des clôtures entre elles et par rapport au cadre de vie et au paysage.

Compte tenu de l'imposition de commerces à rez-de-chaussée dans le secteur 3UPc, une règle particulière prescrit que les façades sur rue de ces constructions recevront bien des vitrages, nécessaires à l'animation recherchée par l'implantation de commerces.

Les saillies ne sont autorisées que sur les voies principales et leur profondeur est limitée, afin de garantir une certaine sobriété des façades à l'aplomb des espaces publics. Dans le secteur de Plan Masse de la Place du Grand Ouest, des surplombs localisés sont autorisés dans le cadre de la composition architecturale d'ensemble.

Afin de créer des ouvertures visuelles depuis l'espace public, l'implantation de clôtures n'est pas obligatoire lorsque la construction à usage de bureaux est implantée en retrait de 2m ou plus de l'espace public.

En outre, les dispositions relatives aux ruptures ne s'appliquent pas au secteur de Plan Masse de la Place du Grand Ouest (zone 3 UPc), car celui-ci définit précisément l'implantation des constructions.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Une règle spécifique pour les bureaux a été intégrée, permettant de ne pas implanter de clôtures lorsque la construction est implantée en retrait de 2m ou plus de l'espace public.

Article 12 - Stationnement des véhicules (dispositions spécifiques)

Afin d'éviter que l'application des normes de stationnement ne conduise à la détérioration du cadre de vie par la réalisation de places extérieures de stationnement sur la totalité des terrains libres de construction, des obligations sont formulées pour la réalisation, d'une certaine proportion des places exigées, soit en infrastructure soit en superstructure.

Ces exigences, plus fortes pour la vocation résidentielle que pour la fonction tertiaire, correspondent à des préoccupations de cadre de vie plus exigeantes pour les logements.

Des adaptations à titre exceptionnel sont autorisées en cas d'impossibilités résultant de la prise en compte de contraintes sanitaires liées à la pollution.

Les petites opérations ne sont pas soumises à ces exigences pour des raisons de faisabilité technique. Il en va de même pour les équipements publics ou d'intérêt collectif afin de faciliter leur réalisation.

Les prescriptions sur les caractéristiques géométriques des aires de stationnement sont destinées à s'assurer de la réalité de leur fonctionnalité.

Ces règles sont communes aux constructions nouvelles et aux agrandissements des constructions existantes.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

La zone 3UP correspond à une partie de territoire déjà urbanisée et, en majeure partie à vocation d'activités économiques industrielles et de bureaux. Les orientations générales du PADD prévoient d'y inciter à un renouvellement urbain prônant le développement de la mixité fonctionnelle.

L'article 13 du règlement présente concerne principalement le cas des constructions nouvelles du projet de renouvellement urbain. Un panel important de règles a ainsi été défini afin de maîtriser le traitement futur des espaces ouverts. Des coefficients biotope ont été définis pour les différents types de surfaces végétalisées, des règles de plantation d'arbres, des règles concernant les Espaces Paysagers et les espaces boisés ont également été définies.

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.

Pour les constructions nouvelles, les règles de morphologie urbaines (art. 6, 7, 8, 9, 10) associées aux prescriptions du plan détail sont jugées suffisantes pour maîtriser le cadre urbain futur, aucun COS n'était fixé.

Pour les agrandissements des constructions existantes, le COS (de 1) a été supprimé.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures, tout en supprimant le COS pour les agrandissements des constructions existantes.

III.3.4.5. Les dispositions spécifiques des zones 4UPA et 4UPB

Il s'agit du secteur ZA défini dans le dossier de réalisation de la ZAC Carnot-Gare TGV approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 février 1995.

La zone 4UP est découpée en deux zones : 4UPA et 4UPB.

La zone 4UPA correspond au secteur situé entre l'avenue Carnot, la limite du faisceau de voies SNCF et RATP, depuis la limite communale avec la Ville de Palaiseau jusqu'à la rue E. Tabarly.

La zone 4UPB correspond au secteur situé entre la rue E. Tabarly, la rue V. Basch et la Place V. Basch.

Le caractère et l'usage dominant de chaque secteur sont les suivants :

Secteur 4UPA : dominante bureaux, activités, commerces et équipements,

Secteur 4UPB : dominante logements.

Les pollutions potentielles sur ce secteur justifient que des recommandations particulières soient formulées, recommandations caractérisées par le principe de précaution du fait de l'absence de connaissance exhaustive de l'état réel des pollutions. Ces recommandations et principes de précaution sont présentés dans les dispositions particulières du règlement.

Article 1 & 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions spéciales

Ces zones ont vocation à accueillir une mixité des fonctions urbaines. Des restrictions ou interdictions sont présentes pour les activités industrielles ou artisanales, susceptibles de provoquer des nuisances, et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le parti général est de créer un front bâti régulier sur l'avenue Carnot. Des règles particulières de retrait et d'emprise en infrastructure sont décrites afin de permettre de tenir compte des spécificités du voisinage des faisceaux de voies et de la présence de l'ouvrage du parcotrain existant.

Concernant le secteur 4 UPB, des règles spécifiques d'implantations sont motivées par la cohérence avec les règles prévues pour l'opération d'aménagement de la ZAC Place Victor Basch, intégrées dans le secteur 1UP.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles spécifiques d'implantations et de retrait aux limites sont également prévues pour tenir compte du voisinage du faisceau de voies. Ces règles tiennent compte de l'affectation prédominante des deux secteurs : bureaux et activités pour le secteur 4UPA, et logements pour le secteur 4UPB.

Les évolutions introduites par la présente : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles spécifiques d'implantations et de retrait aux limites sont également prévues pour tenir compte du voisinage du faisceau de voies. Ces règles tiennent compte de l'affectation prédominante des deux secteurs : bureaux et activités pour le secteur 4UPA, et logements pour le secteur 4UPB.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum du fait du caractère très contraint du site (présence du parcotrain, restructuration du pôle des gares...).

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

Le gabarit des constructions est limité à une hauteur maximum de 35 mètres environ afin de respecter le prospect H = L par rapport au futur alignement opposé, qui sera créé à l'occasion de l'élargissement de l'avenue Carnot. Au surplus, le niveau du dernier plancher, accessible aux engins de secours, est limité au maximum à 28 mètres par rapport au niveau du sol fini de l'espace public, parce qu'il n'a pas été souhaité la présence d'IGH (immeubles de grande hauteur), à proximité immédiate des installations ferroviaires.

Une règle de limitation spécifique au secteur 4UPA est motivée par la composition urbaine spécifique créée par l'ensemble de la gare RATP du RER ligne B, la gare routière et la gare d'interconnexion du TGV.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Articles 11- Aspect extérieur

Des règles spécifiques sont décrites pour permettre la mise en œuvre du parti d'urbanisme "renouant avec une organisation traditionnelle".

Concernant le secteur 4UPB, des règles spécifiques permettent également une coordination des bâtiments situés autour de la Place Victor Basch.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la présente modification :

En application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, de nouveaux éléments bâtis ont été repérés. Ils font l'objet de prescription particulière.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Des dispositions particulières sont prescrites compte tenu de la volonté de prolonger la coulée verte et pour tenir compte de l'exiguïté des parcelles.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

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 règlementé 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 l'hébergement hôtelier, 55 000 m² pour les bureaux.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.3.4.6. Les dispositions spécifiques de la zone 5UP

Il s'agit de la ZAC du Square du Clos de Villaine.

La zone 5UP correspond à une partie de territoire déjà urbanisée et en majeure partie à vocation résidentielle qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain en cours d'achèvement.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales.

La zone est destinée à l'accueil de logements et d'équipements. Ainsi, les autres fonctions qui posent un problème de compatibilité avec les fonctions principales de logements y sont interdites ou encadrées.

Les constructions à usage d'activités y sont interdites pour se prémunir des nuisances de ces activités, notamment du trafic poids lourds généré, mais aussi de la mobilisation de surface importante hors d'échelle avec celle de la maille urbaine d'un quartier polyfonctionnel.

Seules les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement correspondant aux activités de services destinés aux habitants et usagers du quartier sont autorisées, pour ne pas introduire de contraintes liées à des activités sans rapport avec les fonctions du quartier.

En revanche ont été interdits parce que considérés incompatibles avec le cadre et les conditions de vie du quartier :

- les terrains d'accueil de campings et de caravanes ;
- les dépôts et décharges.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone 5UP recouvre des implantations diverses. Les dispositions réglementaires prennent en compte cette situation, les constructions peuvent s'implanter en limite des voies ou avec un recul dans une bande de 2 à 5 mètres.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ont pour finalité la réalisation de la composition urbaine souhaitée sous forme d'implantation dans une bande de 25 m à l'alignement ou en recul.

La possibilité de discontinuité du bâti vise à obtenir une forme urbaine modérée des façades sur espaces publics et sur rues.

Au-delà de la bande de 25 m, les reculs prescrits ont pour objet la limitation de la construction dans les cœurs d'îlots.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles ont pour objectif la possibilité, pour des raisons d'ensoleillement, de prescrire une distance suffisante entre deux bâtiments lorsqu'ils sont réalisés en vis-à-vis.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières du fait de la configuration particulière du parcellaire.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

La règle générale pour les constructions nouvelles répond à une volonté de corrélation de la hauteur des immeubles avec la largeur de la voie, de manière à concilier ensoleillement et ambiance urbaine. En cœur d'îlot, les constructions sont de hauteur plus réduite en cohérence avec le niveau ancien de la zone UAe le jouxtant.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de cet article sont destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux, et portent sur : les façades, les toitures, les clôtures et les saillies et concernent les bâtiments principaux, les agrandissements et les annexes.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il intègre une règle de hauteur pour le soubassement, limitant cette hauteur à 1,5 mètres, afin d'empêcher la création de soubassements trop élevés, ce qui nuit à la qualité des fronts bâtis depuis la rue.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

La zone 5UP correspond à une partie de territoire déjà urbanisée et en majeure partie à vocation résidentielle, elle fait néanmoins l'objet d'une opération de renouvellement urbain en cours d'achèvement. A ce titre, des règles spécifiques ont été définies dans l'article 13 : une superficie minimale d'espaces verts à 20% de la superficie de l'unité foncière, des coefficients biotope pour chaque type de surface, des règles de plantation d'arbres et de traitement des stationnements. Ces dispositions permettront d'encadrer le devenir des espaces ouverts dans le cadre du renouvellement de la zone.

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, car les règles de morphologie urbaines (art. 6, 7, 8, 9, 10) associées aux prescriptions du plan détail étaient jugées suffisantes pour maîtriser le cadre urbain futur.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.3.4.7. Les dispositions communes aux zones 6UPA, 6UPB, 6UPC et 6UPD

Il s'agit du quartier Vilmorin et en particulier des secteurs définis dans le dossier de réalisation de la ZAC Vilmorin n° 1 approuvé par délibération du conseil municipal du 09/05/1996.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

Ces zones ont une vocation à dominante "habitat" bien que la mixité des fonctions urbaines soit envisagée avec l'implantation possible d'activités de rayonnement local (commerces, locaux professionnels, équipements communaux) selon la situation ou la configuration de la zone. Des restrictions sont formulées pour les activités artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Les terrains de camping et de caravanes y sont interdits car non compatibles avec la densité urbaine de la zone.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer une distance minimale entre deux bâtiments pour assurer un éclaircissement suffisant des locaux.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol

Cette disposition permet de limiter les parties de terrain utilisées pour les constructions, dans le souci d'offrir un cadre de vie résidentiel, où l'urbanité marquée par une dominante d'implantations des fronts bâtis sur alignement est tempérée par des ouvertures sur des "cœurs d'îlot" arborés.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de cet article sont destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux, et portent sur : les façades, les toitures, les clôtures et les saillies et concernent les bâtiments principaux, les agrandissements et les annexes.

En particulier, l'imposition de toiture n'a pas pour objet d'obliger les constructions à une forme traditionnelle, mais de traiter la "cinquième façade" : éviter la monotonie de terrasses étanchées, traiter les émergences techniques (gaines et appareils de ventilation ou de conditionnement d'air, machineries d'ascenseurs,...).

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

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.

Il n'était pas fixé de COS sur cette zone, jugé trop normatif pour ces zones de projet. Dans la mesure où les quatre zones sont inscrites dans une opération d'ensemble (ZAC), cet article fixe une Surface de Plancher maximale constructible, en fonction de la superficie de l'unité foncière.

Les réceptivités sont données par îlots constructibles (majoritairement ceinturés par le domaine public).

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.3.4.7. Les dispositions spécifiques à la zone 6UPA

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour intégrer finement la complexité de la morphologie urbaine de cet îlot situé à l'articulation d'une zone de "maisons de ville" et d'un tissu ancien alternant pavillons et constructions des années 1950-60, des implantations sur alignement ou en retrait peuvent être autorisées.

Afin de limiter le risque de rupture avec la bande des "maisons de ville" de l'avenue Jean Monnet, une "marge de recul" est imposée pour gérer les différences de front bâti.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le front bâti quasi-continu de l'avenue Jean Monnet est prolongé par la possibilité de s'implanter en limite séparative alors que le long de l'avenue Clémenceau, c'est le principe d'implantation pavillonnaire (en retrait de l'alignement) qui est repris.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

Le caractère et l'usage dominant de la zone 6UPA sont des immeubles de ville de type "commerce et logement". Il s'agit, en effet, d'un secteur d'habitat et d'activités commerciales voire, de services, d'activités hôtelières, professionnelles et administratives dans la continuité des boutiques existant le long de la rue Lucien Sergent, au droit de l'actuelle place Pierre Sépard, sur laquelle se développe la gare SNCF. Cet îlot assure aussi la transition entre les quartiers de l'Épine Montain et de Vilmorin. Ce secteur apparaît donc autant comme l'extension naturelle des zones contiguës d'habitat existant (Epine Montain) que comme le premier élément d'une centralité urbaine, rattachée à la partie ouest du nœud de transports (constitué par la plate-forme multimodale en cours de restructuration). En cela, l'épannelage du bâti, exprimé en nombre de niveaux, amorce la physionomie de la future Place de l'Union européenne, tout en respectant les règles usuelles de prospect.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone correspondant à la partie sud est de la ZAC Vilmorin, et est donc composée d'un tissu déjà urbanisé. Le traitement des espaces extérieurs a déjà fait l'objet des réflexions dans le cadre des études de conception de l'aménagement du secteur, il s'agit par ailleurs d'un secteur marqué par la présence d'espaces ouverts et végétalisés. A ce titre, l'article 13 décline uniquement des règles concernant l'aménagement paysager des espaces ouverts et le traitement des espaces de stationnement.

III.3.4.8. Les dispositions spécifiques à la zone 6UPB

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le caractère et l'usage dominant de la zone 6UPB sont des immeubles de type "maisons de ville", à vocation d'habitat individuel. Elle constitue l'interface entre le quartier de l'Epine Montain et les collectifs résidentiels du quartier Vilmorin, se développant de part et d'autre du mail Vilmorin. De profondeur comparable au tissu pavillonnaire de l'avenue Clémenceau, les parcelles sont grevées de contraintes d'implantations architecturales de nature à favoriser le dialogue entre deux morphologies bâties contrastées. Tout en respectant les caractéristiques de desserte en réseaux et viaires de la commune de Massy et sans particularités foncières, la constitution d'un bâti quasi continu (avec des traitements d'angles de voies imposés) permet d'amorcer une physionomie de "ville" plus que de "banlieue" pour l'ensemble construit.

Lorsque la faculté d'implantation en retrait est utilisée, la continuité sur une rue sera assurée par une clôture ou un mur bahut surmonté d'une grille.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'objectif de l'article 7 est de favoriser la construction, à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, et, en corollaire, de limiter la construction à l'arrière des parcelles pour libérer les cœurs d'îlots.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

Le calage des niveaux, la fixation de hauteurs adaptées de faîtage et diverses prescriptions architecturales se doivent d'assurer une réelle expression de "maisons de ville". Pour ce faire, la hauteur absolue est déterminée de façon à assurer la possibilité de réaliser des bâtiments d'un étage sur rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, coiffé d'une toiture abritant un comble aménageable.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone correspondant à la partie sud ZAC Vilmorin, et est composée d'un tissu pavillonnaire déjà constitué. Le traitement des espaces extérieurs est déjà réalisé et concerne principalement les espaces de jardins privés. A ce titre, seule une règle de paysagement des espaces ouverts a été inscrite au règlement.

III.3.4.9. Les dispositions spécifiques à la zone 6UPC

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Le caractère et l'usage dominant de zone 6UPC sont des ensembles d'immeubles collectifs pouvant accueillir des activités commerciales et professionnelles. Ce secteur constitue la partie nord-est de la ZAC Vilmorin n°1, bordée par la rue des Ruelles à l'ouest et, à l'est, par les voies nouvelles dénommées allée du Mail Vilmorin, rue du Conseil de l'Europe et rue K. Adenauer. Un front de façades courbes ceinture l'espace vert public (mail Vilmorin) et une succession de pignons ordonnancés encadre un chapelet de jardins publics. Ceux-ci se prolongeront dans les cœurs d'îlots, dont le verdissement est favorisé par la limitation des emprises constructibles et par les dispositions paysagères propres à chaque parcelle construite. Caractérisé par un urbanisme non conquérant

et des hauteurs relativement basses, le quartier n'est pas moins marqué par des implantations du bâti à l'alignement propres à conférer une dimension urbaine à l'ensemble et par quelques effets architecturaux organisés de part et d'autre d'axes de composition.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conduisent à favoriser la discontinuité dans les îlots se développant le long des voies internes du quartier (îlots 7, 8, 11 & 14) et à assurer des fronts bâtis continus dans chaque îlot le long de la rue des Ruelles (îlots 10 & 13 essentiellement).

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs de chaque îlot sont fixées au regard du contexte (constructions existantes, constructions en projet). Elles sont exprimées en nombre de niveaux autorisés et les hauteurs absolues (hauteurs maximales) sont déterminées en considérant le dénivelé général, pouvant atteindre 4% de pente.

A l'articulation (îlot 8) du mail Vilmorin et des constructions connexes à la future place de l'union européenne, il est autorisé un étage supplémentaire (rez-de-chaussée + 5 étages + comble) par rapport à l'épannelage moyen limité à 3 et 4 étages selon les cas, et ce afin de susciter un effet "signal".

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone correspondant aux îlots de logements 10, 11, 13 et 14 de la ZAC Vilmorin, entourant le mail paysager de la ZAC. Afin de garantir une protection des espaces végétalisés actuels et un traitement qualitatif des espaces ouverts, un ensemble plus complet de règle a été établi. Il comprend la mise en place d'un coefficient biotope, d'une surface minimale d'espaces végétalisés, et plus particulièrement de règles destinées aux Espaces Verts Paysagers (dont le mail fait l'objet).

III.3.4.10. Les dispositions spécifiques à la zone 6UPD

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le caractère et l'usage dominant de la zone 6UPD sont les constructions à usage d'équipement (du type : crèche, école maternelle ou élémentaire, maison de quartier, maison d'accueil et de loisirs maternels ou primaires), activités techniques ou d'enseignement ou de locaux destinés à des activités professionnelles. Ce secteur constitue aussi la partie amont du mail Vilmorin, aboutissant à la rue des Ruelles et longeant la rue du Conseil de l'Europe.

A l'articulation d'emprises bâties et d'espaces ouverts, la parcelle constructible est grevée de contraintes d'implantations architecturales de nature à favoriser le dialogue entre ces morphologies contrastées. La constitution d'un front de façades courbes, appelées à ceinturer l'espace vert public (mail Vilmorin), permet de cadrer, au sud-ouest, le fond de perspective des jardins publics qui se développent jusqu'au carrefour RD120 / RD156 (avenue du Pdt Allende / avenue R. Aron) et que corroborent les dispositions paysagères propres à la parcelle construite.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments sur le même îlot, pour assurer l'éclaircissement des locaux.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

Exprimée en nombre de niveaux, la fixation de hauteurs adaptées de faîtage et diverses prescriptions architecturales se veulent assurer une réelle expression emblématique à cet ensemble d'équipements de dimension communale.

Les règles de hauteur absolue sont motivées par la silhouette générale souhaitée pour cet îlot à l'articulation d'espaces différenciés et par les hauteurs et prospects constatés à la périphérie (aucune construction n'étant à moins de 20 mètres, la règle usuelle H=L est largement respectée).

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone de la ZAC Vilmorin comprenant une vaste surface d'Espace Vert Paysager, des règles particulières de protection concernant cette inscription graphique ont été déclinées sur le secteur.

III.3.4.11. Les dispositions spécifiques à la zone 6UPE

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

Cette zone a vocation à accueillir une mixité des fonctions urbaines, envisagée avec l'implantation possible d'activités de rayonnement local voire supra-communal (commerces, locaux professionnels, équipements structurants) selon la situation ou la configuration du lot considéré. Des restrictions sont présentes pour les activités artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Les terrains de camping et de caravanes y sont interdits car non compatibles avec la densité urbaine et la centralité de la zone.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait par rapport aux voies privées n'a plus de justification dans le cadre d'une zone urbaine où domine la notion de front bâti à l'alignement.

Les alinéas qui renvoient au plan de détail permettent de maîtriser la position des fronts bâtis sur les espaces publics.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la mesure où les îlots constructibles sont définis dans le cadre du règlement et eu égard aux caractéristiques de l'opération (taille des îlots cessibles et modalités de cession), seule relève, de cet article, la limite Nord-Est de l'îlot 15.1. Les découpages des lots d'un même îlot sont régis, en leur limite, par l'article 6UPE 8.

Les constructions en mitoyenneté sont autorisées, permettant d'assurer des continuités bâties avec les urbanisations voisines le long de l'avenue Raymond Aron.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer une distance minimale entre deux bâtiments pour assurer un éclairage suffisant des locaux.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune disposition particulière (restrictive ou coercitive) ne se justifie pour les lots ceinturant la place de l'union européenne, dès lors que le corps de règle formé par les autres articles susnommés est suffisamment normatifs.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

La règle a pour objectif de maîtriser le gabarit le long des espaces publics :

- sur la place de l'union européenne où une homogénéité générale est nécessaire ;
- sur les voies secondaires où l'on veut retrouver des hauteurs cohérentes avec celles des zones 6UPA, 6UPB et 6UPC.

Les règles édictées, précisées par des localisations sur le plan de détail répondent à cet objectif.

Conformément au mode d'identification usuelle des niveaux, on a les équivalents suivants :

- Quatre niveaux :
 - rez-de-chaussée + trois étages
 - ou rez-de-chaussée + deux étages + comble aménagé

- Cinq niveaux :
 - rez-de-chaussée + quatre étages
 - ou rez-de-chaussée + 3 étages + comble aménagé
- Sept niveaux :
 - rez-de-chaussée + 6 étages
 - ou rez-de-chaussée + 5 étages + comble aménagé

Par ailleurs, afin de s'inscrire dans la réelle continuité de l'épannelage de la ZAC Vilmorin n° 1 (zone 6UPC), sont prévus :

- l'épannelage de la rue du Conseil de l'Europe est limité à cinq niveaux,
- la hauteur absolue de l'équivalent "Rez-de-chaussée + cinq étages + comble aménagé" ou "Rez-de-chaussée + six étages" est confirmée à 25 mètres.

Enfin, le régime dérogatoire au plafond général est limité à la construction à l'angle de l'avenue Raymond Aron et de la place de l'Union Européenne, signifiée par une étoile ; l'objectif est de permettre de marquer cet angle structurant par une hauteur plus importante.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Le repère graphique relatif au régime dérogatoire a été modifié ; l'étoile ne permet plus de monter à une hauteur R+8, mais uniquement R+6.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de cet article sont destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux, et portent sur les façades, les toitures, les clôtures et les saillies et concernent les bâtiments principaux, les agrandissements et les annexes.

L'imposition implicite de toiture n'a pas pour objet d'obliger les constructions à une forme traditionnelle, mais de traiter la "cinquième façade" : éviter la monotonie de terrasses étanchées, traiter les émergences techniques (gainés et appareils de ventilation ou de conditionnement d'air, machineries d'ascenseurs,...), tout particulièrement en front de place de l'union européenne.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone concernant la partie sud est de la ZAC, composée d'un tissu déjà urbanisé, l'article 13 y décline uniquement des règles de protection des arbres existants, de traitement des espaces de stationnement et des espaces non imperméabilisés.

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 règlementé dans le PLU.

Il n'était pas fixé de COS sur cette zone, jugé trop normatif pour ces zones de projet. Cet article fixe une Surface de Plancher maximale constructible en fonction de la superficie de l'unité foncière.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.3.4.11. Les dispositions spécifiques à la zone 6UPF

Cette zone correspond à une partie de la ZAC Vilmorin 3 et à l'opération Vilmorin 4.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

Cette zone a vocation à accueillir une mixité des fonctions urbaines, envisagée avec l'implantation possible d'activités de rayonnement local voire supra-communal (commerces, locaux professionnels, équipements structurants) selon la situation ou la configuration du lot considéré. Des restrictions sont présentes pour les activités artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Les constructions à usage de commerces sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 600m² afin de favoriser le commerce de proximité.

Les terrains de camping et de caravanes y sont interdits car non compatibles avec la densité urbaine et la centralité de la zone.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le caractère et l'usage dominant de la zone 6UPF sont des ensembles d'immeubles collectifs pouvant accueillir des logements, des activités commerciales et des bureaux.

Le caractère urbain souhaité pour ce secteur justifie la possibilité d'une implantation à l'alignement. Toutefois, les dispositions réglementaires permettent une implantation en retrait par rapport à certains espaces

publics, notamment dans le cas de rez-de-chaussée à usage de logements, ceci afin de leur conserver plus d'intimité.

De plus, afin de permettre une architecture contemporaine, des plans de façades en biais sont autorisés, dans la limite d'une longueur de 5 m, entre l'alignement et un recul de 1 m.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il a introduit une disposition en faveur d'une architecture contemporaine, permettant des plans de façades en biais sous condition.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 4 mètres.

La souplesse de la règle facilite l'organisation urbaine du secteur.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer une distance minimale entre deux bâtiments pour assurer un éclairage suffisant des locaux.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune disposition particulière (restrictive ou coercitive) ne se justifie dès lors que le corps de règle formé par les autres articles susnommés est suffisamment normatifs.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres à l'égout, 23 mètres au point le plus haut et R+5.

Les règles de hauteur absolue sont motivées par la silhouette générale souhaitée pour ce secteur. Afin de permettre la réalisation de bâtiments plus élevés ponctuellement le document graphique identifie des secteurs où la hauteur maximale est fixée à 25 mètres et R+6, et des secteurs de sous-hauteurs limités à 4, 5 ou 6 niveaux plus combles.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il a modifié quelque peu les règles de hauteur : la hauteur à l'égout est fixée à 20 m (avant 19 m), et la hauteur maximale à 23 m (avant 22 m) ; et pour le secteur identifié par une étoile au document graphique, la hauteur maximale passe de 28 m à 25 m (soit R+6).

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de cet article sont destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux, et portent sur : les façades, les toitures, les clôtures et les saillies et concernent les bâtiments principaux, les agrandissements et les annexes.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, une disposition vient préciser la hauteur maximale d'un soubassement, fixé à 1 m, et pouvant être portée à 1,5 m pour des adaptations aux contraintes de nivellement, afin d'empêcher la création de soubassements trop élevés, ce qui nuit à la qualité des fronts bâtis depuis la rue.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone de la ZAC Vilmorin comprenant une vaste surface d'Espace Vert Paysager, des règles particulières de protection concernant cette inscription graphique ont été déclinées sur le secteur. De plus, des règles de plantation sur les espaces ouverts, et des coefficients biotope y ont été mis en place afin de garantir un traitement végétal qualitatif des espaces extérieurs.

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 règlementé dans le PLU.

Il n'était pas fixé de COS sur cette zone, jugé trop normatif pour ces zones de projet. Cet article fixe une Surface de Plancher maximale constructible pour la ZAC Vilmorin 3.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.2.3.14. Les dispositions spécifiques à la zone 7UP

Il s'agit de la ZAC Franciades Opéra, dont le dossier de réalisation a été approuvé le 15 mars 2012. Cette zone est destinée à permettre la réalisation du projet de restructuration du site des Franciades.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

Cette zone a vocation à accueillir une mixité des fonctions urbaines. Des restrictions sont présentes pour les activités industrielles et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La volonté de faire bénéficier le quartier des Franciades d'une proportion d'espaces publics importante et le principe général de composition urbaine conduisent à prévoir une implantation à l'alignement ou avec un recul d'au moins 1,5m.

Toutefois le projet de restructuration vise à reconstituer des rues commerçantes. En conséquence une implantation à l'alignement est obligatoire pour les parties de constructions à usage de commerce.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 4 mètres.

La souplesse de la règle facilite l'organisation urbaine du projet tout en garantissant une distance minimale compatible avec la création de baies si la construction se trouve en retrait de la limite séparative.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer une distance minimale entre deux bâtiments pour assurer un éclairage suffisant des locaux.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions retenues distinguent le cas des rez-de-chaussée dont la vocation principale est d'accueillir du commerce pour lesquels il n'est pas fixé de limite à l'emprise au sol, des constructions en élévation (au-dessus de 6 m de haut) qui ont vocation à accueillir des logements. Pour cette deuxième catégorie l'objectif est de conserver des îlots bâtis suffisamment aérés. En conséquence leur emprise est limitée à 80 % de la superficie totale du terrain.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

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.

Le projet doit permettre également la restructuration du front bâti commercial en vis-à-vis de la rue des Canadiens. Pour autant, les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser le volume d'un double rez-de-chaussée soit 6 mètres afin de ne pas créer de nuisance pour les constructions existantes. Cette règle est modifiée pour les équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif. En effet, un projet de conservatoire communal a été développé sur une emprise du secteur 7UP au droit de la rue des Canadiens.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la modification simplifiée n°2 : Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de cet article sont destinées à donner quelques directives générales sur l'identité architecturale souhaitée pour les constructions nouvelles sans pour autant figer les choses. Ainsi, il est fait mention d'un objectif de prise en compte des caractéristiques de composition des façades des constructions d'origine du quartier.

Le projet vise à mettre en valeur les vues vers l'Opéra, le maintien de cet objectif est rappelé dans l'article. Des conditions particulières pour les saillies des constructions sont présentes dans le règlement, il est précisé que ces règles ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites par la modification simplifiée n°2 : Aucune règle particulière concernant les saillies n'est appliquée pour les équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone correspondant à la ZAC Franciades Opéra, elle est destinée à permettre la réalisation du projet de restructuration du site des Franciades. A ce titre, des règles de végétalisation de toitures terrasses, des espaces de dalle et de possibilité d'isolation par l'extérieur ont été définies à l'article 13 du règlement.

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.

Il n'était pas fixé de COS sur cette zone, les autres règles garantissent la mise en œuvre du projet de restructuration.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.2.3.14. Les dispositions spécifiques à la zone 8UP

Il s'agit du projet de ZAC Vilgénis. Cette zone est une nouvelle zone qui est destinée à permettre la réalisation du projet de quartier résidentiel de Vilgénis.

Elle comprend plusieurs secteurs : 8UP au sud, 8UPa au centre, et 8UPb au nord.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

Cette zone a vocation à accueillir des logements, des hébergements hôteliers et des équipements.

Les commerces et bureaux sont également autorisés, mais sous conditions qu'ils soient intégrés dans un immeuble d'habitations.

Des restrictions sont données pour les activités commerciales, afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Au regard de sa vocation essentiellement résidentielle, sont interdites les destinations suivantes :

- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les dépôts ou décharges de déchets industriels ou domestiques.

Article 3 – Accès et voirie

Afin de permettre la création d'une zone de rencontre (voie présentant une circulation automobile apaisée, où la priorité est donnée aux piétons), dont le profil ne correspond aux typologies de voiries définies à l'article 3 de l'ensemble des zones urbaines, une disposition spécifique a été intégrée, définissant le dimensionnement d'une zone de rencontre : largeur

minimale de la chaussée de 4 m pour les zones de rencontre qui desservent plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La volonté d'implanter les bâtiments sur les emprises déjà imperméabilisées du site Air France (parkings, bâtiments), et le principe de composition urbaine visant à structurer les axes principaux conduisent à prévoir une implantation à l'alignement ou avec un recul d'au moins 1 m.

De plus, afin de permettre une architecture contemporaine, des plans de façades en biais sont autorisés, dans la limite d'une longueur de 5 m, entre l'alignement et un recul de 1 m.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

La souplesse de la règle facilite l'organisation urbaine du projet tout en garantissant une distance minimale compatible avec la création de baies si la construction se trouve en retrait de la limite séparative.

Une dérogation est faite pour les ouvrages techniques, et équipements publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur réalisation ou évolution au regard des besoins spécifiques ou des contraintes particulières.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer une distance minimale entre deux bâtiments égale à la hauteur avec un minimum de 4m, pour assurer un éclairage suffisant des locaux.

Une dérogation est faite pour les ouvrages techniques, et équipements publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur réalisation ou évolution au regard des besoins spécifiques ou des contraintes particulières.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise est différenciée suivant les secteurs, permettant le développement des différentes morphologies au sein du quartier.

L'emprise maximale est fixée à :

- 70% sur le secteur 8UP ;
- 50% sur le secteur 8UPa ;
- 65% sur le secteur 8UPb.

Le principe de composition urbaine vise à créer un ensemble urbain compact sur le secteur 8UP, et un tissu plus aéré sur les secteurs 8UPa et 8UPb. Sur ces deux derniers secteurs, l'emprise au sol est à relativiser, sachant qu'elle prend en compte la réalisation de parkings de stationnement, pour partie semi-enterrés du fait de la topographie, dans un but d'intégrer le stationnement au sein des constructions pour un cadre urbain de qualité.

Une dérogation est faite pour les ouvrages techniques, et services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur réalisation ou évolution au regard des besoins spécifiques ou des contraintes particulières.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 23 mètres au point le plus haut et R+6 sur les secteurs 8UPa et 8UPb.

Sur le secteur 8UP, ainsi que sur certains secteurs délimités au plan de zonage, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 17 m, soit R+4, afin de s'intégrer au mieux avec l'environnement bâti existant.

La hauteur sur la partie à l'est du secteur 8UP est encore plus contrainte, avec une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère maximale

fixée à 14 m, soit R+3, afin de s'inscrire en cohérence avec la résidence Windsor.

Une dérogation est faite pour les services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur réalisation ou évolution au regard des besoins spécifiques ou des contraintes particulières.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles de cet article sont destinées à donner quelques directives générales sur l'identité architecturale souhaitée pour les constructions nouvelles sans pour autant figer les choses. Ainsi, il est notamment fait mention de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone correspondant au projet de ZAC Vilgénis, c'est une nouvelle zone destinée à permettre la réalisation d'un projet de quartier résidentiel. Ce projet intervenant sur des parcelles déjà urbanisées, mais inscrites au cœur d'un espace naturel d'intérêt, des règles particulières ont été définies à l'article 13. Le règlement impose ainsi de : respecter des superficies minimales d'espaces verts de pleine terre et de protéger les boisements d'intérêt.

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. Il n'est pas fixé de COS.

III.2.3.15. Les dispositions spécifiques à la zone 9UP

Cette zone correspond au secteur d'extension future du parc d'activités de La Bonde, à vocation d'activités diverses (artisanat, industrie, recherche, tertiaire...).

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

Cette zone a vocation à accueillir des activités diverses.

La réalisation de logements est interdite en application du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) d'Orly.

Les constructions et installations et ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans condition.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, les conditions d'autorisation des constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont supprimées.

Articles

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les évolutions introduites par la présente modification : Les règles d'implantation sont adaptées afin d'être cohérentes avec les morphologies des bâtiments de cette zone, notamment en terme de débords de toitures et modénatures.

7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

9 - Emprise au sol

Pour éviter toute nuisance entre les différentes constructions et de façon à laisser suffisamment d'espaces libres dans la zone, les règles d'implantation fixées aux articles 6, 7 et 8 organisent des reculs suffisants.

Pour les mêmes raisons, les règles d'emprises au sol limitent l'importance des constructions dans le cadre de l'article 9.

Pour les implantations le long de l'avenue du Maréchal Juin, la route de la Bonde, la rue de l'Aulnaye Dracourt et le futur Boulevard urbain, la volonté est de marquer ces axes structurants par une continuité plus affirmée entre les constructions, d'où la ligne d'implantation obligatoire à l'alignement (boulevard urbain) ou en retrait de 5 mètres. Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m rapport aux autres voies.

Pour des nécessités impératives, quelques types de bâtiment (guérite et logement de gardiennage, ouvrages techniques) bénéficient de règles spécifiques.

Les évolutions introduites par la présente révision: Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), les articles 6 et 7 ont été modifiés afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Les évolutions introduites par la présente modification : Une exception à l'implantation obligatoire à l'alignement le long du Boulevard urbain est introduite.

Article 10 - Hauteur des constructions

Ce secteur est urbanisé en continuité de la zone d'activité de la Bonde existante. Ainsi, la hauteur des constructions est limitée à l'article 10, en référence aux bâtiments de la zone d'activités existante, et en respectant les contraintes de survol des avions.

Une hauteur plus importante (14 m) est permise le long du futur boulevard urbain, à plusieurs titres :

- L'aménagement urbain d'un boulevard implique des constructions plus denses et hautes le long de cet axe afin de garantir des proportions et échelles adéquates avec un cadre de vie urbain ;
- Les parcelles le long du futur boulevard urbain sont de programmation tertiaire et commerciale contrairement aux autres parcelles de la ZAC (activité) ;
- L'aménagement des bureaux sur plusieurs étages (R+3) est possible et économiquement raisonnable.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, il a intégré une règle spécifique pour les constructions le long du futur boulevard urbain, portant la hauteur maximale à 14 mètres, afin de structurer le front bâti de part et d'autre du boulevard urbain.

Article 11 - Aspect extérieur

Pour assurer une cohérence avec le secteur construit voisin, et pour assurer un paysage bâti présentant une certaine unité d'ensemble, l'utilisation de certains matériaux de façades, des types de toitures, de clôtures, des saillies, est réglementée à l'article 11.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, une disposition supplémentaire a été ajoutée concernant les clôtures, autorisant les clôtures pleines ou supérieures à 2 m à l'alignement ou en limite de voie privée si elles répondent au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation. Il a par ailleurs précisé que si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne des terrains contigus.

Les évolutions introduites par la présente modification : Les saillies sont ajoutées à l'article 11, elles sont autorisées comme sur l'ensemble des autres zones du PLU.

Article 13 – Espaces ouverts et plantations

Cette zone correspond au secteur d'extension future du parc d'activités de La Bonde, à vocation d'activités. Des règles particulières ont été définies à l'article 13 afin d'assurer un traitement qualitatif des espaces ouverts dans le cadre du projet futur. Ainsi, le règlement impose une superficie minimale d'espaces verts, fixe des coefficients biotope pour les différents types de surfaces ouvertes, des règles de plantation et de traitement des espaces de stationnement.

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. Il n'était pas fixé de COS.

Les évolutions introduites par la présente révision: Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

III.2.3.15. Les dispositions spécifiques à la zone OAU

Il s'agit du secteur d'extension future du parc d'activités de la Bonde.

La zone OAU correspond à un secteur de développement intégré au périmètre de l'OIN (Opération d'Intérêt National) du plateau de Saclay. Dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de territoire n'est pas apparue nécessaire à la satisfaction des besoins identifiés.

C'est pourquoi, afin de ne pas hypothéquer les conditions de son urbanisation lorsqu'elle apparaîtra nécessaire, les terrains ouverts par

cette zone sont inconstructibles à l'exception des ouvrages et constructions liés à la réalisation d'infrastructures routières et de transport collectif.

Compte tenu de la nature de ces ouvrages et constructions éventuelles, le règlement est limité aux deux articles obligatoires.

Les règles proposées s'expliquent par la nature du projet dont la qualité relève d'une démarche d'ensemble et non de l'implantation des locaux techniques éventuels par rapport aux voies et limites séparatives.

Le PADD exprime clairement le projet de réalisation d'un TCSP, à travers les terrains concernés, en direction d'Orly.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures. Toutefois, la zone OAU a été étendue, intégrant l'ensemble de la zone A.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels ou semi-naturels de Massy, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique. Elle comprend un sous-secteur NL, qui présente des caractéristiques sensibles moindres, et dans lequel certaines constructions soumises à des conditions particulières sont autorisées de façon limitée.

La zone N et son sous-secteur NL répondent ainsi aux objectifs affichés dans le PADD d' « Affirmer un véritable réseau de Trame Verte et Bleue, gage de la qualité du cadre de vie massicois » :

- En maintenant la superficie globale de la zone N/NL, qui complétée par une offre en espaces verts de proximité dans les projets, permettra de répondre à l'objectif de maintien, voire de développement de l'offre d'espaces verts par habitant déjà élevée à Massy ;
- En protégeant plus strictement les espaces naturels d'intérêt écologique participant aux échanges de biodiversité à l'échelle régionale et à l'échelle intercommunale, notamment le Domaine de Vilgénis et la vallée de la Bièvre en zone N stricte, la coulée verte et le Parc de Briis.

Les évolutions introduites par la présente révision :

La révision du PLU a été l'occasion de simplifier la réglementation de la zone naturelle. En effet, le PLU précédemment en vigueur comprenait 4 sous-secteurs en plus de la zone N principale dont les prescriptions différaient peu, c'est pourquoi le PLU révisé ne comprend plus qu'un sous-secteur NL et la zone N globale.

La superficie de la zone N, intégrant le sous-secteur NL, n'a pas évolué dans le cadre de la révision du PLU, se maintenant à 166,2ha.

Elle concerne toujours une grande partie du Domaine de Vilgénis, la Coulée verte du Sud-Parisien, le Parc Descartes, le Parc des Sports, le parc de Briis, le Parc Georges Brassens et l'emprise prévue pour son extension au sud.

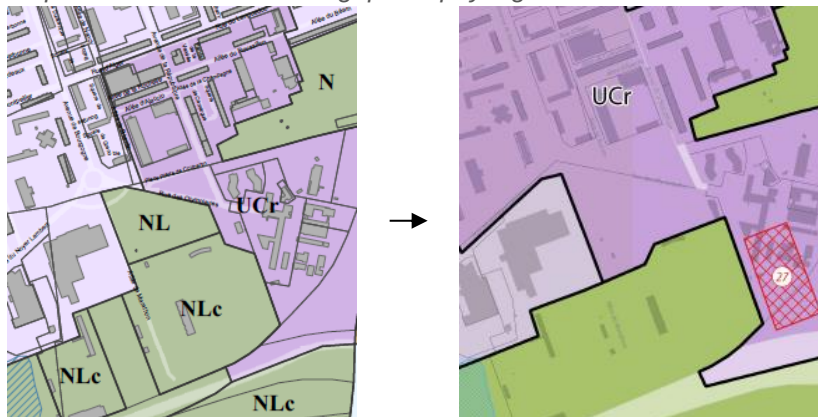
Les limites de zone ont néanmoins légèrement évolué pour tenir compte :

- de l'évolution de la réglementation : un sous-secteur UEc a remplacé une partie de la zone NLc dans le cadre de la révision du PLU pour un équipement commercial se situant en zone naturelle, ce qui n'est plus possible depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR qui contraint fortement le développement des constructions dans ces zones à protéger. Les autres sous-secteurs NLc existants auparavant ont été intégrés au sous-secteur NL du fait de l'absence de constructions à vocation commerciale et d'une volonté de restaurer le caractère naturel des lieux ;

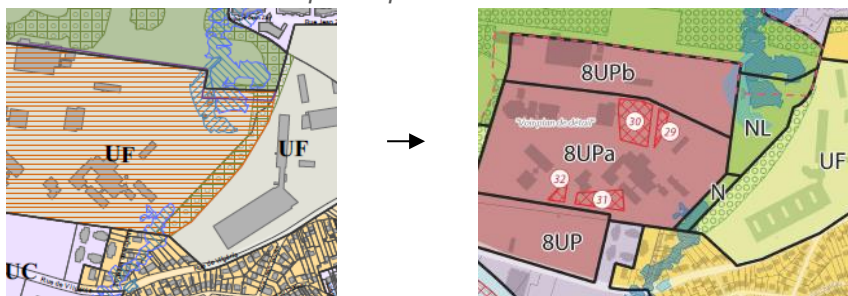


- de l'arrivée du Grand Paris Express et notamment de la gare Massy Opéra qui, en parallèle des projets de rénovation urbaine en cours, va permettre d'insuffler de nouvelles dynamiques urbaines dans le quartier et d'optimiser le foncier non bâti. Cela se traduit par une réduction à la marge de l'emprise de la zone NL actuellement occupée par un terrain de roller à faible intérêt écologique, et transféré en zone UCr dans le cadre de la révision du PLU. Cette portion est intégrée dans l'OAP Massy Opéra et devra permettre la mise en œuvre du nouveau projet de politique de la ville, en faveur

de l'amélioration du cadre de vie. L'OAP affiche la volonté du maintien des alignements d'arbres qui bordent ce secteur et qui présente un intérêt écologique et paysager.



- de la volonté de préserver le caractère naturel et de loisirs de la frange Est du quartier de Vilgénis en zone UF dans le PLU en vigueur avant la présente révision pour partie complété par une protection en Espace Boisé Classé. La révision du PLU permet d'affirmer durablement la volonté de protéger la continuité verte et bleue dans ce secteur pour partie inondable du vallon du ru des Gravier, comme cela est relayé au travers de l'OAP Vilgénis, tout en permettant l'aménagement d'un équipement sportif qui devra faire l'objet d'une intégration écologique et paysagère optimale conformément aux prescriptions des articles de la zone NL.



- de la simplification du zonage puisque la réglementation des sous-secteurs Nc, NI, et Np étaient équivalentes dans le PLU en vigueur avant la révision. Le secteur NL permet de regrouper tous les sous-secteurs accueillant déjà des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, telles que le Château de Vilgénis ou la piscine Villaine par exemple. Ce sous-secteur regroupe également les portions du territoire aménagées en parc semi-naturel, notamment le Parc Descartes et le Parc Georges Brassens, qui peuvent faire l'objet de constructions limitées liées à leur vocation d'accueil des loisirs principalement extérieurs. L'emprise réservée à l'extension du Parc Georges Brassens où il est projeté l'aménagement d'espaces de loisirs et sports, tout en respectant l'intérêt naturel de la zone, fait l'objet de la même réglementation, NL que le parc existant.



Les évolutions introduites par la révision allégée : La superficie du sous-secteur NL est légèrement réduite et une partie est transférée en zone UC afin de permettre la construction du futur centre culturel Georges Pompidou.

La zone N permet en somme de protéger strictement les espaces verts les plus qualitatifs.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions spéciales

Cette zone est vouée à être protégée. Aussi, quasiment toutes les occupations y sont interdites.

En zone N, les seules occupations autorisées sont liées aux infrastructures ou à l'extension des constructions de service public ou d'intérêt collectif qui seraient déjà présentes dans la zone, telles que le château de Vilgénis notamment. Ces extensions sont néanmoins encadrées et limitées par les autres articles du règlement de la zone N. L'interdiction des constructions nouvelles permet de répondre aux objectifs en matière de Trame Verte et Bleue fixés dans le PADD, particulièrement dans les réservoirs de biodiversité que sont le Domaine de Vilgénis, la vallée de la Bièvre ou encore le Parc Georges Brassens.

En zone NL, sont également autorisées les constructions nouvelles liées aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la pratique des sports et loisirs et leurs extensions ainsi que les constructions liées à l'exploitation agricole de proximité, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique, et que leur gestion n'entraîne pas leur altération. Les autres articles du règlement de la zone NL, notamment ceux qui encadrent les gabarits et l'insertion paysagère des constructions garantissent cette bonne intégration. Cette réglementation plus souple en zone NL répond à l'objectif d'ouverture au public des espaces verts afin qu'ils participent aux loisirs des habitants, en plus de leur intérêt écologique.

Les évolutions introduites par la présente révision :

En plus de la simplification expliquée ci-avant, l'évolution de la réglementation de la zone N a permis d'interdire les extensions des constructions à vocation dominante de commerce, conformément à la définition de la zone naturelle du Code de l'Urbanisme.

Article 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives

Compte tenu du peu de constructions autorisées en zone N et de la nature des constructions et extensions autorisées en zone NL, limitées aux seuls équipements de sports et de loisirs, et aux bâtiments utiles au développement de l'agriculture de proximité, la prescription d'une règle d'implantation ne constitue pas un moyen de préservation du cadre constitué. Les constructions autorisées pourront être implantées soit en limite soit en retrait sans qu'il soit fixé de minimum.

Les évolutions introduites par la présente révision :

Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), les articles NL 6 et NL 7 ont été modifiés afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Compte tenu du peu de constructions autorisées en zone N et de la nature des constructions et extensions autorisées en zone NL, limitées aux seuls équipements de sports et de loisirs, et aux bâtiments utiles au développement de l'agriculture de proximité, la fixation d'une règle d'implantation sur une même propriété, résultant de préoccupation d'éclaircissement des locaux, n'a pas été retenue.

Les évolutions introduites par la présente révision :

Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le sous-secteur NL, afin de limiter les constructions autorisées et de préserver le caractère naturel de la zone, l'emprise au sol maximum des constructions a été fixée à 15 %.

En zone N, la règle est identique à celle de la zone NL.

Les évolutions introduites par la présente révision :

Le PLU révisé a confirmé les dispositions antérieures.

Article 10 - Hauteur des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties avec le cadre environnant. Cette cohérence a été appréciée à 12m absolue en tout point dans la zone NL.

En zone N, la règle est identique à celle de la zone NL.

Les évolutions introduites par la présente révision :

La révision du PLU permet aux constructions une hauteur maximale de 12m en zone NL, soit 1m supplémentaire par rapport au PLU précédemment en vigueur. Cette évolution modérée offre une certaine souplesse en prévision des aménagements à venir principalement dans le cadre de l'extension du Parc Georges Brassens, tout en considérant que la réglementation des articles complémentaires de la zone NL permettent d'assurer la bonne intégration d'éventuelles constructions dans le paysage et l'environnement, les articles sur l'aspect extérieur des constructions et sur les espaces libres et plantations notamment.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), l'article NL 10 a été modifié afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de ce réseau.

Article 11 - Aspect extérieur

Les règles prévues sont destinées à favoriser une bonne intégration des éventuelles constructions dans l'environnement.

Les évolutions introduites par la présente révision :

Une prescription a été ajoutée, concernant l'emploi de couleurs, qui doit être cohérent avec le paysage environnant. Cette règle fait partie du panel de précautions qui permettront une bonne intégration d'éventuelles constructions dans la zone NL, en lien avec l'extension du Parc Georges Brassens notamment.

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. Il n'est pas fixé de COS.

III.4. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

Les modifications de zonage par rapport au document d'urbanisme antérieur sont présentées au III.3.

Les évolutions chiffrées des zones montrent notamment :

- Une baisse de la superficie des zones urbaines (hors zones de projet) de 17 ha, passant de 537 à 522 ha ;
- Une hausse de la superficie des zones urbaines de projet de 39 ha, passant de 147 à 186 ha ;
- Une légère augmentation de la superficie des zones à urbaniser, de 7 ha, passant de 62 à 69 ha ;
- Une suppression de la zone agricole (d'environ 30 ha) ;
- Un maintien de la superficie des zones naturelles, à hauteur de 164 ha.

Les évolutions introduites par la révision allégée : La superficie des zones urbaines (UC) gagne 2 hectares au détriment des zones naturelles (NL).

TYPEZONE	SURF_m²	SURF_ha	%
AU	692245	69,2	7,35
N	1662037	164,2	17,65
UA	265299	26,5	2,82
UC	1470508	149,1	15,62
Ucr	353230	35,3	3,75
UE	1624688	162,5	17,26
UF	124018	12,4	1,32
UN	64122	6,4	0,68
1UPAa	14913	1,5	0,16
1UPAb	18623	1,9	0,2
1UPAc	7162,0	0,7	0,08

1UPB	11121	1,1	0,12
2UPA	54994	5,5	0,58
2UPB	82223	8,2	0,87
2UPC	56115	5,6	0,6
3UP	165538	16,6	1,76
3UPL	188122	18,8	2
3UPb	435752	43,6	4,63
3UPc	49696	5	0,53
4UPA	78691	7,9	0,84
4UPB	17746	1,8	0,19
5UP	60579	6,1	0,64
6UPA	2531	0,3	0,03
6UPB	12998	1,3	0,14
6UPC	46985	4,7	0,5
6UPD	10291	1	0,11
6UPE	19405	1,9	0,21
6UPF	80587	8,1	0,86
7UP	71171	7,1	0,76
8UP	26941	2,7	0,29
8UPa	84943	8,5	0,9
8UPb	39096	3,9	0,42
9UP	223341	22,3	2,37
UR	1167014	116,7	12,39
US	132760	13,3	1,41
TOTAL	9415484	941,7	100

III.5. Les autres délimitations

III.5.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à la réalisation d'ouvrages ou d'équipements publics. Ils concernent la création de voies, l'élargissement ou le réaligement de rues ainsi que la création d'espaces publics : places, mails. Ils permettent de mettre en œuvre les différents projets de la ville notamment à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les évolutions introduites par la présente révision :

Les emplacements réservés correspondant à des aménagements et équipements réalisés ont été supprimés : il s'agit des emplacements réservés n°18 (aménagement d'une place publique) et n°31 (création d'un équipement plurigénérationnel).

L'emplacement réservé n° 14 (prolongement de la rue Léon Migaux) a été supprimé et remplacé par une servitude de voirie au titre de l'article L.123-2 c du Code de l'Urbanisme. Cette évolution était destinée à faciliter la réalisation de la future voie.

De nouveaux emplacements réservés ont été instaurés ou modifiés dans le cadre de la présente révision du PLU.

Ils sont présentés dans le tableau ci-contre.

N°	Emplacement	Bénéficiaire de la réserve	Objet de la réserve
1	Angle RD 120/ RD 59	Commune	Aménagement du carrefour
2	Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	Création d'une voie nouvelle
3	Angle Andre Nicolas / Ruelle de	Commune	Elargissement de l'espace public
4	Rue Robespierre	Commune	Redressement de la rue
5	Cora / "X%"	Commune	Création d'une voie nouvelle
6	La Bonde	Commune	Création d'une voie nouvelle reliant Massy-Atlantis à la Bonde
7	Rue Suzanne	Commune	Voie publique
8	Angle Chemin des Femmes / Parcelle SAGEM	Commune	Aménagement d'un mail
9	Angle Chemin des Femmes / Allée Patterson	Commune	Prolongement de l'allée existante et création de voies nouvelles
10	Rues Ampère / Galvani	Commune	Création d'une voie nouvelle
11	Rues Ampère / Galvani	Commune	Création de voies nouvelles et d'une place
12	Angle rues de Paris / Galvani	Commune	Aménagement d'une place publique
13	Angle rues de Paris / Galvani	Commune	Aménagement d'une place publique
14	RD 156	Commune	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
15	RD 156 côté est partiel	Commune	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
16	RD 156 côté ouest	Commune	Aménagement de l'avenue Raymond Aron
17	Carrefour RD 156 / RD 120	Commune	Aménagement du carrefour
18	RD 120	Commune	Aménagement de l'avenue Allende
19	Sud rue du Pérou	Commune	Aménagement TCSP Massy-Orly et accotement paysager
20	RN 20 / Pérou sud	Conseil Général 91	Aménagement des abords (circulations douces, paysagement, TCSP)
21	Station BP	Commune	Création d'un espace vert paysager le long des voies ferrées
22			
23	Voie de la Briis / Avenue de l'Europe	Commune	Liaison publique entre la voie de Briis et l'avenue de l'Europe
24	Au sud de la rue Léon Migaux, au niveau de l'intersection avec la voie ferrée	Maîtrise d'ouvrage du projet Tram-Train Massy-Evry (STIF - RFF - SNCF)	Création d'une station de tram-train
25	Avenue Carnot / Mail Atlantis	Commune	Création d'une voie piétonne
26	Entre la voie ferrée et la RD 117 (route de Palaiseau)	Maîtrise d'ouvrage du projet Tram-Train Massy-Evry (STIF - RFF - SNCF)	Création d'un atelier de maintenance et de remisage pour le tram-train, l'accès routier et accès exceptionnel
27	Angle Avenue du Maréchal Koenig / Avenue du Maréchal Leclerc	Commune	Création d'un équipement sportif
28	Rue Jules Verne	Commune	Aménagement de la rue Jules Verne
29	Vilgénis	Commune	Création d'un espace public
30	Vilgénis	Commune	Création d'un espace public
31	Vilgénis	Commune	Création d'un espace public
32	Vilgénis	Commune	Création d'un espace public
33	Rue de la Saussaye	GRT Gaz	Construction d'un poste gaz de distribution publique

Plusieurs évolutions ont été apportées aux emplacements réservés.

Le PLU révisé a intégré les évolutions apportées par le dossier de mise en compatibilité du PLU relatif au projet de Tram-Train Massy-Evry :

- L'emplacement réservé n°5 du PLU du 11 mars 2010, dénommé « CORA / -X% » et portant sur la création d'une voie nouvelle, a été divisé en deux :
 - L'emplacement réservé n°24 a été créé au nord-ouest de l'emprise de l'emplacement réservé n°5, afin d'identifier un espace dédié à la création d'une station de tram-train ;
 - L'emplacement réservé n°5 a ainsi été réduit, pour ne porter que sur l'objectif de création d'une voie nouvelle.
- L'emplacement réservé n°26 a été créé, afin de permettre la création d'un atelier de maintenance et de remisage pour le tram-train, l'accès routier et l'accès exceptionnel.

L'emplacement réservé n°11 a été étendu pour permettre de réaliser le tronçon de voirie reliant le mail Ampère à la rue Galvani. Dans le PLU du 11 mars 2010, ce tronçon de voirie était prévu et formalisé à travers une servitude de prélocalisation pour la création de voirie ; aujourd'hui, le dimensionnement exact de l'ouvrage étant défini, il est possible d'avoir recours à l'outil « emplacement réservé », plus précis.

Plusieurs emplacements réservés ont été nouvellement créés dans le PLU révisé :

- L'emplacement réservé n°2, afin de permettre la création d'une voie nouvelle pour faciliter l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage, au cimetière et au secteur de la Bonde ;
- L'emplacement n°27, afin de permettre la création d'un équipement sportif sur le site AgroParisTech, et ainsi renforcer le parc des Sports de Massy-Opéra ;

- Les emplacements réservés n°29, 30, 31 et 32, visant à la création d'espaces publics et à la protection d'espaces verts au sein du futur quartier résidentiel Vilgénis, à destination des habitants et usagers du quartier.

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Suite à une remarque formulée par GRT Gaz lors de l'enquête publique, un emplacement réservé (n°33) a été ajouté, permettant ainsi le déplacement d'un poste de livraison gaz connaissant de nombreux problèmes dans sa situation actuelle.

Les évolutions introduites par la présente modification :

A noter que les emplacements réservés sont maintenant régis par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Suite à une remarque formulée dans le registre d'enquête publique, il a été décidé que l'emplacement réservé n°22 destiné à la création d'un nouvel accès au parc Descartes soit supprimé. En effet, l'emprise de cet emplacement a été acquise par la commune en 2016.

III.5.2. Les réserves inscrites au titre des dispositions de l'article L. 123-2c du Code de l'Urbanisme

En complément des emplacements réservés instaurés au titre des dispositions de l'article L 123-1 8°, d'autres projets d'aménagements d'espaces publics sont prévus. Les limites exactes des emprises nécessaires à leur mise en œuvre ne sont pas totalement arrêtées. Pour garantir leur réalisation, le PLU utilise les dispositions de l'article L 123-2 c du Code de l'Urbanisme. Ce dispositif permet par l'instauration d'une servitude d'identifier les terrains susceptibles d'être concernés par la réalisation d'un projet de voirie, d'espaces publics ou d'espaces verts.

Ce dispositif est utilisé pour la réalisation de plusieurs voies dans le quartier Massy Atlantis ainsi que pour la réalisation des deux principaux espaces verts. Le détail des emprises et des terrains concernés est mentionné sur le plan de détail n° 5.2.c.

Il est également utilisé pour la réalisation des voies du projet Vilgénis.

Les évolutions introduites par la présente révision :

Le PLU révisé apporte quelques modifications sur le tracé et les largeurs des emprises dans le quartier Massy-Atlantis afin de prendre en compte les ajustements induits par la phase opérationnelle du projet.

Il définit de nouvelles servitudes de prélocalisation de voirie sur le plan de détail de Vilgénis, dont le dimensionnement exact est en cours de définition.

Une servitude de prélocalisation pour la création d'une installation d'intérêt général a également été définie sur la partie nord-ouest du quartier Atlantis, en vue d'anticiper un réaménagement du pôle multimodal.

Les évolutions introduites par la présente modification :

En application du nouvel article L151-41 5° §2, la servitude de pré-localisation est également utilisée pour la réalisation d'un équipement

scolaire ou sportif sur le secteur de la place Pierre Sépard. Cette servitude est justifiée par un projet départemental d'installation d'un quatrième collège sur la commune. Le département ayant identifié 4 secteurs de projet, celui de la place Pierre Sépard n'est pas définitif, un équipement sportif serait alors réalisé.

III.5.3. La protection des espaces boisés au titre de l'article L. 123-2c du Code de l'Urbanisme

Pour assurer la protection des espaces boisés présents sur le territoire communal, une protection est instaurée au titre de l'article L. 123-1 8° du Code de l'Urbanisme. Ce classement concerne 27 hectares du territoire communal. Ce dispositif vise à conserver le caractère boisé d'un site, il est complémentaire aux autres dispositifs de protection des espaces verts et naturels dont le classement en zone N. A titre de rappel, les zones N sur l'ensemble du territoire communal ont une superficie de 166 hectares.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

Les EBC identifiés à Massy concernent le Parc Vilgénis, le Parc de Briis et le Parc Georges Brassens.

Emplacement	Surface en ha
Parc Georges Brassens	3,01
Secteur de Vilgénis	22,26
Parc de Briis	0,91
Total	26,18

Superficie des EBC du PLU révisé

Les évolutions introduites par la présente révision :

La surface totale des boisements protégés est passée de 19,06ha à 27,8ha dans le cadre de la révision, soit une augmentation de 8,74ha.

Cette évolution répond à plusieurs objectifs :

- Une volonté de mise à jour de la protection par observation de la présence réelle de boisement et de leur intérêt écologique et paysager ;

- La nécessité de remplacement de cette protection stricte, laissant peu de possibilité en termes de gestion du patrimoine végétal, et donc peu adaptée aux milieux urbains, par une protection plus souple.

Ainsi, chaque espace boisé classé actuel a été étudié et adapté si besoin. Les principaux gains s'observent dans le secteur du Parc Georges Brassens où la protection EBC a été introduite par la révision du PLU.

En parallèle, de nombreux EBC du tissu urbain ont été remplacés par une protection en tant qu'Espaces Verts Paysagers (EVP).

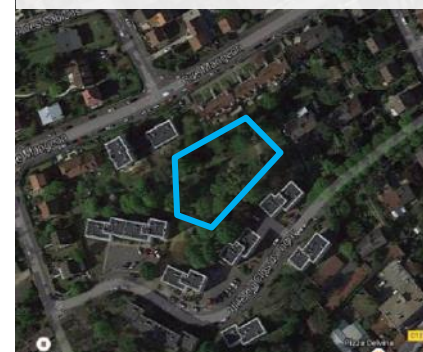
Dans le secteur de Vilgénis, l'adaptation des EBC répond au double enjeu d'actualisation des périmètres aux boisements en présence, et de prise en compte des intentions en matière d'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier.

En bleu : les EBC supprimés ou transformés en Espaces Verts Paysagers (EVP) présentés ci-après.

Ainsi :

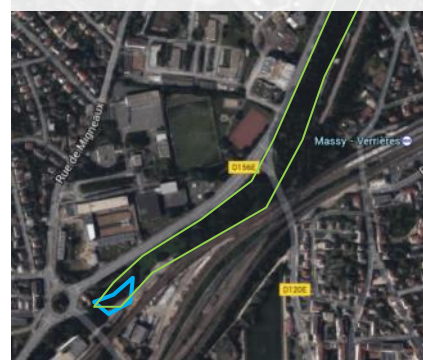
- L'EBC au sud de la rue Mangeon a été supprimé car l'outil est inadapté pour les espaces verts en milieu urbanisé. Néanmoins la protection de cet espace sera assurée par le classement en EVP, qui laisse la possibilité d'aménager des espaces de loisirs légers (cf. ci-après).

Focus : sud de la rue Mangeon



- L'EBC au sud du rond-point entre la RD156 et la RD120 a été supprimé puisque l'ensemble de la zone correspond à la Coulée Verte (vaste zone au sud de la RD156E) a été classée en zone N. Cet EBC ne se justifiait pas pour seulement une portion réduite de la zone, et l'élargir

Focus : Coulée verte du sud parisien

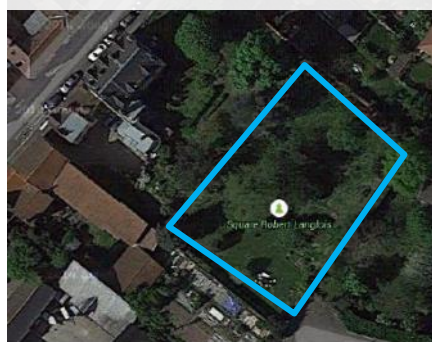


considérablement aurait pu complexifier la gestion de cet espace public réservé aux déplacements doux et loisirs.

En vert : la zone N

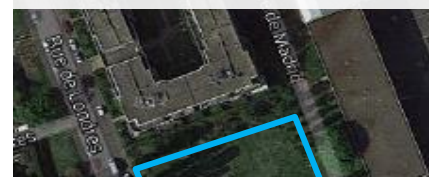
- Rue Eugène Crétel, l'EBC inscrit dans la ZPPAUP a été remplacé par un EVP, la protection de ZPPAUP assurant déjà un maintien de ces espaces : « les parcs et jardins plantés d'arbres à haute tige [...] seront conservés, entretenus et restaurés ». Le zonage identifie désormais en complément, cet espace boisé en EVP, qui tient compte de sa situation en milieu urbanisé.
- De la même façon, l'EBC rue Gabriel Péri (square Robert Langlois), appartenant à la ZPPAUP et inscrit en milieu urbanisé, a été classé EVP au cours de la révision du PLU. La ZPPAUP garantit en parallèle le maintien de cet espace.
- Les EBC de l'allée Madrid et de l'allée des Scandinaves, qui correspondaient à des espaces verts de grand ensemble en milieu très urbanisé, ont été remplacés par un classement en EVP. Cette

Focus : rue Gabriel Péri

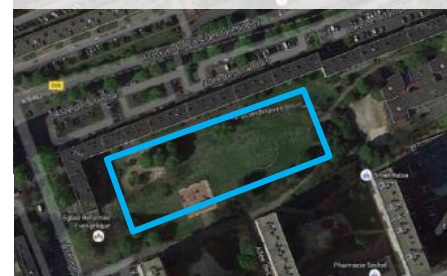


inscription correspond mieux aux besoins en milieu urbain, avec la possibilité notamment d'aménagements de loisirs légers. En outre, cette évolution permet de tenir compte de l'occupation du sol réelle de la zone, c'est-à-dire d'une absence quasi-totale de boisements. Seule une allée plantée de peupliers existe en frange ouest du site de l'allée de Madrid, mais n'a pas fait l'objet de protection particulière en raison de son intérêt écologique très faible. Quelques boisements existent dans le parc de l'allée des Scandinaves, sans cohérence d'ensemble qui justifierait le maintien de la protection EBC plutôt qu'une préservation au titre des Espaces Verts Paysagers.

Focus : allée de Madrid

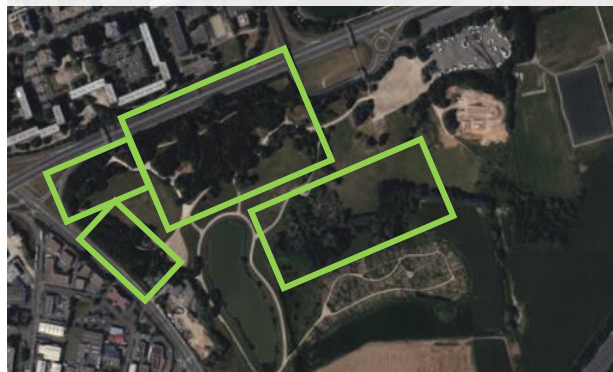


Focus : allée des Scandinaves

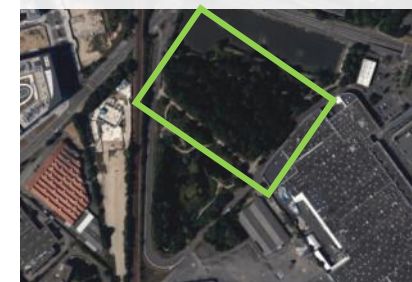


Dans le Parc Georges Brassens, 3,01ha d'EBC ont été créés, permettant de protéger les boisements ci-dessous, présentant un intérêt pour la biodiversité et le paysage au sein du parc. **En vert : les EBC créés**

Focus : Parc Georges Brassens



Focus : Parc de Briis

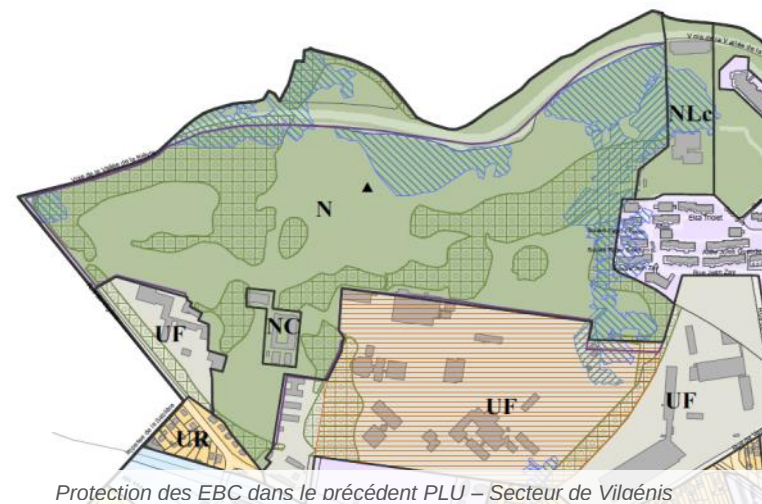


Dans le Parc de Briis, 0,91ha d'EBC ont été créés pour tenir compte de la qualité et de la densité des boisements associés à la zone humide en présence et des objectifs en matière de Trame Verte et Bleue.

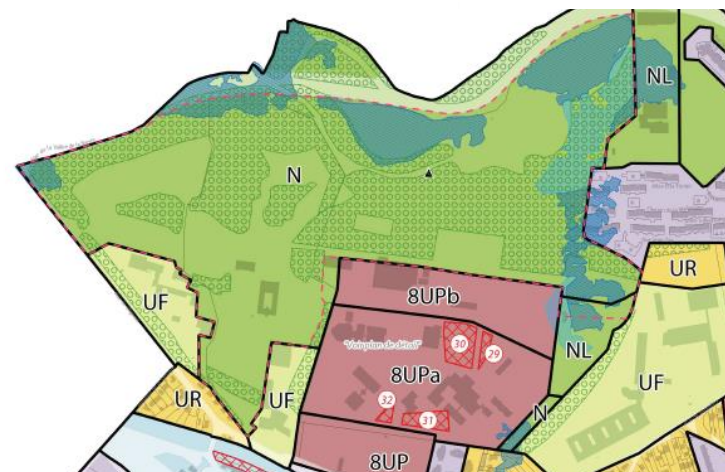
En vert : les EBC créés

Enfin, dans le Parc de Vilgénis, les Espaces boisés classés ont fait l'objet d'une adaptation des périmètres vis-à-vis des boisements en présence, et pour tenir compte du projet. Au total, ce sont 22,26ha d'EBC qui sont dorénavant protégés dans ce secteur, contre 16,38ha dans le PLU en vigueur avant la révision, soit un gain de plus de 5,88ha.

En prévision de l'aménagement du quartier Vilgénis, seule une portion restreinte d'EBC a été déclassée, correspondant à un espace faiblement boisé, au potentiel écologique limité par rapport aux milieux écologiques situés au nord du site. Les 5,5ha d'EBC nouvellement classés au nord du projet permettent de compenser cette évolution.



 Espace Boisé Classé



 Espaces boisés classés à conserver et à protéger

Les évolutions introduites suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique

- Suite à une remarque formulée par Réseau de transport d'électricité de France (RTE), le périmètre des espaces boisés classés situés sous 4 lignes à haute tension ont été réduits afin d'assurer la conformité entre le zonage du PLU et la prise en compte de la servitude d'utilité publique I4, liée à ce réseau.

Plan de zonage – PLU arrêté le 28 janvier 2016

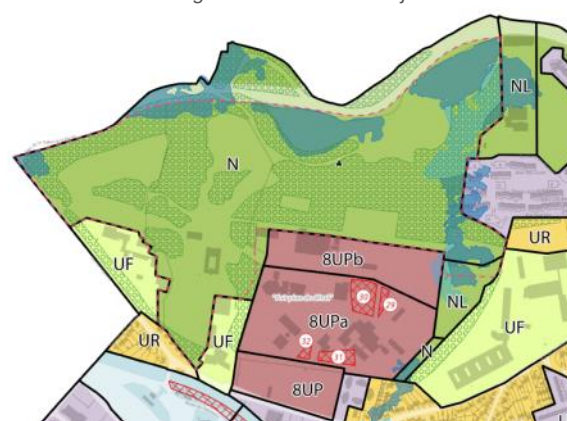


Plan de zonage – PLU approuvé le 15 septembre 2016

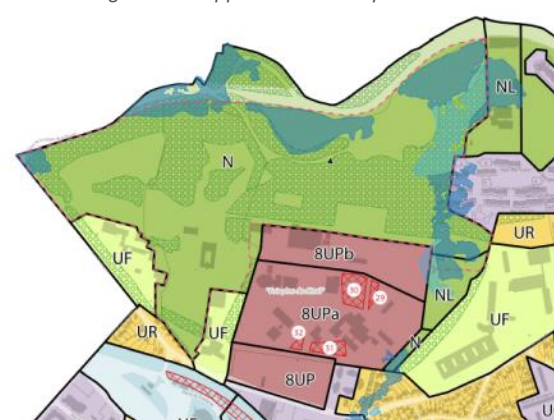


- Suite à une remarque émise lors de l'enquête publique (remarque de Campus Safran / Vilgénis), une partie des espaces boisés classés de la commune a été modifiée. Des secteurs ont été déclassés, correspondant à des secteurs non boisés (parkings, prairies...) afin de permettre la réalisation de nouveaux stationnements, évitant ainsi un impact négatif sur l'espace public. En contrepartie, de nouvelles surfaces ont été classées en EBC, au Nord du site Campus Safran / Vilgénis.

Plan de zonage – PLU arrêté le 28 janvier 2016



Plan de zonage – PLU approuvé le 15 septembre 2016



III.5.4. Les périmètres de constructibilité limitée instaurés en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme

Le PLU ne comprend aucun périmètre de constructibilité limitée.

Les évolutions introduites par la présente révision :

La révision du PLU approuvée le 11 mars 2010 avait identifié plusieurs secteurs de projets, dont Vilmorin 4 et le site de Vilgénis. Pour ces deux secteurs, un périmètre de constructibilité avait été instauré au titre des dispositions de l'article L 123-2 a du Code de l'Urbanisme sur les terrains concernés, à savoir une partie de la zone UEf pour Vilmorin 4 et la partie sud-est du site de Vilgénis classée en zone UF, pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente d'une définition plus précise du projet.

Les projets sur ces deux secteurs étant aujourd'hui définis, ces périmètres de constructibilité limitée ont été supprimés.

Les évolutions introduites par la présente modification :

En application de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, trois nouveaux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global sont créés par la présente modification :

-Secteur AgroParisTech : Ce périmètre de projet est créé en réponse au décalage de la réalisation de la ligne 18 Paris express. Le développement d'un projet sur ce secteur dépendra notamment du départ du campus AgroparisTech et de la desserte du quartier par la ligne 18.

-Secteur commercial CORA, -x%, Renault : Ce périmètre de projet fait suite à de nombreuses études sur ce secteur. La dernière étude en cours va permettre de définir un nouveau projet en partenariat avec les propriétaires privés du site. En attendant, il n'est autorisé que des évolutions ponctuelles et restreintes sur le bâti existant.

-Secteur commercial du Pileu : Ce secteur aujourd'hui mixte (logements et commerce) est amené à évoluer. Une étude est lancée sur le périmètre du secteur commercial du Pileu, il est donc nécessaire de temporiser les évolutions envisagées dans un périmètre élargi.

En application du Code de l'Urbanisme, dans ces périmètres, pour une durée maximale de 5 ans, en attendant la définition d'un projet plus précis, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites. La superficie correspondant à la surface de plancher ou à l'emprise au sol.

III.5.5. Les protections instaurées en application de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme

III.5.5.1. Les espaces verts paysagers

Le PADD affirme la nécessité de préserver la diversité d'espaces de nature en ville, dans l'orientation qui concerne l'affirmation d'un véritable réseau de Trame Verte et Bleue pour Massy.

Pour cela, en plus des EBC qui assurent une protection forte aux espaces boisés d'importance (tant en termes de superficie que de biodiversité), l'outil « Espace Vert Paysager » qui existait dans le PLU en vigueur avant la révision, a été reconduit.

Conformément au L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les Espaces Verts Paysagers appartiennent à l'ensemble des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

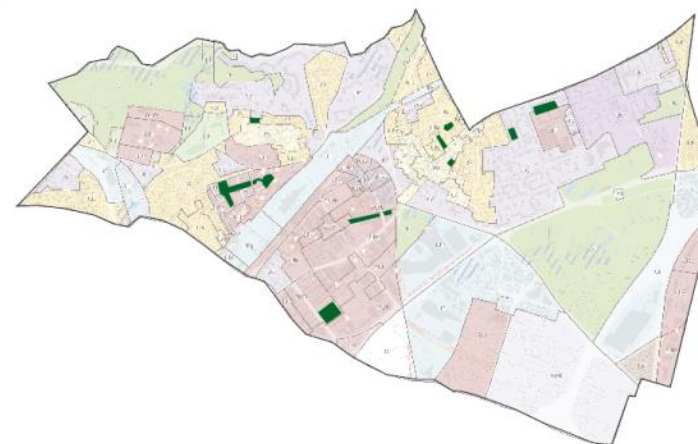
Des prescriptions particulières sont formulées en faveur de leur préservation. Elles ont été renforcées dans le cadre de la présente révision.

Le règlement du PLU révisé indique en effet que les Espaces Verts Paysagers repérés au document graphique du règlement devront répondre aux prescriptions suivantes :

- Conserver un aspect naturel et végétal prédominant en réservant au moins 70% de la superficie délimitée en espaces libres perméables, (espaces verts, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées incluant les allées et aires de jeux) ;
- Limiter l'implantation des futurs aménagements et constructions à ceux ayant un rapport avec l'usage et la mise en valeur du site pour le loisir (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc.) dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 10% de la superficie délimitée et dans une limite de 6m de hauteur ;
- Lorsque ces Espaces Verts Paysagers contiennent des espaces boisés, hors arbres isolés, haies ou plantations d'alignements, ceux-ci sont soumis à la réglementation des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Au total 6,8ha sont classés en EVP dans le règlement. Ils correspondent :

- aux espaces qui faisaient déjà l'objet d'un tel repérage dans le PLU en vigueur, à savoir, le mail et les espaces verts de Vilmorin et le mail et les espaces verts de Massy Atlantis (mail Commandant Cousteau et le Parc Ampère) ;
- à des zones anciennement classées EBC en milieu urbanisé pour lesquelles le changement d'inscription répond au besoin d'une plus grande souplesse, notamment pour la création d'installations de loisirs légères en pied de collectif.



Localisation des EVP à Massy

Néanmoins, la mention qui précise, au travers des prescriptions, que « les espaces boisés d'intérêt appartenant à un EVP, seront soumis à la même réglementation que les EBC », garantit leur protection, et répond à l'obligation du Code de l'Urbanisme formulée à l'article L. 123-1-5-III-2°.

Numéro	Emplacement	Surface en m ²
1	Rue du Conseil de l'Europe/Rue Winston Churchill	2 589
2	Avenue Raymond Aron	6 476
3	Rue du Conseil de l'Europe/Mail Henry Vilmorin	9 370
4	Rue Winston Churchill/Rue Robert Schuman	2 589
5	Rue de Londres/Allée de Madrid	3 827
6	Allée des Scandinaves	8 947
7	Rue Eugène Cretel	3 033
8	Allée du Clos d'Origny/Rue Mangeon	2 556
9	Rue Gabriel Peri/Rue Suzanne	1 947

10	Sentier des Sorbiers	3 352
11	Rue Ampère/Rue Alexandra David-Néel	14 870
12	Rue Victor Basch	1 906
13	Mail Commandant Cousteau	7 149
	TOTAL	68 615

Superficie des EVP du PLU révisé

III.5.5.2. Les Eléments de patrimoine bâti à protéger

Le PADD affirme la nécessité d'assurer le maintien d'éléments de patrimoine modernes, notamment le bâtiment de la gare RER B.

Cet objectif a été traduit réglementairement dans le PLU par le biais d'une inscription graphique et de prescriptions spécifiques dans le règlement, en faveur de la protection de ce monument, conformément à l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'urbanisme qui permet de repérer des monuments à mettre en valeur ou à requalifier, et de formuler des prescriptions dans ce but.

Cet outil est complémentaire à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui concerne déjà le centre ancien de Massy, le hameau de Villaine et le Parc de Vilgénis ; ainsi qu'à l'ensemble des règles formulées aux différents articles du règlement en termes de gabarits (articles 6, 7, 9, 10) et insertion dans le paysage (11, 13), et qui garantissent le maintien des ensembles urbains qualitatifs.

Pour l'ancienne gare de Massy, les prescriptions particulières qui s'appliquent sont les suivantes :

- La démolition de l'élément de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique, est interdite.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie de cet élément sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations. Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt de la construction.

Les évolutions introduites par la présente modification : Un travail de repérage d'éléments bâtis à protéger a conduit à la réalisation d'une liste

de bâtiments à préserver. Tous les travaux réalisés sur ces éléments de bâtis localisés au plan de zonage doivent être conçus dans le respect de leurs caractéristiques et dans le sens d'une préservation et mise en valeur. Il est également précisé que cette protection s'applique à l'ensemble des biens situés dans le périmètre du SPR (Site patrimonial remarquable).

Les évolutions introduites par la modification simplifiée n°3 :

Un nouvel élément bâti est ajouté à la liste. Il s'agit de l'ancienne passerelle reliant la gare RER B aux voies du RER C. En application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, l'objectif est de conserver et protéger cette passerelle. Les travaux qui peuvent être réalisés sur cet élément bâti doivent respecter ses caractéristiques architecturales, et exécutés dans le sens de sa préservation et de sa mise en valeur.

III.5.6. Les zones inondables

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, des dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte ce risque.

Les sous-sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules ou aux locaux techniques. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.

Les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5m ou 1m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

Les évolutions introduites par la présente révision : Le PLU révisé a conservé les dispositions antérieures et a étendu les règles aux nouvelles zones concernées.

IV.Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

IV.1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis 2010. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et de la loi ALUR portent notamment sur :

- L'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- Une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- Un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- L'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ;
- Une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines ;
- La suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives a également fait évoluer les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme en assouplissant notamment les normes de stationnement exigibles par le PLU dans les quartiers de gares ou de station de transports collectifs.

Les évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ont également pour fondement la **mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013**. Plusieurs dispositions sont ainsi retranscrites dans le PLU : densification, notamment autour des gares, règles de développement/densification de l'urbanisation, continuités vertes, préservation des espaces naturels, agricoles et boisés, préservation des espaces verts et de loisirs.

Le PLU intègre également les dispositions du **Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014**, ce qui se traduit notamment par des règles spécifiques en matière de places de stationnement.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 est également pris en compte et se traduit notamment par la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture adopté le 13 octobre 2014 est également prise en compte et se traduit par une modification de certains secteurs naturels où étaient permis les constructions à vocation diverses, sachant que cette loi stipule que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent désormais être autorisées.

IV.2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains, et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins et projets :

- Une place de l'agglomération qui doit être renforcée dans l'environnement régional ;
- Un territoire régional en pleine évolution (Région, Grand Paris...);
- La volonté de conforter le rôle de moteur économique du territoire à l'échelle francilienne, en lien avec l'OIN Paris-Saclay ;
- Le logement devenu une priorité nationale et régionale ;
- Plusieurs projets de transport qui vont venir accroître l'accessibilité de la commune et son attractivité, tout en modifiant et renforçant son armature urbaine (ligne 18 du Grand Paris Express, le Tram-Train Massy/Evry reliant également Versailles, le TCSP Saint-Quentin-en-Yvelines/Massy/Orly, desservant également Arpajon) ;
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter, et une adaptation aux évolutions climatiques et énergétiques en cours ;
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie (vieillesse, déshébergement...);
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour organiser le développement urbain, mettre en œuvre et articuler les projets ;
- Une volonté forte d'assurer la création, le maintien et le développement des espaces verts et naturels, afin de garantir un équilibre entre développement urbain et valorisation du cadre de vie
- Une volonté forte de mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

IV.3. Une nécessaire mise en œuvre des projets pour répondre aux objectifs de développement résidentiel et économique

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité de permettre la mise en œuvre des projets urbains, afin de répondre aux objectifs de production de logements et de développement économique des documents supra-communaux (SDRIF, PLH, OIN Paris-Saclay) :

- Le projet de quartier Vilgénis, à vocation mixte à dominante résidentielle : le secteur est quasi intégralement classé dans une zone de projet nouvelle, la zone 8UP, tandis que la partie Est accueillant de l'habitat individuel est classé dans une zone existante, la zone UR ;
- Le projet de renouvellement du quartier Massy-Opéra, visant à :
 - Permettre la mise en œuvre du nouveau projet de Politique de la Ville : le périmètre de ce dernier est classé en UCr, zone existante à vocation de renouvellement urbain ;
 - Ouvrir la constructibilité du fait de l'arrivée de la future gare « Massy-Opéra » de la ligne 18 du GPE l'échelle francilienne, en lien avec l'OIN Paris-Saclay : les espaces classés en UCa (zone sur laquelle la construction de logements n'était pas autorisée) sont passés en zone UC, permettant ainsi la construction de logements.
- La poursuite du projet de renouvellement urbain Massy-Atlantis : une partie de la zone 3UPb, dédié aux bureaux, est classée en 3UP, permettant le développement d'une mixité de fonctions, dont des logements ;
- La réalisation du projet résidentiel Vilmorin 4, en classant le périmètre, à l'origine en zone UEf, en zone de projet existante, la zone 6UPF.

- La mise en cohérence du zonage du périmètre du projet d'OIN du secteur Massy-Opéra avec les objectifs de l'Etablissement Public Paris Saclay (EPPS) de développer, à long terme, une zone économique : la zone A est alors classée en zone OAU ;
- Le projet d'extension du parc Georges Brassens, visant à étendre cet espace vert en permettant les activités sportives et de loisirs : l'ensemble du secteur, avant inscrit suivant divers secteurs de la zone N, est classé dans en zone NL.

V. Incidences sur l'environnement

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Après saisine de l'Autorité Environnementale, la procédure de révision du PLU de Massy a été exemptée d'évaluation environnementale.

V.1. La prise en compte des risques

Rappel de l'état initial de l'environnement :

La commune de Massy est soumise à plusieurs risques naturels, technologiques ou industriels qui ont engendré des catastrophes naturelles telles que des inondations, des coulées de boue ainsi que des mouvements de terrain.

La ville est tout d'abord concernée par un risque d'inondation dû aux crues et aux débordements de la Bièvre, qui fait l'objet d'un PPRI prescrit mais pas encore réalisé. De plus, la commune est sujette à un risque d'inondation par remontée de nappes et par ruissellement. Le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles et à la présence de carrières, affecte également le territoire communal.

Les risques technologiques et industriels existent dans le territoire. 11 ICPE sont soumises à autorisation et une soumise à enregistrement, aucune ne relève du régime SEVESO. De plus, la base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, recense 7 sites dans la commune : 4 sites sont d'ores et déjà traités sous surveillance ou restriction d'usage, 2 sites sont en cours de travaux de dépollution et le dernier est en cours d'évaluation. La base de données BASIAS recense 100 sites, susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution chimique des sols. La commune connaît également un risque lié au

transport de matières dangereuses de par la présence d'un réseau routier dense et une canalisation de transport de gaz sous pression.

Les incidences négatives :

Les objectifs de développement peuvent entraîner une exposition aux risques d'un nombre plus élevé de personnes et de biens.

De même, les objectifs de développement économique peuvent se traduire par une augmentation du risque industriel dans la commune (transport de matière dangereuse, etc.).

L'ensemble des projets est concerné par des risques qui pourraient s'accroître suite à la densification à la fois de l'urbanisation mais aussi de la population installée :

- Au niveau du secteur Vilgénis : risque fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, risque d'inondation et de remonté de nappes, situé à proximité d'une zone de fortes nuisances sonores, risque industriel (1 site BASIAS) ;
- Au niveau du secteur Vilmorin : risque lié au transport de matières dangereuses, risque faible de remonté de nappe, risque industriel (présence de 2 sites BASIAS) ;
- Dans le secteur Massy-Atlantis : exposition à un risque fort de retrait-gonflement des argiles et à un risque industriel (plusieurs sites BASOL recensés), risque de remonté de nappes, et risque lié au Transport de Matières Dangereuses ;
- Dans le secteur commercial : exposition au risque industriel (présence de 2 ICPE, et de plusieurs sites BASIAS), risque fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, risque de remonté de nappes, risque lié au TDMD ;
- Dans le secteur Massy-Europe : risque lié aux remontés de nappes, risque industriel (présence d'une ICPE et d'un site BASIAS), risque lié au TDMD ;

- Dans le secteur Massy-Opéra : risque lié aux remontés de nappes, risque industriel lié à la présence de sites BASIAS.

Les incidences positives :

PADD

Le PLU, au travers de son PADD, exprime la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face aux risques naturels, technologiques et sanitaires auxquels ils peuvent être exposés. La prise en compte des contraintes liées aux risques constitue une orientation bien définie dans le projet, au travers de l'objectif « Agir pour un environnement de vie et de travail agréable, faiblement soumis aux pollutions, risques et nuisances ». Les orientations préconisent une adaptation des modalités de construction à l'aléa inondation, l'information des populations au risque de mouvement de terrain et la requalification des sites pollués.

OAP

Les OAP sectorielles prévoient le développement de la trame verte par préservation d'espaces verts ouverts, qui faciliteront par ailleurs la maîtrise des effets de ruissellement par infiltration directe. L'OAP associée à la ZAC de la Bonde prévoit l'aménagement de noues paysagées qui œuvreront également en ce sens.

Règlement

Les prescriptions écrites du règlement sont autant de moyens dont se dote la commune pour réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques. Ainsi, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve de conditions particulières, c'est-à-dire qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions. Cette disposition permet de contraindre l'implantation des installations classées dans les zones d'habitat notamment et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel.

D'autre part, les projets de construction sont soumis au respect des servitudes induites par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) prescrit de la Bièvre, même si son élaboration n'a pas débuté. Les

zones inondables du SIAVB sont donc repérées en tant qu'inscriptions graphiques sur le zonage réglementaire, et des prescriptions leur sont associées.

L'article 13 prévoit une obligation de création d'espaces verts pour les nouvelles constructions, pondérée selon la fonction de la nature des substrats utilisés, notamment par rapport aux capacités d'infiltration. Ces mesures permettent de garantir la présence d'espaces d'infiltration pour les eaux de pluie qui limitent le risque d'inondation.

Conclusion

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de l'exposition de la population face aux risques.

V.2. La prise en compte des nuisances sonores

Rappel de l'état initial de l'environnement :

La Ville de Massy, notamment le sud-est du territoire, est soumise à d'importantes nuisances sonores dont les principales sont la circulation automobile et aéroportuaire. Les principales voies structurantes concernées sont la voie ferrée, l'A10, la D188, la D444, la D120 et la D920. Cette analyse est confirmée par leur classement en voies bruyantes par arrêté préfectoral, entraînant des contraintes d'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité, réglementés par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, et par l'existence du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly qui affecte la commune. En outre, les activités économiques peuvent également être sources de bruit pour le voisinage. Il est à noter que la Communauté d'Agglomération élabore son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

Les incidences négatives :

Les objectifs de développement peuvent entraîner une exposition aux nuisances d'un nombre plus élevé de personnes. De plus, l'augmentation des flux de déplacements induite par l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités, pourrait participer également à l'augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier, voire à la création de nouvelles zones de nuisances. Il est à noter également que les projets en phase chantier peuvent engendrer des nuisances sonores pour les riverains.

Par ailleurs, certains secteurs de projet tels que Massy-Europe ou le secteur commercial, sont soumis à des nuisances sonores routières ou aéroportuaires importantes. Toutefois, leur vocation économique permet de limiter fortement l'exposition des populations au bruit.

Les incidences positives :

PADD

Le PADD, exprime la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face nuisances sonores et à la pollution de l'air auxquelles ils peuvent être confrontés. L'objectif « Agir pour un environnement de vie et de travail agréable, faiblement soumis aux pollutions, risques et nuisances » détaille les moyens de prise en compte de ces nuisances dans le cadre du projet communal. Les orientations préconisent notamment une limitation de l'implantation d'activités économiques autres que commerciales dans les zones résidentielles, et une limitation de l'exposition des personnes aux nuisances sonores par prise en compte du PEB et du PPBE en cours d'élaboration dans la conception des projets notamment.

OAP

L'OAP Vilmorin 4 fait l'objet d'une orientation dédiée à la protection des habitants vis-à-vis des nuisances sonores des voies ferrées et de la RD 156, notamment à travers la création d'un espace-tampon paysager. La transformation de la RD188 en boulevard urbain permettra de mieux maîtriser les nuisances liées au trafic sur cet axe en l'apaisant. De la

même manière, la dynamique d'encouragement à la pratique des modes doux et des transports en commun développée dans les OAP (avec notamment la facilitation de la création d'un TCSP vers Orly et Arpajon pour l'OAP Boulevard Commercial) jouera en faveur de la réduction de l'usage des véhicules motorisés et limitera les nuisances liés au bruit progressivement sur le territoire.

Règlement

La maîtrise des nuisances sonores est assurée via le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et les prescriptions d'isolation acoustique associées aux infrastructures affectées par le bruit, présentées en annexe du règlement du PLU. Ces outils permettent de limiter fortement l'exposition aux nuisances des habitants en écartant les secteurs les plus impactés des secteurs de projets et en imposant des mesures d'isolation particulièrement performantes dans toutes les zones urbaines concernées.

Il est à noter que l'extension du périmètre où sont autorisées les constructions à vocation d'habitat dans le quartier Ampère n'accroît pas l'exposition au bruit de la population, puisqu'il tient compte de l'évolution récente du PEB de l'aéroport d'Orly, qui a exclu une partie de ce quartier de la zone C suite à de nouvelles études de bruit. En outre, cette évolution du règlement et de l'OAP Massy Atlantis permet d'optimiser un secteur stratégique dont la desserte en transport en commun va être améliorée par l'arrivée de la gare du Grand Paris Express.

Conclusion

Bien que le projet de développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores et des personnes exposées, le PLU décline bien les moyens nécessaires au maintien du cadre de vie de qualité à Massy.

V.3. Les incidences sur la gestion de l'eau

Rappel de l'état initial de l'environnement

L'alimentation en eau de la commune est issue d'un prélèvement à partir de la Seine au niveau l'usine Edmond Pépin de Choisy-le-Roi. L'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

Une grande partie des réseaux d'assainissement est de type séparatif, ce qui permet de limiter la saturation en cas de fortes pluies et les rejets polluants. Seuls certains secteurs très ponctuels ne sont pas raccordés.

Les eaux usées transitent ensuite dans les réseaux départementaux puis arrivent à la station d'épuration Seine d'Archères pour être traitées. Cette STEP est concernée par un projet de refonte car sa capacité ne permet pas de répondre aux besoins actuels et futurs.

Incidences négatives

L'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable. L'accueil de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques, qui peuvent être de gros consommateurs d'eau, participera à alourdir le bilan.

D'autre part, il est à noter que les projets de la commune visent un renouvellement urbain et pourraient potentiellement contribuer à l'augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des volumes d'eaux pluviales à gérer. Néanmoins les projets prévus, tels que Vilgénis, trouvent leurs emprises sur des parcelles déjà imperméabilisées afin justement d'éviter ce phénomène, ce qui limitera les possibilités d'impacts négatifs.

En outre, les difficultés capacitaires rencontrées par Seine Aval pour le traitement des eaux usées, se trouveront amplifiées par l'arrivée de nouvelles populations à Massy, même s'il est à noter que ces objectifs de développement urbain répondent notamment aux orientations régionales, et que la station d'épuration de Seine Aval connaît actuellement un projet de refonte qui devrait permettre d'accompagner l'accroissement démographique prévu au SDRIF 2030.

Incidences positives

PADD

Le PADD fixe comme orientation la poursuite de la dynamique de perfectionnement de la gestion de l'eau (eau potable, assainissement, débits maximums de retour des eaux pluviales dans les réseaux) en accompagnement de l'évolution urbaine. Dans cette optique la Ville souhaite réduire les pressions quantitatives sur la ressource, poursuivre la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, restaurer la qualité de l'eau de la Bièvre, mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Assainissement...

Cela signifie que les impacts de l'urbanisation sur l'assainissement sont bien considérés par la ville, en parallèle des grands projets. Le schéma directeur d'assainissement de la ville, le zonage d'assainissement ou l'aménagement de noues dans la zone d'activités de la Bonde traduisent également cette volonté.

OAP

La protection des espaces de verdure, l'encouragement à la végétalisation et l'aménagement de noues développés dans le cadre des OAP permettra de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe, et donc d'éviter la surcharge des réseaux d'assainissement.

Règlement

Le règlement insiste lui aussi sur la gestion des eaux pluviales, par déclinaison du règlement d'assainissement du SIAVB adopté en 2015 et anticipation des orientations du SAGE de la Bièvre, arrêté en 2014. Le chapitre du règlement énonçant les dispositions s'appliquant à toutes les zones impose à l'article 4 le raccordement obligatoire de toute construction nouvelle aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Conformément au projet de SAGE de la Bièvre, tout projet devra intégrer à minima 80% de la pluviométrie annuelle, soit une lame d'eau de 8mm en 24h, et conformément au règlement du SIAVB toute construction nouvelle ne

devra pas dépasser un débit d'excédent rejeté dans le réseau public de 0.7L/s. Ces règles permettent de limiter les surcharges du réseau en eaux pluviales et le ruissellement.

L'article 13 impose dans la quasi-totalité des zones des coefficients d'espaces verts pondérés en fonction du substrat, et notamment de ses capacités d'infiltration, qui favorisent la gestion des eaux pluviales à la parcelle et limite le ruissellement. Plus généralement, l'ensemble des règles relatives à la trame verte et à la limitation de l'emprise au sol des constructions, participent à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et donc à la limitation du ruissellement.

Le règlement incite également à la récupération des eaux pluviales et à leur utilisation pour des usages non nobles, dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur, ce qui contribue à l'optimisation de la ressource d'eau potable.

Conclusion

Le développement de la commune compatible avec les objectifs des documents cadres entraînera nécessairement des pressions supplémentaires sur la ressource et donc des contraintes en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, les projets urbains de la commune anticipent ces problématiques dans leur conception (à Vilgénis ou Atlantis par exemple), et le PLU affiche des orientations politiques et des règles volontaristes, dans la continuité des actions déjà initiées (zonage d'assainissement, actions en lien avec le SIAVB, etc.) qui permettront de maîtriser ces impacts potentiels. Il est par exemple à noter que le projet de Vilgénis prévoit une désimperméabilisation de l'ordre de 4 hectares.

V.4. Les incidences sur la gestion des déchets

Rappel de l'état initial de l'environnement

La gestion des déchets est une compétence de la commune. La collecte des déchets ménagers, dont la prestation a été confiée à la société Europe Services Déchets, s'effectue principalement en porte-à-porte à une fréquence en fonction de la densité des quartiers desservis.

Après collecte, les déchets ménagers font l'objet d'une valorisation énergétique à l'usine d'incinération de Massy (UIOM)

Le bilan des tonnages de déchets produit est plutôt satisfaisant, avec une production légèrement inférieure à la moyenne régionale et en déclin.

La part de déchets recyclables s'élevant à 14% en 2013, la Ville de Massy présente une importante marge d'amélioration du tri sélectif. Plusieurs initiatives visent à optimiser la gestion des déchets du territoire : points d'apport volontaire, bornes enterrées ou semi-enterrées.

Incidences négatives

Le développement démographique et économique induira également une augmentation proportionnelle de la production de déchets.

En outre, le souhait d'accueillir de nouvelles activités économiques induit la possibilité de devoir gérer des déchets, potentiellement dangereux, relevant d'une filière de collecte et de traitement spécifique.

Enfin, la mise en œuvre des projets engendrera une production de déchets de chantiers qui seront à gérer.

Incidences positives

PADD

Le perfectionnement de la gestion optimale et durable des déchets constitue également une orientation du PADD qui se traduira, par exemple

par le développement de conteneurs enterrés, par l'incitation au compostage... La ville installe par ailleurs déjà des Bornes d'Apport Volontaire dans tous les projets majeurs.

En règle générale, Massy affiche la volonté de « Faire de l'innovation et de la performance environnementale des principes pour la conception des Le développement urbain s'accompagnera inévitablement d'une augmentation des volumes de déchets pour lesquels la ville s'engage à une gestion optimale au travers du PADD, dans la continuité de la politique déjà en place et des actions déjà initiées.

V.5. Les incidences sur l'air et le climat

Transports, déplacements et qualité de l'air

Rappel de l'état initial de l'environnement

La qualité de l'air est bonne en comparaison avec les différents seuils réglementaires en vigueur et avec les niveaux enregistrés par les différentes stations de mesure d'AIRPARIF, malgré l'influence des émissions dues au trafic routier. Cependant, les concentrations en dioxydes d'azote et en particules fines présentent encore des dépassements ponctuels conséquents des valeurs des objectifs de qualité, notamment le long de certains axes routiers.

La commune est desservie par des voies structurantes importantes qui traversent la ville et qui sont sources de pollution : l'A10 en est la principale.

Les incidences négatives

Le développement urbain à Massy prévu dans le PLU aboutira à l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire, ce qui entraînera une augmentation des flux de déplacements, dont, malgré les orientations fortes en matière de développement des transports alternatifs,

futurs projets, dans la continuité des réalisations récentes », ce qui permet d'assurer une intégration optimale de la problématique des déchets de chantier dans les réflexions.

Conclusion

des déplacements motorisés, à l'origine d'émissions atmosphériques liées au trafic.

Les incidences positives

PADD

Le PADD définit des objectifs volontaristes en matière de transport, qui auront des effets positifs sur la non dégradation de la qualité de l'air et les émissions de GES :

- L'amélioration de l'accessibilité et du rayonnement du territoire, particulièrement grâce aux transports en commun (RGPE);
- Le renforcement des modes doux en cohérence avec le développement des pôles de gares.
- Un développement urbain et économique qui prend place à proximité des gares existantes et futures ;
- Des orientations en faveur de la mixité fonctionnelle ;

La préservation de la qualité de l'air sera également assurée par les objectifs en faveur de l'amélioration du bilan énergétique de la construction, et notamment l'engagement de Massy dans l'OPAH intercommunale en cours, permettant de réduire les déperditions énergétiques, les émissions de GES et les rejets polluants associés.

Par ailleurs, les objectifs de préservation de la trame verte et bleue de la ville participeront également à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains et à l'épuration de l'air.

OAP

L'optimisation urbaine prévue aux abords des transports en commun existants et en projet, notamment des nouvelles gares du réseau RGPE, contribue fortement à inciter à l'utilisation des transports alternatifs à l'automobile.

La création complémentaire de voies adaptées à la pratique des modes doux est également un levier en faveur de la réduction de la part modale de la voiture et donc de la limitation de la consommation des énergies fossiles et des rejets de polluants. Ces dispositions contribueront localement à ces dynamiques de grande échelle.

Règlement

L'article 12 concernant les accès et voiries favorise l'aménagement de stationnements vélos pour les constructions nouvelles, notamment dans les zones d'habitation, de services et de commerces. Cette disposition encourage la mobilité alternative à la voiture.

Plusieurs mails sont repérés au sein des EVP afin d'assurer leur protection, la pratique des modes doux y est ainsi favorisée.

Des emplacements réservés ont par ailleurs été inscrits pour des projets de création de cheminements, mails paysagers, qui contribueront eux aussi à la pratique de la marche, en cohérence avec les orientations prévues au PADD et dans les OAP.

Conclusion

Le développement du territoire aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc une potentielle dégradation de la qualité de l'air. Toutefois, le PLU affiche des objectifs en termes d'organisation territoriale et de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacement vers une mobilité plus durable.

Demande énergétique du territoire

Rappel de l'état initial de l'environnement

Les émissions de Gaz à Effet de Serre du territoire sont majoritairement liées au bâti et notamment au secteur tertiaire. Globalement, le Diagnostic de Performance Énergétique du bâti résidentiel massicois présente une performance énergétique évaluée de niveau E à G. D'après la thermographie aérienne réalisée sur l'ensemble du territoire, cette surconsommation énergétique est notamment liée à des problèmes d'isolation thermique observés dans le centre-ville ancien, dans les immeubles collectifs du quartier Villaine et au nord du quartier Atlantis. Ces déperditions sont proportionnellement plus importantes au niveau des bâtiments anciens, nombreux dans la commune (68% des constructions sont antérieures à la première Réglementation Thermique de 1974). Point positif, la typologie des logements correspondant 86% à du collectif, et 46% de la consommation liée au chauffage est couverte par un réseau de chauffage urbain, ce qui favorise la maîtrise des consommations d'énergie. Le territoire possède des sources d'énergie renouvelables intéressantes comme la géothermie très basse énergie, l'énergie solaire, ou encore le petit éolien. La géothermie fait déjà l'objet d'une valorisation au travers du réseau de chaleur Massy- Antony. La ville encourage par ailleurs l'exploitation de l'énergie solaire.

Les incidences négatives

Les nouvelles constructions, bien que répondant aux objectifs de la RT 2012, participeront à l'augmentation de la demande en énergie du territoire. De plus, le PADD affiche une volonté d'accueillir de nouveaux équipements et de nouvelles entreprises, qui s'avèrent être consommateurs d'énergie.

Les incidences positives

PADD

Le PLU vise à prolonger l'exigence de performance énergétique globale en :

- Exploitant de façon optimale le potentiel d'énergie renouvelable et de source locale (valorisation énergétique des déchets, mise en valeur du potentiel solaire...) ;
- Optimisant le réseau de chaleur urbain ;
- Favorisant l'amélioration du bilan énergétique de la construction (réhabilitation du bâti, OPAH et PCET d'Europ'Essonne, bioclimatisme dans la construction neuve...).

Les projets de renouvellement urbain entraîneront nécessairement une amélioration de la demande en énergie du territoire : des bâtiments anciens laisseront place à des bâtiments neufs moins consommateurs.

Règlement

En plus des règles de construction permettant l'optimisation du tissu urbain existant, et donc le renouvellement de certains secteurs jugés à enjeux en termes de déperdition énergétique, le règlement prévoit, à l'article 15 des prescriptions permettant des économies d'énergie et de limiter les pressions sur les ressources fossiles et d'optimiser les consommations. En effet, les constructions d'envergure, susceptibles d'engendrer des consommations importantes, c'est-à-dire supérieures à 1000m² de surface de plancher, doivent faire l'objet d'un mode de chauffage collectif, permettant d'optimiser les ressources énergétiques utilisées. Il est de plus demandé d'utiliser des énergies renouvelables pour couvrir une partie des besoins en énergie des constructions.

Conclusion

Le développement de la commune compatible avec les objectifs des documents cadres entraînera nécessairement des pressions supplémentaires sur les ressources énergétiques. Toutefois, le PLU affiche des orientations volontaires suffisantes pour limiter ces effets, notamment en termes d'incitation à la réhabilitation du parc de logements anciens et

de performance énergétique des nouvelles constructions, ainsi que de développement du réseau de chauffage urbain.

V.6. Les incidences du PLU sur la trame verte et bleue et la biodiversité

Rappel de l'état initial

La commune, malgré son caractère densément urbanisé, recense des espaces naturels remarquables, notamment la Bièvre et ses berges, le Domaine de Vilgénis, le Parc Georges Brassens ainsi que des étangs, bassins et rus, et un réseau de parcs d'intérêt pour la biodiversité. D'autres éléments plus ponctuels occupent des fonctions de refuge pour la biodiversité : des squares, des espaces verts privés et cœurs d'îlots, des alignements d'arbres,... Ces espaces accueillent une biodiversité assez riche dont des espèces rares ou patrimoniales.

Néanmoins, il n'existe aucun site Natura 2000 dans le territoire communal, qui ne compte pas non plus de ZNIEFF de type 1 ou de type 2.

Massy compte par contre :

- 2 sites classés : Vallée de la Bièvre et Vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay
- 1 site inscrit : Domaine de Vilgénis.

La Coulée verte du Sud Parisien, du Parc de la Vilaine et différents mails paysagers constituent également des portions de corridors écologiques qui peuvent participer à une mise en réseau des espaces d'intérêt majeurs. Par ailleurs, la Trame verte et bleue massicoise favorise de nombreux usages. Les espaces verts publics de la Ville sont ainsi aménagés pour la détente, les loisirs et activités sportives (sentiers de promenade, aires de jeux, city-stade du parc Ampère, piste de MBX et terrains de sport du parc Georges Brassens).

Les incidences négatives

Bien que le développement urbain de la ville s'effectue principalement en renouvellement urbain, les besoins de construction peuvent entraîner de nouvelles imperméabilisations sur des sites aujourd'hui à l'état « naturel », ou non artificialisés (jardins, friches...), comme c'est le cas pour le secteur encore non urbanisé (en friche) inclus dans la ZAC de la Bonde. La consommation par l'urbanisation de ces espaces aujourd'hui ouverts peut avoir des effets sur la conservation de certaines espèces, même si il s'agit bien de considérer les espaces concernés comme inclus dans une ZAC où une étude d'impact permet d'identifier les mesures d'évitement, réduction, compensation des effets des projets sur l'environnement.

Il est à noter que l'aménagement du quartier Vilgénis s'inscrit dans un espace d'ores et déjà urbanisé et occupé par les anciennes installations d'Air France. L'inventaire faune/flore réalisé dans le cadre du projet démontre que la biodiversité se concentre sur la partie Nord du site, et que la partie qui accueillera le projet d'aménagement est principalement composée de plantes dites invasives.

Cette partie Sud dispose d'une qualité arborée exceptionnelle pour Massy, c'est pour cette raison que le projet de Vilgénis s'attache à développer les futures constructions principalement sur les espaces déjà construits ou imperméabilisés (les parkings ou les terrains de tennis par exemple).

L'étude d'impact et l'étude d'incidences faune/flore réalisées en parallèle de la création de la ZAC, ont pour objectif de mesurer précisément les effets du projet sur l'environnement, et notamment de définir des mesures afin d'éviter/réduire/compenser les impacts négatifs éventuels.

Par ailleurs, selon leur conception, les projets, qui aboutiront sur une intensification urbaine dans certains secteurs, peuvent réduire le maillage général d'espaces verts qui constituent des zones refuges pour la trame verte en pas japonais. Cela concerne notamment la requalification du secteur de Massy Opéra, dans le diffus, mais également au niveau d'une partie du parc omnisport précédemment classé en zone naturelle et qui a été intégré en zone urbaine dans le cadre de la révision du PLU. Il est à noter toutefois que ce secteur ne présente pas d'intérêt écologique particulier, puisque très entretenu et utilisé pour la pratique sportive. En

outre, cette orientation répond à la volonté d'optimiser de secteur de Massy Opéra à proximité de la future gare du réseau Grand Paris Express, dans une logique de Développement Durable. De surcroît, le projet d'ensemble Massy Opéra est concerné par une OAP qui fixe des objectifs en matière de protection du caractère végétalisé important du quartier, ce qui limite les incidences négatives potentielles de la réduction de la zone naturelle.

Les incidences positives

PADD

Le PADD prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale dans l'axe 2, objectif 3. Il s'évertue à traduire les orientations cadres du SDRIF 2030, du SRCE, mais également leurs déclinaisons dans le schéma de Trame Verte et Bleue d'Europe Essonne, ce qui permet d'assurer la protection/restauration à long terme des composantes écologiques majeures régionales et locales :

- protection des réservoirs de biodiversité que sont les grands parcs : Parc Georges Brassens, secteur d'intérêt écologique du Domaine de Vilgénis, Parc de Briis, Parc Descartes, Parc de la Blanchette,
- restauration des continuités écologiques : coulées vertes de la Bièvre, de Vilaine, du Sud Parisien.

Le recours au renouvellement urbain et à la densification du tissu existant dans les secteurs stratégiques, porté par le PADD permet de préserver des espaces naturels dans le territoire communal (grands parcs notamment) mais également en dehors de la ville, en considérant les logiques d'aménagement à l'échelle régionale.

Une orientation du PADD prévoit, par ailleurs de maintenir voire renforcer la surface d'espaces verts ouvert au public en ouvrant notamment une partie du Domaine de Vilgénis au public, en étendant le parc Georges

Brassens, en rouvrant la Bièvre et une partie du ru des Gravieres. Cela permet d'adapter les logiques de Trame Verte et Bleue au contexte urbain de Massy et ainsi de faire bénéficier à la population des aménités offertes par la nature en ville.

OAP

Un chapitre Trame Verte et Bleue est intégré dans la majorité des OAP sectorielles qui assure une pénétration optimale de la Trame Verte et Bleue et adaptée à chaque espace de projets. Les OAP imposent le développement d'une trame verte par le traitement paysager des voies, la préservation des alignements existant, le développement d'espaces verts (malls paysagers, cœurs d'îlots...) en connexion avec les parcs existants, du développement de noues...Ce dernier point participera par ailleurs à l'entretien de la richesse de la trame bleue, en connexion avec la Bièvre, les zones humides existantes, étangs, rus...

Ces orientations concernent particulièrement la ZAC de la Bonde, Massy-Opéra, Vilgénis et Vilmorin 4.

Vilgénis, écoquartier implanté en zone écologiquement à enjeux, sera particulièrement sujet au souci de développement de la trame verte et bleue, afin de concevoir un développement urbain compatible avec les objectifs de trame verte et bleue et le respect de la sensibilité du Parc de Vilgénis. Les usages associés à la trame verte et bleue seront par ailleurs renforcés, notamment par l'ouverture du parc Vilgénis au public.

Règlement

Les espaces verts publics majeurs, considérés comme des réservoirs de biodiversité font l'objet d'un classement en zone N ou NI assurant leur préservation. Dans cette zone, seules des constructions limitées sont autorisées, uniquement dédiées aux services publics et d'intérêt collectif.

En outre, l'article 13 est très développé. Il permet de garantir la prise en compte optimale de l'environnement naturel de la zone concernée. Ainsi, afin que d'éventuels projets ne viennent pas perturber les ambiances paysagères et le fonctionnement écologique global de la zone N, il est imposé autant que possible, la préservation des plantations existantes, le

maintien des plans d'eau ou encore la non modification de la topographie. Pour compenser d'éventuels effets pour le paysage et l'environnement liés aux aménagements et leur une intégration parfaite, il est demandé la végétalisation systématique des espaces libres par leur plantation multi-strate renforçant leur rôle écologique. Les voies nouvelles devront également faire l'objet d'un important traitement paysager, et les aménagements devront tenir compte des vues sur le paysage.

De plus, l'article 13 du règlement traduit les ambitions de la ville en matière de Trame Verte et Bleue en prévoyant la protection des ripisylves, berges et abords de plans d'eau dans toute la zone, en plus des autres prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés.

D'autre part, en zone urbaine, le règlement prévoit la protection d'une densité végétale importante, c'est-à-dire de surfaces suffisantes pour jouer un rôle de refuge pour la biodiversité. Ainsi, l'article 13 impose aux constructeurs:

- De préserver les plantations existantes ;
- Le traitement paysager des espaces libres ;
- Une superficie minimum d'espaces verts à maintenir par l'intermédiaire d'un Coefficient de Biotope par Surface quasiment généralisé à toutes les zones ;
- Un nombre minimum de plantation d'arbres de tige pour les surfaces affectées au stationnement.

Le zonage recense par ailleurs un certain nombre d'éléments de trame verte en vue de leur protection par des prescriptions particulières dans le règlement. Ces inscriptions graphiques prennent la forme d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent principalement aux ensembles boisés remarquables en zone naturelle et d'Espaces Verts Paysagers, conformément à l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, qui constitue une protection plus souple, adaptée aux espaces verts en milieu urbain.

Conclusion

Les dispositions prévues par le PLU révisé assureront une protection des espaces naturels existants et de la Trame Verte et Bleue en parallèle du développement urbain. Les différents outils réglementaires mobilisés : inscriptions graphiques, réglementation des espaces extérieurs en zone urbaine et réglementation des zones naturelles N et NL seront des moyens efficaces de préservation des milieux naturels et de la biodiversité associée.

V.7. Les incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti

Rappel de l'état initial

Le territoire de Massy est positionné à la rencontre entre les plateaux de la Brie et de la Beauce, il présente ainsi un relief peu marqué. Au socle géomorphologique, se superposent divers motifs paysagers naturels, comme la présence de l'eau et la végétation (boisements, alignements d'arbres, ripisylves, espaces verts publics, etc.), qui constituent une toile de fond au cadre paysager.

Il existe 6 entités paysagères sur le territoire massicois. Elles sont associées à des caractéristiques propres qui conditionnent fortement les ambiances paysagères et urbaines.

D'autre part, le territoire propose une richesse patrimoniale avec notamment 2 monuments historiques et de nombreux éléments de bâti plus ordinaires mais présentant un intérêt localement. Une partie du patrimoine bâti et paysager de Massy est d'ailleurs protégé par une ZPPAUP. Elle recouvre trois entités urbaines historiques distinctes : le bourg de Massy, le hameau de la Vilaine et le parc du château de Vilgénis.

Les incidences négatives

Le développement urbain induira de nouvelles constructions, qui ont fait l'objet de réflexions approfondies sur le plan paysager et architectural. Ainsi, le risque d'incidences négatives sur le paysage et le patrimoine bâti semble très réduit. A Vilgénis par exemple, le projet s'implantera volontairement sur l'emprise de bâtiments déjà existants ou de parkings, il a de plus été conçu en partenariat étroit avec l'ABF afin d'éviter tout impact sur le château de Vilgénis, reconnu en tant que Monument Historique. La hauteur des bâtiments prévue (en R+6) reste inférieure à la taille de la majorité des arbres et n'aura donc pas d'effets sur le grand paysage naturel.

Les incidences positives

PADD

Le PADD affiche la volonté de « valoriser le patrimoine et les paysages qui ont forgés l'histoire de Massy ». Ainsi il est prévu de protéger et mettre en valeur le patrimoine remarquable et reconnu, de préserver des ensembles patrimoniaux de la ZPPAUP, d'assurer le maintien d'éléments de patrimoine plus moderne, d'assurer une bonne intégration des projets à proximité d'éléments de patrimoine et de préserver les vues remarquables. Ces orientations permettent d'estimer que les incidences du développement urbain, sur l'environnement patrimonial seront très limitées, notamment dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier de Vilgénis.

Par ailleurs, une orientation prête une attention particulière aux infrastructures de transports afin de s'affranchir des ruptures qu'elles occasionnent, le PADD insiste sur l'intégration urbaine et paysagère des grandes infrastructures de transport, notamment en améliorant leur traitement paysager. En outre, le projet d'aménagement du secteur commercial sera particulièrement bénéfique pour la requalification paysagère des abords de la RD188.

Il est également prévu de poursuivre la qualification de la trame générale des espaces publics en améliorant la qualité architecturale aux abords des voies, en favorisant le contact visuel avec le végétal depuis les espaces publics, avec une cohérence du mobilier urbain... Cette orientation aura nécessairement des incidences positives quant au cadre de vie à Massy et laisse présager de la poursuite de la revalorisation des espaces publics dans le secteur de Vilmorin et dans le secteur de Massy Opéra.

Parallèlement, le PLU prévoit la préservation, voire le renforcement de la Trame Verte et Bleue qui participe à la qualité du cadre de vie. Les parcs et jardins, qui constituent notamment des espaces de respiration dans le tissu urbain dense, seront ainsi préservés et renforcés.

OAP

Les OAP intègrent des orientations en faveur de la qualité paysagère des projets urbains : requalification des fronts bâtis, morphologie urbaine à respecter assurant l'intégration paysagère des constructions, etc.

Par ailleurs, le développement de la trame verte et bleue prévue dans les OAP aura elle aussi des effets sur la qualité du cadre paysager massicois, puisqu'elle contribuera au renforcement de la présence végétale. Le caractère naturel omniprésent dans le paysage massicois sera ainsi préservé dans les secteurs clés, notamment dans l'écoquartier de Vilgénis.

De plus, la mise en valeur des perspectives offertes sur le patrimoine bâti et naturel du territoire sera réalisée par exemple à Vilgénis par le choix d'aménagement des trames viaires adaptées ou encore la disposition des franges bâties et la conservation de l'allée des Marronniers.

Il est d'autre part prévu la création d'espaces tampon paysager, notamment à Vilgénis et Vilmorin afin d'assurer une transition paysagère de qualité vis-à-vis des franges avec les tissus existant et une bonne intégration des nouvelles constructions. Les orientations concernant l'épannelage des hauteurs, l'implantation du bâti, notamment à Vilmorin seront quant à elles garantes de l'harmonie architecturale.

Règlement

De par le maintien d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, etc. le PLU assure une harmonie des formes urbaines. Ces règles participent donc à la préservation de la qualité du cadre urbain et de l'identité de la commune.

En outre, l'article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions et aménagements règlement l'intégration paysagère des bâtiments, les façades, les ouvertures, les toitures, les clôtures... Ces mesures permettront de poursuivre la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et notamment des bâtiments d'activités.

Un élément bâti remarquable (gare de Massy) est également préservé par une inscription graphique du règlement, conformément à l'article L.123.1.5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions favorables à sa conservation sont également formulées.

L'ensemble des autres éléments bâtis remarquables seront protégés par application de l'article 11, qui assurera une harmonie des architectures et un respect de la valeur patrimoniale des entités repérées.

Par ailleurs, le maintien en zone OAU de la toute la frange est de Massy Europe, entre la RD59 et la RD920 permet de conserver, au travers de la révision du PLU, l'usage agricole et le caractère paysager de cette zone. Seul le secteur précédemment classé en zone 1AU a été intégré en zone urbaine 9UP pour tenir compte de l'urbanisation de la ZAC de la Bonde.

Conclusion

Grâce aux outils de protection volontaristes que comporte le projet et aux règles qui en découlent, les paysages et le patrimoine architectural de Massy devraient être préservés des impacts négatifs que serait susceptible d'engendrer l'intensification de l'urbanisation.

VI. Articulation avec les documents supracommunaux

V.1. Le Schéma directeur de la région Île-de-France

Approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) se compose de 6 fascicules, dont deux ont une portée normative et réglementaire vis-à-vis des documents de rang inférieur :

- Défis, projet spatial régional et objectifs ;
- Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Inscription du PLU dans le projet spatial régional et articulation avec les objectifs du SDRIF

Le projet spatial régional s'articule autour de trois piliers déclinés spatialement :

- Relier-structurer, une métropole plus connectée et plus durable ;
- Polariser-équilibrer, une région diverse et attractive ;
- Préserver-valoriser, une région plus vivante et plus verte.

En outre, deux objectifs fondamentaux structurent le schéma régional :

- Améliorer la vie quotidienne des Franciliens. Cet objectif développe plusieurs ambitions en matière de production de logements (70 000 logements par an), de création d'emplois (28 000 emplois par an), d'accès aux équipements, de renforcement de l'offre de transports ou de nature en ville.
- Améliorer le fonctionnement métropolitain de l'Ile-de-France. Cet objectif décline des ambitions destinées à renforcer le dynamisme, l'attractivité et le rayonnement de la région, notamment en termes de développement économique, de transports, d'équipements structurants, ou d'écosystème naturel.

Massy est incluse dans le cœur d'agglomération. Pièce maîtresse du développement régional, ce dernier constitue l'espace privilégié du renouveau démographique, du maillage et de l'intensification. Au sein de cet espace, Massy est positionnée entre deux polarités, Orsay-Saclay et Orly, articulées les unes aux autres par la ligne 18 du futur Grand Paris Express. Au sein de cette armature, Massy est identifiée comme pôle d'importance régionale, gare TGV, et porte d'entrée métropolitaine. Les abords de la gare de Massy-Palaiseau, desservie par le TGV, les RER B et C, et à terme par la ligne 18 du Grand Paris Express, sont désignés comme espaces de densification, avec des emprises mutables.



Extrait du projet spatial régional

Le PADD du PLU de Massy réaffirme ce positionnement dans son axe 1 « Confirmer la position de porte d'entrée sud de la Métropole ». Cet axe accorde une place majeure à l'accessibilité de la ville, concourant à son rayonnement et à son développement économique. L'accent est mis sur l'accompagnement des projets de transport, la mise en valeur des gares, et le renforcement de l'offre de logements et d'activités à leurs abords.

L'axe 1 du PADD s'inscrit aussi pleinement dans la dynamique économique francilienne et l'objectif du SDRIF de consolider le fonctionnement métropolitain de l'Ile-de-France en « confortant le rôle moteur économique du territoire à l'échelle francilienne », et notamment en jouant un rôle majeur dans la dynamique de l'arc sud francilien et du cluster Paris-Saclay.

Le PADD marque aussi l'intention de la commune de participer à l'effort de production de logements en Ile-de-France (70 000 logements supplémentaires par an à l'échelle régionale), en développant « une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des habitants et de nouvelles populations ». La ville propose une politique volontariste de développement du logement sur son territoire à travers la mise en œuvre d'opérations d'aménagement de grande envergure, articulées aux gares. Ainsi, 15 ZAC sont en cours de réalisation.

Le SDRIF décline également de nombreuses orientations ayant trait à la qualité du cadre de vie notamment en termes de trame verte et bleue (prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbains la préservation des ressources, pérenniser la vocation des espaces verts publics...), de risques et nuisances (réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances...), d'énergie-climat, de gestion de l'eau et de gestion des déchets.

Le PADD de Massy traduit ces orientations à travers les axes 2 et 3.

L'axe 2, « pour un territoire uni, affirmant ses singularités », et notamment l'affirmation d'un véritable réseau de trame verte et bleue, par la protection des composantes de cette dernière, et l'accès aux espaces verts de respiration.

L'axe 3, « un projet urbain durable », met l'accent sur la performance énergétique des projets, la politique de gestion de l'eau et des déchets, ainsi que sur la limitation de l'exposition aux pollutions, risques et nuisances.

En matière de développement économique et de création d'emplois, le SDRIF a pour objectif la création de 28 000 emplois par an et de consolider le fonctionnement métropolitain de la région. Dans ce dispositif régional, le pôle de Massy est particulièrement concerné par :

- Le développement de la recherche et de l'innovation au sein du Plateau de Saclay et plus largement du cône sud de l'innovation ;
- Le rôle de Massy comme point d'appui pour le développement du Cône Sud de l'Innovation à travers son potentiel en matière de création de logements, d'emplois, de développement économique et de création culturelle ;
- Les synergies entre le pôle d'Orly et Massy ;
- La dynamique d'intensification et de requalification urbaine et économique de l'axe de la RN20.

En matière d'offre d'espaces d'activités, Massy est identifiée comme pôle de développement pour de l'industrie et d'autres activités, au sein du secteur à dynamiser en favorisant la multimodalité du secteur de Massy-Saclay-Courtabœuf.

Le PLU répond à cet enjeu dans l'axe 1 du PADD, par l'objectif « conforter le rôle de moteur économique du territoire à l'échelle francilienne », qui décline des orientations relatives à la position de Massy au sein du cluster Paris-Saclay, au développement commercial, et à l'accueil d'entreprises au sein d'espaces d'activités qualitatifs.

Le SDRIF fixe également des objectifs ambitieux en matière de protection de l'environnement, et particulièrement :

Concernant la Trame Verte et Bleue :

- Prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbaine la préservation des ressources et des milieux en eaux à long terme : respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation, aménager des espaces ouverts végétalisés au bord de l'eau, reconnecter les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues), préserver les berges non imperméabilisées et favoriser le rétablissement de celles urbanisées à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain
- Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques
- Eviter les impacts des projets d'infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques
- Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces
- Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain

Concernant le paysage :

- Valoriser les grands paysages d'Île-de-France, notamment les reliefs qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent des vues sur la région.

Concernant les risques et nuisances :

- Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols

- Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués
- Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population
- Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales

Concernant l'énergie et le climat :

- Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique
- Réduire la vulnérabilité de la région
- Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle
- Privilégier des espaces bâtis économes en ressources
- Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares

Concernant la gestion de l'eau :

- Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau
- Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement

Concernant la gestion des déchets :

- Améliorer la valorisation des déchets

Le PLU de Massy tel que révisé s'inscrit dans la lignée de ces orientations au travers de l'ensemble de ses pièces.

Des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue et du paysage répondant aux objectifs du SDRIF, sont énoncées dans le PADD, à l'axe 2. Il concerne ainsi la mise en valeur des atouts paysagers typiques de la ville, ainsi que la préservation et la protection des habitats écologiques, la restauration de la Bièvre et d'une partie du ru des Gravières, le

développement de la Trame Verte et Bleue dans le tissu urbain et le maintien voire le renforcement des espaces verts ouverts au public.

Le PADD exprime, par ailleurs, la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face aux risques et aux nuisances auxquels ils peuvent être exposés. La maîtrise des risques de mouvement de terrain et d'inondation, la préservation de la qualité de l'air, la valorisation des sites et sols potentiellement pollués, la prise en compte des risques industriels et la réduction des nuisances sonores, constituent ainsi des objectifs du PADD faisant l'objet d'orientations clairement définies.

L'axe 3 quant à lui, assure l'intégration du souci d'un projet urbain durable : innovation énergétique, gestion optimale de l'eau et des déchets...

Les OAP intègrent un volet consacré à la trame verte et bleue dans les secteurs à enjeux : celui-ci prône la protection des éléments de nature existants, ainsi que la constitution d'espaces de végétation dans les espaces ouverts. La création de noues sur certains secteurs permettra une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à la limitation du risque inondation et confortera la présence du réseau humide sur la commune.

La présence de nuisances sonores, notamment en bordure d'axes routiers, dans le périmètre du PEB de l'aéroport d'Orly, et dans des secteurs stratégiques repérés dans l'état initial de l'environnement, est prise en compte dans le PADD et le règlement, de manière à protéger les habitants. Les secteurs les plus impactés, situés en zone C du PEB, ne prévoit pas de développement résidentiel. En outre, en zone urbaine, conformément au Classement sonore des infrastructures de transport, des mesures d'isolation particulièrement performantes sont déclinées le long des axes concernés. Par ailleurs, la création de voies dédiées aux modes doux et de mails paysagers œuvrera à la réduction progressive des nuisances par diminution de la part modale automobile. Ces dispositions auront également un rôle en matière de qualité de l'air et de réduction de la consommation en énergies.

Le règlement prévoit diverses prescriptions en faveur d'un urbanisme durable. Il intègre tout d'abord des prescriptions favorables à la pénétration de la Trame Verte et Bleue dans la ville avec notamment des coefficients minimum d'espaces verts pondérés en fonction de la qualité écologique et hydraulique du substrat dans les espaces libres de la plupart des zones urbaines. Les milieux naturels d'intérêt sont quant à eux classés en zone N ou NL, les espaces boisés bénéficiant également d'une inscription EBC. En milieu urbain, des poches de nature d'intérêt sont inscrites en tant qu'EVP.

Le paysage est également pris en compte avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, à l'aspect des constructions, etc. qui assure une harmonie des formes urbaines.

Diverses règles assurent également la performance environnementale du territoire en imposant par exemple la réalisation d'un mode de chauffage collectif pour les nouvelles constructions de plus de 1000m² de surface de plancher, ou de couvrir une partie de ses besoins par l'exploitation d'énergies renouvelables.

Enfin, la prise en compte des risques naturels est assurée dans le règlement, principalement grâce à :

- des inscriptions graphiques associées à des prescriptions spécifiques en faveur de l'adaptation des constructions dans les secteurs inondables délimités en concertation avec le SIAVB ;
- des obligations de gestion des eaux pluviales à la parcelle, en compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE de la Bièvre en cours de finalisation.

Articulation avec les orientations réglementaires



Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire

La carte de destination générale des différentes parties du territoire laisse apparaître plusieurs types de dispositions réglementaires :

- Les abords de la gare de Massy-Palaiseau et le secteur des Champs Ronds sont identifiés comme **secteurs à fort potentiel de densification** dans le SDRIF. Un autre secteur est identifié à l'ouest de la gare, autour de la future gare du Pileu.
 - ⇒ Le secteur des Champs Ronds est en cours d'aménagement et correspond au **projet Massy Atlantis**, projet urbain mixte, dans lequel 4 000 logements sont programmés, dont 20 % de logements sociaux, 750 000 m² de bureaux, ainsi que des commerces de proximité et 16 000 m² d'équipements (dont les équipements scolaires et de petite enfance). La mise en œuvre de ce projet, commencée en 2002, s'est réalisée à travers plusieurs ZAC (du square, Victor Basch, Carnot Gare TGV, du Chemin des Fermes, Ampère, Paris-Carnot, Paris-Briis). Il reste aujourd'hui plusieurs phases opérationnelles non réalisées, dont notamment le secteur Ampère est. Le PLU accompagne la réalisation de ce projet au moyen de plusieurs outils réglementaires : une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce secteur, un zonage et un règlement adaptés à la traduction réglementaire du projet (zones 1UPA (avec les secteurs 1UPAa, 1UPAb et 1UPAc), 1UPB, 3UP (avec les secteurs 3UPb et 3UPL), 4UPA et 4UPB). Plusieurs plans de détail précisent les règles à une échelle plus fine sur les secteurs Massy-Atlantis, place du Grand Ouest, place Victor Basch et ZAC Carnot/gare TGV.
 - ⇒ Le secteur identifié à l'ouest de la gare, localisé entre la voie ferrée et la RD 117, fait l'objet d'un zonage UEL, et de l'emplacement réservé n°26. Il s'agit des abords de la future gare du Pileu de la ligne de Tram-Train Massy-Evry (TTME), desservant également Versailles.
- Des **pastilles d'urbanisation préférentielle** sont inscrites dans la partie sud-est du territoire communal : 2 pastilles et une pastille

partiellement localisée sur la commune de Champlan, ce qui correspond à une superficie d'environ 62,5 ha.

⇒ La collectivité envisage de développer un parc d'activités sur ce secteur d'environ 100 ha, à travers le **projet Massy-Europe**. Le PLU prévoit un secteur 9UP en limite sud-est du territoire d'une superficie de 34 ha, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et sur lequel la ZAC de la Bonde est en cours de réalisation. Dans la continuité, un secteur à urbaniser de 72 ha (secteur 0AU), est prévu pour une urbanisation à plus long terme. Les conditions de son aménagement seront précisées ultérieurement, et nécessiteront une modification du PLU.

- **Les espaces urbanisés de Massy sont à optimiser.** La majeure partie du territoire s'inscrit au sein de **quartiers à densifier à proximité des gares**, dans lesquels le plan local d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. En outre, un accroissement des capacités d'accueil sur ces espaces doit être permis.

En 2012, selon le référentiel des territoires de l'IAU :

- la densité humaine des espaces urbanisés est de 133 habitants + emplois / hectare (détail du calcul : rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011 et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012) ;
- la densité des espaces d'habitat est de 81 logements par hectare (détail du calcul : rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la superficie des espaces d'habitat en 2012).

A horizon du SDRIF, d'ici 2030, ces densités devront avoir connu une augmentation de 15% (sur l'essentiel du territoire) soit : 153 habitants + emplois / hectare et 93 logements / hectare.

A horizon du PLU, la densité humaine prévisionnelle est difficilement estimable dans la mesure où la production d'emplois échappent en grande partie à la maîtrise de la collectivité. En revanche, concernant la densité des espaces d'habitat, les secteurs de projet ainsi que les évolutions apportées dans le

règlement du PLU doivent permettre de contribuer à la mise en œuvre de l'objectif. Aussi, l'adaptation réglementaire du PLU, associée à une réelle mise en œuvre opérationnelle assurera l'optimisation des tissus urbains, en particulier à proximité des gares.

Outre les zones déjà en place au PLU antérieur pour permettre la mise en œuvre des projets en cours, le présent PLU prévoit la mutation du **site de Vilgénis**, liée au départ des activités d'Air France, et permet ainsi la réalisation d'une ZAC d'environ 1 000 logements.

- Plusieurs réseaux de transport, existants ou futurs, traversent la commune et se croisent à la gare de Massy-Palaiseau : RER B, RER C, Grand Paris Express, LGV, Tram-Train Massy-Evry, TCSP Saint-Quentin-en-Yvelines – Massy – Orly/Arpajon.

⇒ Le PLU permet la réalisation de ces projets et, selon l'état d'avancement de ces derniers, les mentionne dans les orientations d'aménagement et de programmation ou les matérialise, quand le projet est suffisamment abouti, par un emplacement réservé. Les emplacements réservés n°5 et n°24 vont permettre la réalisation d'un tronçon du Tram-Train Massy-Evry, du TCSP Saint-Quentin-en-Yvelines – Massy – Orly/Arpajon, et de leur gare commune Massy-Europe (à l'interface entre Massy-Atlantis et le secteur commercial).

L'emplacement réservé n°6 va permettre la réalisation d'un tronçon du boulevard urbain accueillant le futur TCSP Saint-Quentin-en-Yvelines – Massy – Orly/Arpajon.

- Un espace vert à créer est positionné sur le secteur au sud du parc Georges Brassens.

⇒ Cet espace correspond au projet d'extension du parc Georges Brassens. Il est classé en zone NL, à vocation naturelle, où les loisirs sont à valoriser. Le règlement y autorise la pratique des sports et loisirs et leurs extensions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique du site.

- Deux continuités à préserver et valoriser sont inscrites dans le SDRIF : une continuité verte s'inscrivant en parallèle de l'axe du RER B et une continuité agricole qui relie le parc Georges Brassens aux espaces agricoles de Villebon-sur-Yvette.
 - ⇒ La continuité verte trouve sa traduction dans le PLU par un zonage N dans sa partie nord et par un zonage UEf en partie centrale et sud, zonage dévolu aux seules installations ferroviaires.
 - ⇒ La continuité agricole pourra trouver place au sein de la zone OAU. En effet, le PLU ne permet à ce jour aucune nouvelle urbanisation sur ce secteur.

Ce document a pour objet la définition d'une vision globale, à l'horizon 2030, de l'aménagement du territoire d'Île-de-France. Il vise à organiser l'espace francilien de demain, à travers sa carte de destination générale et des orientations réglementaires. Il doit être décliné à l'échelon local dans les documents d'urbanisme, afin que ses objectifs soient mis en œuvre localement, « dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité ».

V.2. Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014 et s'articule autour d'un enjeu : assurer un équilibre durable entre besoins de mobilité et protection de l'environnement et de la santé.

Les objectifs à l'échelle de l'Ile-de-France consistent notamment en une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, une croissance de 10% des déplacements en modes actifs, et une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux roues motorisés.

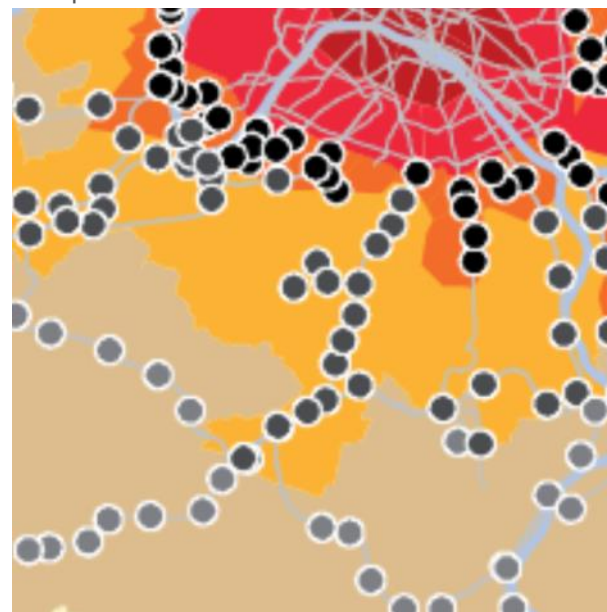
Le PLU est concerné par deux prescriptions obligatoires :

- Imposer, dans le règlement du PLU, des normes minimales de stationnement vélo dans les nouvelles opérations (de tout type) dans l'ensemble des zones U et AU ;
- Imposer, dans le règlement du PLU, des normes de stationnement pour les véhicules motorisés concernant les opérations de bureaux, en tenant compte de la proximité des points de desserte structurante, et du zonage d'application du PDUIF.

Des normes de surfaces pour les vélos sont imposées dans le règlement des zones urbaines et des zones de projet du PLU de Massy :

- Pour l'habitat collectif : 2% de la Surface de Plancher avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux : 1% de la Surface de Plancher ;
- Pour l'industrie et l'artisanat : 0,5% de la Surface de Plancher ;
- Pour les commerces présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m² : 0,5% de la Surface de Plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes : 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres.

Pour les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les bureaux, le règlement prescrit 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de Plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant, et 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de Plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant.



Norme plafond

Il ne pourra être construit plus de :

	1 place pour 300 m ² de SdP
	1 place pour 200 m ² de SdP à moins de 500 m de deux points (ou plus) de desserte par deux lignes différentes structurantes TC
	1 place pour 90 m ² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
	1 place pour 70 m ² de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante

	1 place pour 70 m ² de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante
	1 place pour 90 m ² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
	1 place pour 50 m ² de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante
	1 place pour 60 m ² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante

V.3. Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de la Communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne a été adopté lors du Conseil Communautaire du 2 février 2011.

Il fixe des orientations sur la période 2011-2017 :

- Assurer la réalisation des objectifs de logements et diversifier la production dans les opérations neuves ;
- Mettre en place une politique foncière et de maîtrise des coûts ;
- Répondre à la demande de logements spécifiques ;
- Adapter et mobiliser le parc existant.

Il recense des objectifs de construction de logements neufs par commune sur la période 2010-2015.

Pour Massy, il s'agit de produire 3 310 logements sur la période, dont :

- 750 logements locatifs sociaux hors spécifiques, dont 195 PLAI, 375 PLUS et 180 PLS ;
- 1 682 logements locatifs privés, en accession sociale ou aidée ;
- 274 logements à destination de populations spécifiques.

Ces objectifs ont été revus à la hausse afin de prendre en compte les objectifs de l'Etat définis au travers la Territorialisation des objectifs de logements. Ainsi, l'objectif global de production de logements s'élève à 3 967, dont 1 088 logements sociaux.

Un bilan du PLH a été réalisé début 2015. Au 31 décembre 2014, 91 % des objectifs de production ont été atteints.

Commune	PLH initial	PLH prenant en compte la TOL		
Massy	Objectifs global de production	Objectif revu à la hausse	Logements livrés au 31/12/2014	Taux de logement sociaux au 1er janvier 2014
Ensemble des logements	3310	3967	3606	
Dont logements sociaux	750	1088	650	31,00%

Massy	Objectifs global de production PLH initial	Objectif revu à la hausse en cours de PLH	Logements livrés au 31/12/2014
Logements libres	2560	2879	2956
Logements sociaux	750	1088	650

source : Europ'Essonne

Le PLU permet la poursuite de cette politique volontariste de construction de logements en accompagnant les opérations et en traduisant réglementairement les projets, par un zonage et des plans de secteurs dédiés, un règlement adapté, et des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux quartiers de Massy-Atlantis, Vilgénis, Massy-Opéra et Vilmorin 4.

V.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et identifie les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

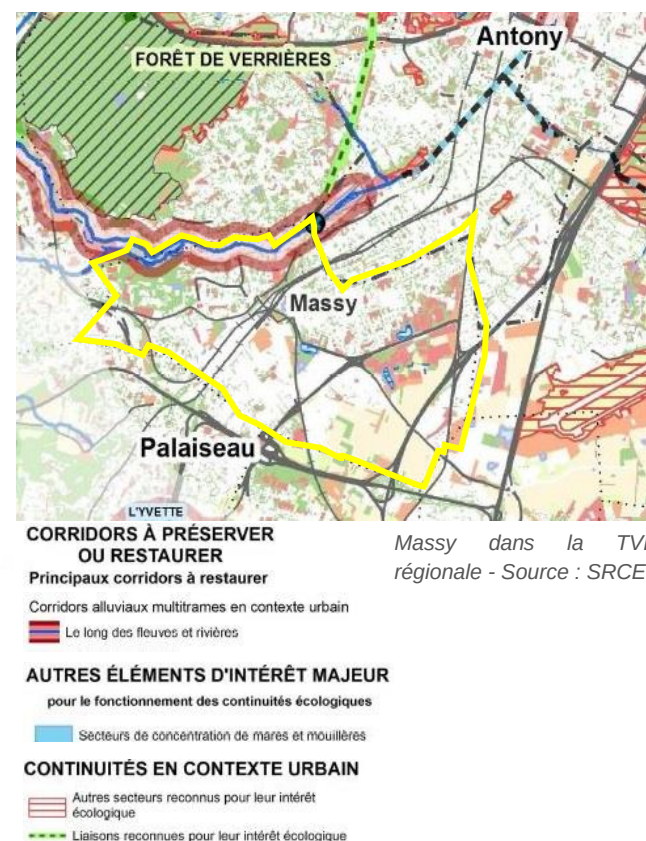
A Massy, le SRCE identifie la Bièvre comme corridor à restaurer et plusieurs secteurs de concentration de mares et mouillères que sont le lac de la Blanchette, les espaces en eau du parc Georges Brassens, le bassin du Parc de Briis, les étangs de Vilgénis, comme éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

La protection de ces éléments naturels est bien déclinée dans le cadre du PLU révisé :

- Au sein du PADD, la restauration (réouverture) de la Bièvre et d'une partie du ru des Gravieres, et la protection des réservoirs de biodiversité identifiés, dont les réservoirs humides, constituent des orientations à part entière de l'objectif 3 de l'axe 2 « Affirmer un véritable réseau de Trame Verte et Bleue, gage de qualité du cadre de vie massicois ».
- Au sein des OAP, un volet en faveur de la Trame Verte et Bleue est systématiquement intégré dans les secteurs à enjeux. Ce volet impose la protection des milieux écologiques à enjeux, ainsi que la constitution d'espaces de végétation et d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, qui permettront de renforcer la présence de la trame bleue sur la commune, par connexion avec les zones humides existantes notamment.
- Enfin le règlement classe l'ensemble des éléments repérés au SRCE : Bièvre, rus, étangs, mares, en zone N/NL, qui contraint très

fortement les possibilités d'urbanisation aux articles 1, 2, 9 et 10. De surcroît, l'article 13 de cette zone est très prescriptif. Il impose autant que possible, la préservation des plantations existantes, le maintien des plans d'eau ou encore la non modification de la topographie. Il prévoit également la protection des ripisylves, berges et abords de plans d'eau dans toute la zone, en plus des autres prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France



VI.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE)

Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le SDAGE 2016-2021 a été arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 2015 et est applicable depuis le 1er janvier 2016. Il **fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité.**

Concernant la gestion de l'eau et des risques :

- Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale
- Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement
- Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales
- Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des cours d'eau et des points d'infiltration de nappes phréatiques altérés par ces phénomènes
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Concernant la préservation de la biodiversité :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides.

Il fixe notamment un objectif d'amélioration de la qualité de la Bièvre.

Le PLU de Massy se place dans la continuité des objectifs du SDAGE :

- Le PADD, au sein de l'objectif 3 de l'axe 2 « Affirmer un véritable réseau de Trame Verte et Bleue, gage de qualité du cadre de vie massicois » œuvre en faveur de la restauration et de la protection des milieux naturels aquatiques et humides : la Bièvre, les rus, mares, étangs, bassins...ce qui assurera la maintien de la biodiversité associée à ces espaces. Par ailleurs, il anticipe les risques d'inondation en préconisant une adaptation des modalités de construction à ce risque.
- Les OAP imposent dans les quartiers de projets de construction, notamment la ZAC de la Bonde, de développer des noues paysagées qui permettront de renforcer la présence des milieux humides d'une part, et de limiter les risques d'inondations par ruissellement, ainsi que le risque de pollution qui y est associé, d'autre part.
- Le règlement tient compte des servitudes liées au risque inondation et au PPRI de la Bièvre prescrit, et identifie les zones inondables repérées par le SIAVB par l'intermédiaire d'inscriptions graphiques auxquelles sont associées des prescriptions en faveur de l'adaptation des constructions aux aléas. Par ailleurs, la Bièvre, les rus, étangs, mares et zones humides sont classés en zone N/NL qui contraint très fortement les possibilités d'urbanisation aux articles 1, 2, 9 et 10 du règlement, assurant leur protection vis-à-vis de

l'urbanisation. De surcroît, l'article 13 de cette zone est très prescriptif. Il impose la protection des ripisylves, berges et abords de plans d'eau, en plus des autres prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés. L'article 4 du règlement impose quant à lui le raccordement de toutes les constructions au réseau collectif d'assainissement, prévenant le risque de pollution des milieux par rejets domestiques.

VI.6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE)

Le SAGE est la déclinaison du SDAGE à l'échelle du sous bassin. Le projet de SAGE de la Bièvre a émergé en 1998, la phase préliminaire a débuté en 2006 et celui-ci est désormais en fin de phase de finalisation. Il a fait l'objet d'une consultation des assemblées et chambres consulaires entre le 1er décembre 2014 et le 31 mars 2015 et sera officiellement adopté début 2016, une fois l'enquête publique achevée.

L'une des ambitions fortes du projet de SAGE de la Bièvre concerne la mise en valeur et la réouverture de certains tronçons de la Bièvre. Des orientations pour le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière, la reconquête des milieux naturels, la mise en valeur de la rivière et de ses rives pour les intégrer dans la Ville, sont également formulées. Dans cette logique, le SAGE souhaite favoriser la gestion à la parcelle des eaux pluviales et limiter tout risque de pollution des eaux et milieux naturels liés à l'assainissement.

Une phase de concertation avec les équipes techniques du SAGE a permis d'anticiper la prise en compte des orientations du SAGE dans le cadre de la révision du PLU.

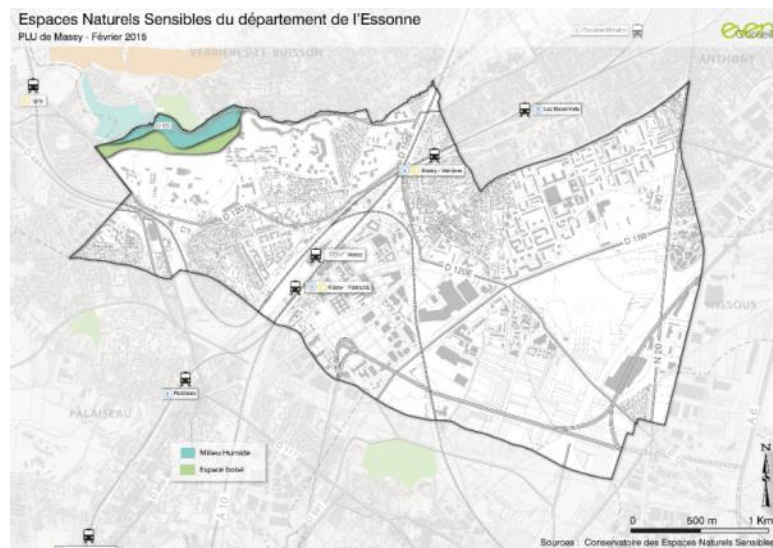
- Le PADD inscrit la réouverture de la Bièvre dans ses orientations. Il porte par ailleurs une attention particulière à la préservation des milieux aquatiques et humides.

- Les OAP déclinent un volet dédié à la trame verte et bleue dans les secteurs de projet à enjeux. L'encouragement au développement d'installations de gestion alternative des eaux pluviales agit par ailleurs en faveur de la connectivité des milieux naturels humides, ainsi que de la prévention des pollutions de la ressource en eau par ruissellement.
- Le règlement se prémunit quant à lui de règles veillant à la protection des milieux naturels identifiés dans le SAGE. Le zonage classe la Bièvre, les rus, étangs, mares, en zone N, de surcroît renforcée par la rédaction d'un article 13 prescriptif dans ces zones : la protection des ripisylves, berges et abords de plans d'eau y est obligatoire. Ces dispositions limiteront les pressions polluantes qui pourraient s'exercer sur la ressource en eau, et assureront le maintien de ces milieux naturels.
- Le règlement prévoit également une gestion optimale de l'assainissement dans les zones urbaines, et un raccordement obligatoire au réseau collectif, conformément au zonage d'assainissement de Massy récemment adopté. Par ailleurs, il décline les objectifs du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales : une gestion des eaux pluviales en priorité à la parcelle par infiltration et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage ; une intégration a minima de 80% de la pluviométrie annuelle, soit une lame d'eau de 8mm en 24h pour toute construction ; un débit d'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement de 0,7 litre par seconde et par hectare au maximum pour toutes les constructions / extensions d'envergure et enfin l'obligation de mettre en place des dispositifs de dépollution pour les rejets directs au milieu naturel dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 202.

VI.7. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) identifiés par le Conseil Général

Massy recense 2 Espaces Naturels Sensibles correspondant au milieu humide associé à la Bièvre et à un espace boisé d'une partie du parc Vilgénis.

Ces deux espaces sont protégés dans le PLU par le règlement de la zone naturelle qui contraint fortement les possibilités d'urbanisation aux articles 1, 2, 9 et 10. De surcroît, l'article 13 de cette zone est très prescriptif de manière à assurer le maintien des milieux naturels à enjeux, dont notamment les secteurs d'ENS. L'espace boisé inscrit aux ENS est de plus classé en grande majorité en EBC, ce qui assure la préservation des boisements puisque la coupe ou l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.



VI.8. Le Schéma Communautaire de la Trame Verte et Bleue d'Europ'Essonne

Le Schéma Communautaire de la Trame Verte et Bleue d'Europ'Essonne, approuvé en 2012, propose des actions concrètes de préservation et de développement des secteurs riches en biodiversité et des corridors écologiques qui les relient, pour contribuer ainsi à la trame régionale.

Le Schéma identifie notamment plusieurs secteurs d'intérêt prioritaire, très élevé et élevé pour la Trame Verte et Bleue sur la ville de Massy. Des zones d'intérêt prioritaire se situent autour des secteurs Brassens/Bièvre et localement dans le secteur Brassens/Butte de Chaumont/Yvette. Les Parc Georges Brassens et le Parc de Vilgénis sont également d'intérêt très élevé, tout comme certains corridors liant le parc Georges Brassens aux autres réservoirs à proximité. Une partie de la Coulée verte du sud parisien et du Bassin des Gouachères ont également un niveau d'intérêt élevé. Plusieurs intentions ont été formulées pour Massy, permettant l'amélioration de la Trame Verte et Bleue, notamment par le développement de prairies humides et de prairies mésophiles de fauche, la plantation d'arbres fruitiers le long des RD188 et RD120, mais également par la mise en place d'un ouvrage de franchissement de la RD120 qui permettra une meilleure circulation de la faune. De même, une intention d'ouverture et de renaturation du ru des Gravieres situé dans le parc de Vilgénis permettra une connexion de meilleure qualité entre les étangs et bassins du parc de Vilgénis.

Le PLU répond aux ambitions du Schéma Communautaire de la Trame Verte et Bleue en garantissant la protection des réservoirs de biodiversité et en favorisant leur requalification et leur mise en réseau.

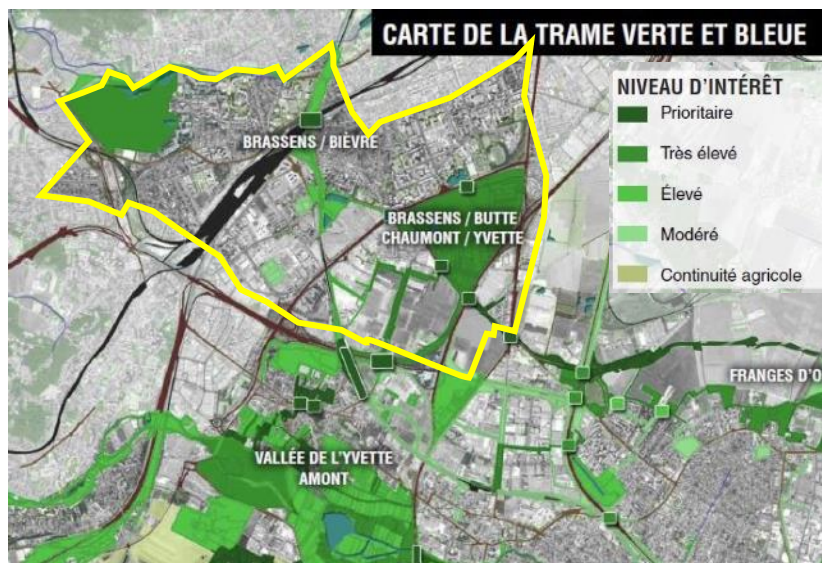
- Le PADD prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale : protection des réservoirs de biodiversité que sont les grands parcs (Parc Georges Brassens, secteur d'intérêt écologique du Domaine

de Vilgénis, ...), restauration des continuités écologiques (coulées vertes de la Bièvre, de Vilaine, ...). Une orientation du PADD prévoit, par ailleurs de maintenir voire renforcer la surface d'espaces verts en étendant le parc Georges Brassens, en ouvrant la Bièvre et une partie du ru des Gravières.

- Un chapitre Trame Verte et Bleue est intégré dans la majorité des OAP sectorielles. Les OAP imposent le développement d'une trame verte par le traitement paysager des voies, la préservation des alignements existants, le développement d'espaces verts (malls paysagers, cœurs d'îlots...) en connexion avec les parcs existants, ainsi que le développement de noues. Ce dernier point participera par ailleurs à l'entretien de la richesse de la trame bleue, en connexion avec la Bièvre, les zones humides existantes, étangs, et les rus. Ces orientations concernent particulièrement la ZAC de la Bonde, Massy-Opéra, Vilgénis et Vilmorin 4. Vilgénis, écoquartier implanté en zone à enjeux écologiques particuliers, sera sujet au souci de développement de la trame verte et bleue, afin de concevoir un développement urbain compatible avec les objectifs de trame verte et bleue et le respect de la sensibilité du site.
- Les espaces verts publics majeurs, considérés comme des réservoirs de biodiversité font également l'objet d'un classement en zone N ou NI assurant leur préservation. Dans cette zone, seules des constructions limitées sont autorisées, uniquement dédiées aux services publics et d'intérêt collectif. En outre, l'article 13 est très développé. Il permet de garantir la prise en compte optimale de l'environnement naturel de la zone concernée. Ainsi, afin que d'éventuels projets ne viennent pas perturber les ambiances paysagères et le fonctionnement écologique global de la zone N, il est imposé autant que possible, la préservation des plantations existantes, le maintien des plans d'eau ou encore la non modification de la topographie. Pour compenser d'éventuels

effets pour le paysage et l'environnement liés aux aménagements et leur une intégration parfaite, il est demandé la végétalisation systématique des espaces libres par leur plantation multi-strate renforçant leur rôle écologique. Les voies nouvelles devront également faire l'objet d'un important traitement paysager, et les aménagements devront tenir compte des vues sur le paysage. De plus, l'article 13 du règlement traduit les ambitions de la ville en matière de Trame Verte et Bleue en prévoyant la protection des ripisylves, berges et abords de plans d'eau dans toute la zone, en plus des autres prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés.

- D'autre part, en zone urbaine, le règlement prévoit la protection d'une densité végétale importante, c'est-à-dire de surfaces suffisantes pour jouer un rôle de refuge pour la biodiversité. Ainsi, l'article 13 impose aux constructeurs :
 - o De préserver les plantations existantes ;
 - o Le traitement paysager des espaces libres ;
 - o Une superficie minimum d'espaces verts à maintenir par l'intermédiaire d'un Coefficient de Biotope par Surface quasiment généralisé à toutes les zones ;
 - o Un nombre minimum de plantation d'arbres de tige pour les surfaces affectées au stationnement.
- Le zonage recense par ailleurs un certain nombre d'éléments de trame verte en vue de leur protection par des prescriptions particulières dans le règlement. Ces inscriptions graphiques prennent la forme d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent principalement aux ensembles boisés remarquables en zone naturelle et d'Espaces Verts Paysagers, conformément à l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, qui constitue une protection plus souple, adaptée aux espaces verts en milieu urbain.



Composantes de la TVB Europ'Essonne - Source : Schéma TVB CAEE

V.5. Massy, commune associée au Contrat de développement territorial (CDT) de Paris-Saclay Territoire sud

Un Schéma de Développement Territorial (SDT) a été adopté par l'établissement public Paris-Saclay en janvier 2012 et concerne 49 communes. Dans ce schéma, un périmètre de Contrat de Développement Territorial (CDT) « Paris-Saclay Territoire Sud » a été défini et couvre sept communes du sud-ouest de Paris. Ce CDT vise à renforcer le pôle scientifique de Saclay, en tant que pôle économique et de recherche majeur à l'échelle régionale et métropolitaine. Il est en cours de validation et n'a pas encore été signé.

Au sein de ce dispositif, la commune de Massy est incluse dans le périmètre du Schéma de développement territorial (SDT), et est associée au CDT, sans pour autant faire partie du périmètre du contrat. A ce titre, elle ne sera pas soumise à ses objectifs.

VII. Indicateurs de suivi

	Orientation	Objectif du PADD	Indicateur	Source	État 0	
AXE 1. CONFIRMER LA POSITION DE PORTE D' ENTREE SUD DE LA METROPOLE	Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire	Améliorer l'accessibilité et le rayonnement du territoire	Suivi des projets de transport	STIF SGP	État d'avancement des projets de transport :	
					Ligne 18 GPE	Enquête publique janvier 2015 Lancement avant-projet décembre 2015 Mise en service 2024-2030
					Tram Express sud (TTME)	Massy-Evry : travaux en cours Mise en service : 2018 Massy-Versailles : études d'avant-projet en cours mise en service : 2020
					TCSP Massy-Orly	Non engagé
					TCSP Massy-Arpajon	Etudes en cours Travaux 2017
	TCSP Les Ulis - Courtabœuf - Massy	Mise en service : 2017				

	Orientation	Objectif du PADD	Indicateur	Source	État 0
			Nombre d'établissements commerciaux		1558 établissements dans le secteur commerce/transports/services en 2013
	Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des habitants et de nouvelles populations	Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations	Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs) Variation de la typologie du parc de logements : T1 / T2 / T3 / T4 / T5 et +	Sitadel	
		Conforter l'offre en équipements en cohérence avec le développement de l'offre de logements	Nombre de classes	Ville	16 écoles maternelles : 89 classes 12 écoles élémentaires : 126 classes
		Renforcer la mixité sociale et générationnelle	Taux de logements sociaux Nombre de places en hébergement pour personnes âgées	Insee	37% de logements sociaux dans le parc total 137 places (sur 2 résidences pour personnes âgées : 75 places dans la résidence les Pervenches ; 62 logements dans la résidence les Hibiscus)
	S'affranchir des ruptures pour connecter les quartiers tout en préservant leurs spécificités propres	S'affranchir des ruptures des infrastructures de transport	Etat d'avancement des projets : franchissement TTME, franchissement RD 188	Ville	Etudes à engager
UNI, AFFIRMANT	Préserver les spécificités propres aux quartiers				

	Orientation	Objectif du PADD	Indicateur	Source	État 0
	Priorité aux déplacements doux à Massy, et offrir des espaces publics de grande qualité	Poursuivre la requalification des espaces publics et permettre l'émergence des nouvelles centralités	Surface d'espaces publics requalifiés (mobilier, aménagements paysagers, animation, qualité architecturale...)	Ville	<i>A observer à partir de 2016</i>
		Renforcer la place des modes doux dans le paysage massicois	Part modale de la marche	Insee	Parts modales en 2011 : • 48,6% en voiture ; • 39,2% en transports en commun ; • 6,4% en marche à pied ; • 3% en deux-roues ; • 2,8% n'utilisent aucun moyen de transport.
		Valoriser le patrimoine et les paysages qui ont forgé l'histoire de Massy	Part de bâtiments et ZPPAUP protégés au sein du PLU réellement maintenus	Ville (PLU)	ZPPAUP : Parc de Vilgénis, Centre ancien, et Hameau de la Vilaine 44 éléments de bâti remarquables protégés au PLU
	Affirmer un véritable réseau de Trame Verte et Bleue, gage de la qualité du cadre de vie massicois	Maintenir, voire renforcer, le très bon accès aux espaces verts de respiration à Massy	Evolution de la surface moyenne d'espaces verts ouverts au public par habitant	Ville	26 m² d'espaces verts ouverts par habitant – (mesure en %)
		Protéger l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue pour leur intérêt écologique, et la restauration de la biodiversité	Longueur de Coulee Verte, liaisons douces, franchissements verts, mails paysagers aménagés sur la commune	Ville	<i>A observer à partir de 2016</i>

	Orientation	Objectif du PADD	Indicateur	Source	État 0
AXE 3 : UN PROJET URBAIN DURABLE	Pour un urbanisme maîtrisé et durable à Massy, à la hauteur du positionnement et du rayonnement de la ville	Faire de l'innovation et de la performance environnementale des principes pour la conception des futurs projets, dans la continuité des réalisations récentes	Consommation moyenne d'énergie primaire des nouvelles constructions	Suivi des PC par la ville	<i>A observer à partir de 2016</i>
		Prolonger l'exigence de performance énergétique globale en place à Massy	Nombre d'équivalents logements desservis par le réseau de chaleur urbain	SIMACUR	25 000 EQ logements entre Massy et Antony
		Maîtriser les impacts du développement urbain par une politique optimale de gestion de l'eau et des déchets	Surface aménagée dédiée à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales	Ville	<i>A observer à partir de 2016</i>



Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision allégée prescrite par délibération du 4 février 2021	Arrêt
	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 20 mai 2021

SOMMAIRE

I. Vilgénis	3
Contexte	4
Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
II. Vilmorin 4.....	7
Contexte	8
Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
III. Massy-Atlantis	11
Contexte	12
Orientations d'Aménagement et de Programmation	12
IV. Boulevard commercial	15
Contexte	16
Orientations d'Aménagement et de Programmation	16
V. La Bonde	18
Contexte	19
Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
VI. Massy-Opéra	22
Contexte	23
Orientations d'Aménagement et de Programmation	23

I. Vilgénis

Contexte

Le secteur de Vilgénis se situe au nord-ouest de la commune.

Il est bordé par la Bièvre au nord, la rue de Vilgénis au sud, le lycée de Vilgénis et le quartier du Nouveau Villaine à l'est. Ce domaine englobe un grand parc paysager classé de 30 hectares, un château et ses communs classés, ainsi qu'un ensemble de bâtiments d'activités d'Air France, et s'étend sur une soixantaine d'hectares.

Air France a délocalisé la majeure partie de ses activités, à l'exception de son centre de formation, vers les sites de Roissy et d'Orly, ce qui offre l'opportunité de développement d'un nouveau quartier sur sa propriété foncière.

La ville de Massy veut dès à présent encadrer les possibilités d'évolutions futures en inscrivant dans le cadre du PLU les principes d'aménagement qu'elle souhaite voir mis en œuvre.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de Vilgénis se décline autour de deux grandes orientations :

- **Ouvrir une partie de l'espace naturel de Vilgénis au public ;**
- **Développer un nouveau quartier d'habitat sur la partie occupée par les activités d'Air France, au sud du site.**

Trois phases de réalisation sont prévues, de 2018 à 2025.

Ouvrir une partie du parc de Vilgénis au public :

L'ouverture au public d'une partie du parc supposera son aménagement et doit également veiller à préserver la biodiversité qu'il abrite.

Les spécificités de chaque secteur doivent pouvoir être conservées :

- le caractère sauvage de la partie nord du domaine ;
- l'espace plus structuré au cœur du parc en transition entre la zone boisée et la zone urbanisée.

L'ouverture du parc permettra un rééquilibrage de l'offre en espaces verts dans la partie ouest du territoire massicois.

Le site devra être rendu plus accessible depuis les quartiers environnant, et mieux intégré dans le tissu urbain. Une continuité avec la coulée verte de Villaine sera recherchée, ce qui renforcera les liaisons vertes entre les grands espaces verts de Massy.

Développer un nouveau quartier d'habitat, respectueux de l'environnement dans lequel il s'inscrit :

- **Développer un nouveau quartier à vocation essentiellement résidentielle d'une densité contenue avec un minimum de 50 logements par hectare**, accueillant également des commerces, activités, services et équipements répondant aux besoins des habitants. Parmi les nouvelles habitations, 10% seront des logements sociaux ;
- **Ouvrir le quartier, grâce :**
 - Au développement d'une trame viaire structurante dont l'accès se fait depuis la rue de Vilgénis et la rue du Docteur Schaffner ;
 - A la mise en valeur des perspectives offertes sur le patrimoine bâti et naturel du site : la vue sur le parc depuis la voie d'accès rue de Vilgénis, et celle sur le Château, renforcée par la conservation de l'allée des Marronniers et le développement de la frange paysagère au nord du quartier.
- **Créer une centralité en entrée du quartier le long de la rue de Vilgénis**, offrant une bonne visibilité au quartier, et concentrant l'offre en commerces-services et équipements ;
- **Veiller à la meilleure intégration urbaine et paysagère du quartier dans son environnement**, en créant des espaces-tampons paysagers aux franges des habitations existantes ;
- **Développer l'offre en équipements pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier :**
 - Créer un équipement sportif de plein air ;
 - Construire un équipement scolaire pour répondre aux besoins des futurs habitants du quartier.
- **Préserver et développer la trame verte au cœur du quartier :**
 - Conforter les corridors naturels à l'est et à l'ouest du quartier ;
 - Privilégier une implantation des futures constructions sur les espaces déjà urbanisés ;
 - Conserver les espaces boisés au cœur du quartier ;
 - Préserver ou créer des cœurs d'ilot verts ;
 - Développer une frange paysagère à l'interface avec l'espace naturel de Vilgénis, confortant la perspective historique du Château ;
 - Préserver au mieux les alignements d'arbres existants, s'agissant particulièrement de l'alignement de marronniers au nord du quartier.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

VILGENIS

PLU Massy

Préserver et développer la trame verte au coeur du quartier en lien avec l'espace naturel de Vilgénis

-  Préserver et conforter la trame verte et bleue
-  Conserver des espaces boisés au coeur du quartier
-  Préserver ou créer des coeurs d'îlots verts
-  Créer une frange paysagère confortant la perspective historique du Château
-  Créer des espaces-tampons paysagers aux franges des habitations existantes
-  Offrir une perspective sur le parc

Créer un nouveau quartier d'habitat

-  Créer un nouveau quartier à dominante résidentielle
-  Développer un maillage viaire pour desservir le quartier
-  Créer une centralité de quartier
-  Créer un accès principal depuis la rue de Vilgénis

Développer l'offre en équipements

-  Créer un équipement sportif
-  Créer un équipement scolaire répondant aux besoins des futurs habitants
-  Ouvrir l'espace naturel de Vilgénis au public



II. Vilmorin 4

Contexte

Le quartier de Vilmorin est situé au centre de la commune, à l'ouest du Pôle des gares. Il s'agit d'un quartier résidentiel récent qui s'est développé sur l'emprise foncière de l'ancienne abbaye de Vilmorin.

Cette grande opération d'aménagement a démarré au début des années 2000.

Ce quartier s'organise autour de plusieurs grands espaces publics :

- le mail de Vilmorin nord-sud ;
- les jardins publics qui se succèdent d'ouest en est ;
- la place de l'Union Européenne, qui accueille des commerces en rez-de-chaussée des immeubles d'habitations, constituant un nouveau pôle d'animation et de centralité face au débouché de la nouvelle passerelle du pôle des Gares.

L'objectif est maintenant de poursuivre l'aménagement de ce quartier, à travers la réalisation de l'opération dite Vilmorin 4, à l'entrée est du quartier.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ce projet poursuit les orientations suivantes :

- **Finaliser l'aménagement du quartier Vilmorin par le développement du secteur Vilmorin 4**, situé entre l'axe avenue Raymond Aron/avenue du Président Allende et le faisceau ferroviaire ;
- **Développer un programme à vocation de logements**, afin de répondre aux besoins des habitants ;
- **Créer un épannelage varié** offrant une animation du front bâti depuis la rue ;

- **Proposer des hauteurs moins importantes sur la partie est du projet**, assurant ainsi une transition avec le quartier pavillonnaire existant au nord ;
- **Rechercher une implantation discontinue des bâtiments**, à travers la création de transparence toute hauteur au sein des îlots bâtis, de largeur plus ou moins importante (8 m et 5 m) ;
- **Poursuivre la requalification de la RD156** (avenue Raymond Aron) **et de la RD120** (avenue du Président Allende) prévue par le Conseil Général, intégrant des aménagements paysagers et la création d'itinéraires cyclables, pour favoriser le développement du quartier ;
- **Développer une trame verte au cœur du quartier** grâce :
 - Au traitement paysager des voies ;
 - A la création d'une trame de liaisons douces paysagères au cœur du site ;
 - Au développement d'une frange paysagère le long des voies ferrées, assurant une continuité avec la coulée verte ;
- **Développer un aménagement paysager en réponse au jardin aménagé autour du bassin de rétention**, au nord de l'avenue Raymond Aron ;
- **Protéger les habitations des nuisances sonores des voies ferrées et de la RD 156**, notamment à travers la création d'un espace-tampon paysager.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

VILMORIN 4

PLU Massy

Poursuivre le développement résidentiel du quartier Vilmorin

-  Finaliser l'aménagement du quartier Vilmorin en développant un quartier à dominante résidentielle
-  Front bâti à l'aplomb des espaces publics structurants
-  Transparence toute hauteur au sein des ilots bâtis
-  Aménagements réalisés

Réorganiser les circulations et renforcer les modes de déplacements doux

-  Poursuivre la requalification de l'axe raymond Aron / avenue Président Allende
-  Assurer la desserte des constructions
-  Liaisons douces
-  Nouvelle passerelle

Développer des espaces de qualité

-  Renforcer la centralité aux abords de la future gare RER C
-  Square et bassin de rétention
-  Développer un aménagement paysager en réponse au parc
-  Développer une trame de liaisons paysagères
-  Créer une frange paysagère le long des voies ferrées
-  Mail paysager



III. Massy-Atlantis

Contexte

Le quartier de Massy-Atlantis est situé au sud du territoire communal, à l'est du Pôle des gares (composé des gares RER B et C Massy-Palaiseau, et de la gare TGV de Massy). Ce quartier, qui présente une vaste superficie d'environ 100 hectares, correspond à l'ancienne zone d'activités industrielles des Champs Ronds, qui s'est développée au cours du 20ème siècle.

A partir des années 1990, l'activité tertiaire a commencé à supplanter l'activité industrielle, sans que cela ne se traduise par une réelle réorganisation du quartier.

Ce secteur bénéficie de nombreux atouts :

- Une desserte routière et ferrée de qualité (A10, N 188, RER, TGV...) ;
- Une capacité de mobilisation foncière importante offerte par la cessation de certaines activités présentes, ou leur délocalisation sur le parc d'activités de Massy-Europe ou des zones d'activités extérieures à la commune ;
- Un positionnement central stratégique au sein de la commune, à l'interface avec le centre-ville, le secteur commercial, le parc d'activités de Massy-Europe, et le quartier résidentiel de Villemorin.

La ville s'est alors engagée au début des années 2000 dans une vaste opération de renouvellement urbain visant à transformer cette zone d'activités industrielles vieillissante en quartier mixte habitat/tertiaire.

La mise en œuvre opérationnelle de cette opération s'est faite à travers la réalisation de plusieurs ZAC (du square, Victor Basch, Carnot Gare TGV, du Chemin des Fermes, Ampère, Paris-Carnot, Paris-Briis).

Il reste aujourd'hui plusieurs phases opérationnelles non réalisées, dont notamment le secteur Ampère est.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de renouvellement urbain de Massy-Atlantis poursuit les orientations suivantes :

- **Poursuivre le projet de renouvellement urbain du secteur** en développant un quartier mixte accueillant à la fois des logements et des activités tertiaires, ainsi qu'une offre en commerces-services et équipements répondant aux besoins des habitants et usagers ;
- **Assurer la desserte du quartier**, à travers :
 - La restructuration et la requalification de la trame viaire existante, intégrant des liaisons douces ;

- Le développement d'un réseau de voies secondaires permettant une desserte locale des îlots.

- **Connecter au mieux le quartier à son environnement, et répondre à l'augmentation des flux induits par le développement du quartier**, grâce au renforcement des accès existants et à la création d'une liaison permettant de relier le quartier de Massy-Atlantis au secteur commercial et à Massy-Europe.

Cette liaison routière entre le quartier Massy-Atlantis et Massy-Europe permettra de rapprocher ces deux pôles économiques et de développer un transport en commun en site propre vers Orly et Arpajon.

- **Assurer la desserte en transport en commun du quartier :**

- Conforter le lien entre le quartier et le pôle des Gares, à travers la future place du Grand Ouest ;
- Permettre la réalisation du projet de gare Massy-Europe ;
- Favoriser le développement d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) assurant une liaison rapide vers Orly et Arpajon.

- **Développer des espaces publics de qualité**, pour un quartier agréable à vivre :

- Créer une nouvelle centralité (place du Grand Ouest), en vis-à-vis direct avec le Pôle des gares et la passerelle reliant le quartier de Villemorin, accueillant un cinéma et une offre de commerces-services organisés autour d'une vaste place publique ;
- Développer des places urbaines au sein du quartier pour offrir des lieux de vie aux habitants et usagers du quartier : la place Victor Basch (qui constitue une des principales entrées du quartier), au droit des gares, ainsi qu'au carrefour rue de Galvani/avenue de Paris.

- **Poursuivre le développement de la trame verte au cœur du quartier :**

- Traiter les voies par des aménagements paysagers de qualité ;
- Poursuivre le développement des espaces verts par la création :
 - d'une liaison paysagère qui connecte le parc Ampère à la future gare Massy-Europe, venant compléter le réseau d'espaces verts composés notamment des mails Ampère et Commandant Cousteau ;
 - d'espaces verts publics : un vaste espace vert au sein de la ZAC Paris Briis, un espace vert de proximité au sein de la ZAC Ampère.
- Favoriser le développement d'espaces verts au cœur des îlots.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MASSY-ATLANTIS

PLU Massy

Connecter le quartier

-  Réaménager les voiries structurantes existantes
-  Améliorer les accès au quartier
-  Traiter de manière paysagère les voies et y intégrer des circulations douces
-  Développer un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) pour une liaison rapide vers Orly / Arpajon
-  Permettre la réalisation de la future gare Massy-Europe
-  Améliorer la liaison entre Massy-Atlantis et Massy-Europe

Créer un quartier mixte et bien équipé

-  Poursuivre le projet de renouvellement urbain visant à développer un quartier mixte habitat-tertiaire
-  Poursuivre le développement de la Trame verte sous forme de mails et de parcs favorisant les déplacements doux et donnant un cadre de vie agréable au quartier
-  Développer une nouvelle centralité, la place du Grand Ouest
-  Développer des équipements pour répondre aux besoins des habitants



IV. Boulevard commercial

Contexte

Le secteur commercial s'organise autour de la RD188, à l'interface avec les quartiers de Massy-Atlantis et Massy-Europe.

Le secteur au nord de la RD188 accueille le centre commercial –X%, la grande surface Cora, ainsi qu'une galerie marchande. Le centre commercial –X% présente un état particulièrement dégradé et souffre d'une perte d'attractivité.

Le secteur au sud de la RD188 accueille essentiellement des activités dont plusieurs surfaces commerciales, notamment un Leroy-Merlin.

La RD188 est aménagée en 2x2 voies, et présente un caractère autoroutier, ce qui ne permet pas de créer de lien fonctionnel et urbain entre les rives nord et sud.

L'organisation urbaine de ce secteur ne correspond plus aux exigences actuelles en termes d'équipement commercial, de paysage et de fonctionnement urbain.

Pour autant, au vu de sa desserte routière structurante (RD188, RD120), renforcée par l'arrivée future de la gare de Massy-Europe, sa situation géographique stratégique, et de la dynamique de projet engagée sur les quartiers limitrophes de Massy-Atlantis et Massy-Europe, ce secteur représente un potentiel important de développement urbain et commercial au cœur de la ville.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de requalification du secteur commercial poursuit les objectifs suivants :

- **Permettre la requalification de l'ensemble du secteur commercial en un quartier urbain** ouvert et connecté au reste de la Ville;
- **Redynamiser l'offre commerciale**, en recherchant à développer une armature commerciale qualitative, structurée et complémentaire à l'offre déjà présente sur le territoire;
- **Permettre la réalisation du projet de gare Massy-Europe**, et s'appuyer sur cette desserte en transport en commun structurante pour la requalification du secteur;
- **Transformer la RD120 en boulevard urbain**, à travers un traitement qualitatif de ses abords; en limitant le trafic de transit,
- **Renforcer les liens entre les deux rives de la RD188**, pour favoriser leur synergie et réaménager la RD188,
- **Valoriser l'image du secteur commercial par le développement d'un front bâti de qualité sur la RD188**,
- **Veiller à l'intégration paysagère du projet dans son environnement**, grâce au traitement paysager de ses franges et à la valorisation du cheminement longeant le parc de la Tuilerie,
- **Assurer les accès et la continuité entre les parcs**,
- **Améliorer l'accessibilité au secteur commercial**, à la fois routière, pour renforcer l'attractivité du secteur, et également en termes de liaisons douces, pour favoriser l'usage du secteur commercial par le piéton,
- **Améliorer la liaison entre le secteur commercial, Massy-Atlantis et Massy-Europe**,
- **Permettre le développement d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP)** assurant une liaison rapide vers Orly et Arpajon.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

SECTEUR COMMERCIAL

PLU Massy

Transformer les RD et leurs abords

-  Transformer la RD 120 en boulevard urbain en limitant le trafic de transit
-  Réaliser des aménagements paysagers aux franges du secteur
-  Favoriser les accès directs et les liaisons de part et d'autres de la RD 188

Requalifier le secteur commercial

-  Permettre l'intégration de la future gare Massy-Europe aux quartiers environnants
-  Permettre la requalification du secteur commercial en un quartier urbain ouvert et connecté au reste de la ville.
-  Favoriser la requalification urbaine de la frange Sud de la RD 188
-  Permettre la réalisation d'un front bâti homogène à l'architecture qualitative
-  Améliorer la liaison entre le secteur commercial, Massy-Atlantis et Massy-Europe (dont TCSP vers Orly/Arpajon)
-  Conforter le cheminement paysager (piétons, vélos, circulation apaisée) permettant de relier Massy-Atlantis au centre-ville
-  Faciliter la continuité entre les parcs et leurs accès



V. Quartier Massy-Europe : ZAC de la Bonde

Contexte

Le ZAC de la Bonde, présentant une superficie d'environ 34 hectares, est constituée d'espaces naturels en friche ou cultivés, ainsi que de sites d'activités, dont une partie peut être amenée à se restructurer. Elle est située au sein du quartier Massy-Europe, pôle d'activités majeur de la commune.

Ce secteur est concerné par le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) d'Orly, ce qui limite son développement aux activités économiques.

Ce secteur présente un fort potentiel de développement économique au regard de la qualité de sa desserte en transport routier et ferré (A10, RD120, RD188, projet de TCSP), et de son inscription au périmètre d'OIN du Plateau de Saclay, visant à développer l'accueil des activités liées aux sites de recherches du Plateau, ainsi que des activités tertiaires, commerciales, industrielles et artisanales.

Le secteur de la Bonde a fait l'objet de la mise en œuvre d'une ZAC, dont le dossier de création a été approuvé le 23 octobre 2003 et le dossier de réalisation le 18 décembre 2008.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet d'extension du parc d'activités de la Bonde porte sur les orientations suivantes :

- **Etendre la zone économique**, par l'aménagement du parc d'activités de la Bonde ;
- **Promouvoir sur l'ensemble du site un développement économique permettant de répondre aux demandes des entreprises** dans le cadre d'un aménagement global intégrant les principes du développement durable ;
- **Développer un parc d'activités présentant de véritables qualités urbaines, paysagères et environnementales** :
 - Créer un boulevard urbain constituant la colonne vertébrale du futur parc d'activités, structuré par un front bâti d'une hauteur plus élevée accueillant des activités tertiaires et commerciales, formant une vitrine de qualité ;
 - Rechercher une implantation homogène des façades urbaines, pour donner un cadre urbain de qualité à l'ensemble du parc ;
 - Organiser les bâtiments de manière à dégager de larges espaces à l'arrière, ouverts et généreusement plantés, accueillant des espaces de stationnement et de livraison ;
 - Apporter un soin particulier à la qualité des espaces publics ;
 - Qualifier la trame viaire par un traitement paysager, intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
 - Assurer une gestion des eaux pluviales exemplaire grâce au développement de noues paysagères au cœur du parc d'activités ;
 - Promouvoir une architecture de qualité.
- **Assurer la desserte des activités** :
 - Développer un boulevard urbain permettant de connecter le parc d'activités au secteur commercial et à Massy-Atlantis, suffisamment dimensionné pour pouvoir accueillir le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) assurant la liaison avec Orly et Arpajon ;
 - Restructurer la route de la Bonde et l'avenue du Maréchal Juin, portant sur un traitement urbain et paysager pour insuffler une image qualitative au parc d'activités ;
 - Prolonger l'avenue de l'Aulnay Dracourt afin de créer un maillage de rues cohérent et lisible.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ZAC DE LA BONDE

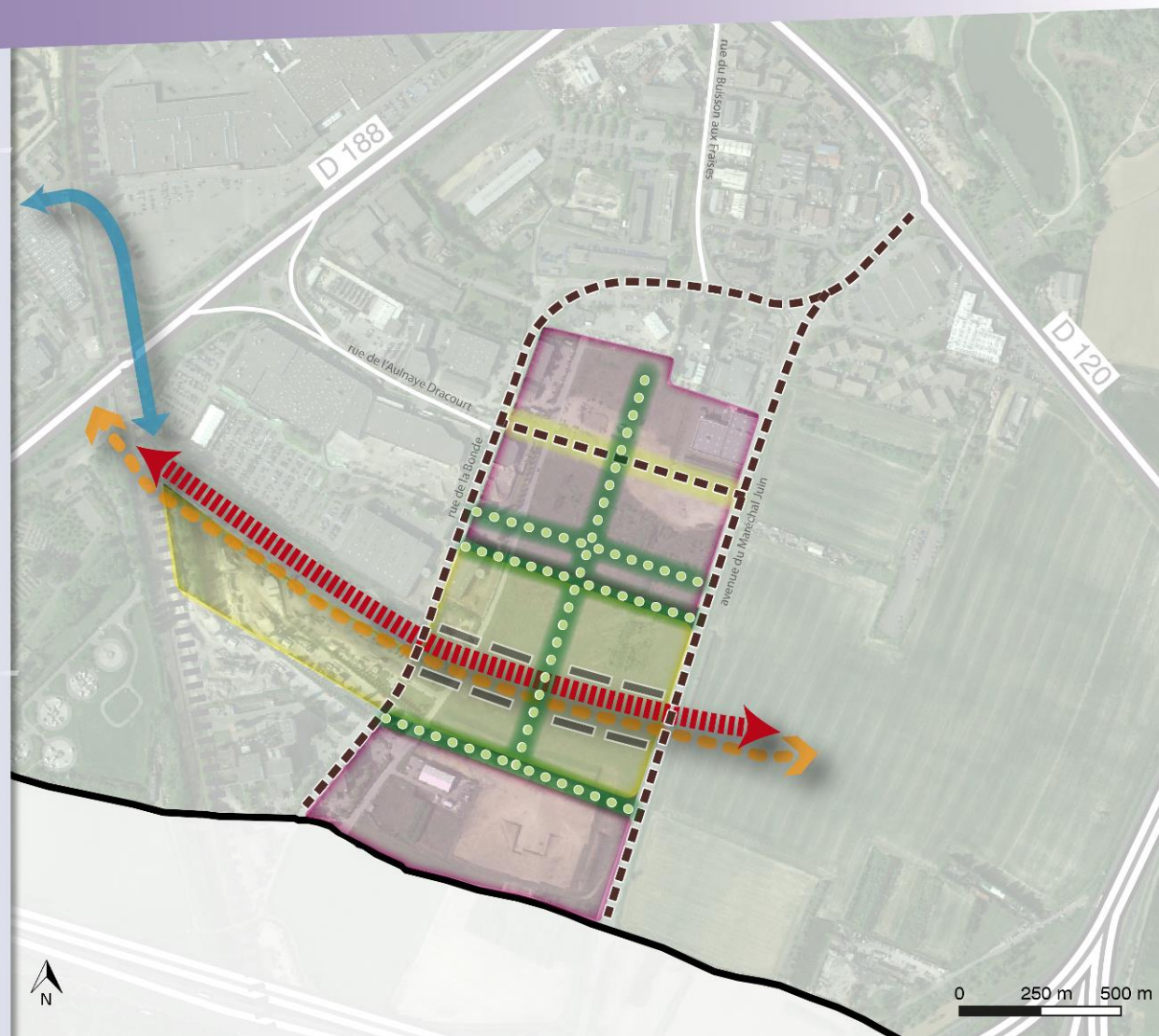
PLU Massy

Création d'espaces publics de qualité intégrant des circulations douces

-  Créer un boulevard urbain planté, voirie structurante permettant un accès facilité au quartier
-  Développer un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) par une liaison rapide vers Orly/Arpajon
-  Requalifier les voies existantes
-  Développer de nouvelles voies plantées
-  Améliorer la liaison entre Massy-Europe, le secteur commercial et Massy-Atlantis
-  Créer des noues paysagères au coeur du parc d'activités

Répartition et localisation des activités

-  Secteur d'implantation privilégiée d'activités commerciales et tertiaires
-  Créer un front bâti structurant autour du boulevard urbain présentant des hauteurs plus importantes
-  Secteur d'implantation d'activités industrielles et artisanales



VI. Massy-Opéra

Contexte

Le quartier de Massy-Opéra, situé au nord-est du territoire communal, constitue un vaste quartier d'habitat social, accueillant une part importante de la population massicoise (environ 40%).

Sa construction date des années 1950-1960 ; sa composition urbaine et architecturale est ainsi marquée par l'urbanisme de l'époque, composée de barres et de tours. Ce quartier souffre de difficultés sociales.

La ville a menée plusieurs opérations de rénovation urbaine sur le quartier :

- Sur le secteur Bourgogne-Languedoc, dont la mise en œuvre est aujourd'hui achevée ;
- Sur le secteur des Franciades, en cours de réalisation.

Le secteur des Franciades est situé au cœur du quartier Massy-Opéra. La présence du centre commercial, de l'Opéra et de la médiathèque en font un des principaux pôles d'animation de la ville.

Cependant, la structure commerciale s'est progressivement dégradée, avec une baisse de la qualité et de la diversité de l'offre, fragilisant ainsi la fonction de polarité de quartier.

De plus, les espaces publics sont peu qualitatifs, pas adaptés pour encourager les modes doux, et ne permettent pas la mise en valeur de l'opéra et l'ouverture de son parvis sur le quartier.

Le secteur présente également des dysfonctionnements en matière de stationnement avec une offre publique très concentrée autour de la place de France.

En 2020, la Ville de Massy a été lauréate pour accueillir le futur pôle de présentation et de conservation des collections du Centre national d'art et de culture Georges Pompidou. Ce nouvel équipement national s'implantera dans le quartier de Massy-Opéra à proximité de la future station de métro Massy-Opéra de la ligne 18 du Grand Paris Express (horizon 2027), situé à moins d'un kilomètre du site. Il sera également directement accessible depuis la RD188.

Le site d'implantation de ce projet d'envergure régionale est constitué aujourd'hui de l'actuel parc des sports communal. L'enjeu pour la Ville est de reconstituer une partie de ces équipements sportifs au Nord du Parc Georges Brassens et au sud de la RD188 pour en faire un véritable parc des sports n°2.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La rénovation du quartier de Massy-Opéra est particulièrement portée par le projet de renouvellement urbain des Franciades, dont l'achèvement est prévu à horizon 2019-2020, qu'il s'agit de poursuivre pour lui redonner une véritable fonction de cœur de ville et reconstruire son identité.

- **Créer un nouveau pôle commercial accompagné par la création d'une offre nouvelle de logements**

Le programme comprend la démolition partielle du centre commercial actuel et le développement d'immeubles accueillant une offre d'habitat diversifiée, dans un objectif de renforcement de la mixité sociale du quartier.

Les rez-de-chaussée d'immeubles accueilleront des commerces, alignés sur la rue. La nouvelle organisation des commerces permettra une meilleure visibilité commerciale et renforcera l'animation du quartier.

- **Restructurer et créer des espaces publics de qualité sécurisés, en lien avec le parvis de l'Opéra**

L'identité des Franciades sera valorisée avec la création d'un véritable parvis piétonnier devant l'Opéra qui participera à la mise en perspective de ce dernier. Les espaces publics seront fortement restructurés en recherchant une qualité d'aménagement et un meilleur partage des usages. Cette restructuration concernera également les liaisons paysagères vers le parc de la Corneille. L'ensemble commercial sera irrigué par un réseau de voies piétonnes, afin de favoriser les déplacements doux.

Les nouveaux parkings seront majoritairement souterrains afin de libérer des espaces dédiés aux circulations piétonnes et permettre un usage plus convivial des espaces publics.

- **Développer une trame verte** à travers le traitement paysager des voies.

Au-delà du projet des Franciades, plusieurs grandes orientations d'aménagement viennent guider le renouveau du quartier de Massy-Opéra :

- **Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée** à travers les opérations de Bourgogne-Languedoc et Franciades en s'appuyant sur l'arrivée de la Gare du Grand Paris Express (GPE) ;
- **Permettre la création de la gare GPE Massy-Opéra** et développer un espace public structurant assurant la visibilité de ce futur équipement structurant ;
- **Diversifier et requalifier l'offre d'habitat** ;
- **Veiller à préserver l'identité « verte » du quartier** :
 - Préserver les parcs urbains ;
 - Conforter l'offre en équipements sportifs ;
 - Préserver la trame paysagère le long des axes structurants ;

- Renforcer le lien entre le quartier et le parc Georges Brassens par l'amélioration des liens et le traitement urbain et paysager du boulevard.
- **Ouvrir le quartier sur la RN 20 et la RD 188.**

Enfin, dans le cadre du projet de construction du Pôle Francilien de présentation et de conservation des œuvres du Centre Georges Pompidou mais également de la relocalisation des équipements sportifs au sud de la RD188, l'OAP Massy-Opéra prévoit les orientations suivantes :

- **Permettre la réalisation du centre Georges Pompidou ;**
- **Créer un maillage de modes doux** sur la future Plaine Sportive ;
- **Préserver les boisements au maximum** afin de conserver **la qualité paysagère du site ;**
- **Conforter l'offre structurante** avec la réalisation de nouveaux équipements sportifs ;
- **Limiter l'imperméabilisation du site ;**
- **Garantir aux piétons et véhicules motorisés un accès sécurisé** au site depuis les quartiers adjacents dans l'optique de l'ouvrir au reste du territoire.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MASSY-OPERA

PLU Massy

Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain en lien avec l'arrivée de la Gare du Grand Paris

-  Permettre la réalisation de la gare du Grand Paris Express (ligne 18) et intensifier l'occupation bâtie autour de la gare
-  Permettre la réalisation du nouveau projet de politique de la ville
-  Poursuivre le projet de rénovation urbaine des Franciades
-  Permettre le renouvellement du site Agro-Paris-Tech
-  Améliorer les accès au quartier

Conserver l'identité verte du quartier

-  Préserver les parcs urbains
-  Conserver la trame paysagère le long des axes structurants
-  Améliorer les liens avec le parc Georges Brassens
-  Améliorer le traitement urbain et paysager et apaiser la circulation de la RD188

Prévoir l'accueil du nouveau Centre G. Pompidou et de la Plaine Sportive

-  Permettre la réalisation du Centre Georges Pompidou
-  Créer un maillage de modes doux sur la future Plaine Sportive
-  Préserver les boisements au maximum afin de conserver la qualité paysagère du site
-  Conforter l'offre structurante avec la réalisation de nouveaux équipements sportifs
-  Limiter l'imperméabilisation du site
-  Garantir aux piétons et véhicules motorisés un accès sécurisé au site depuis les quartiers adjacents dans l'optique de l'ouvrir au reste du territoire

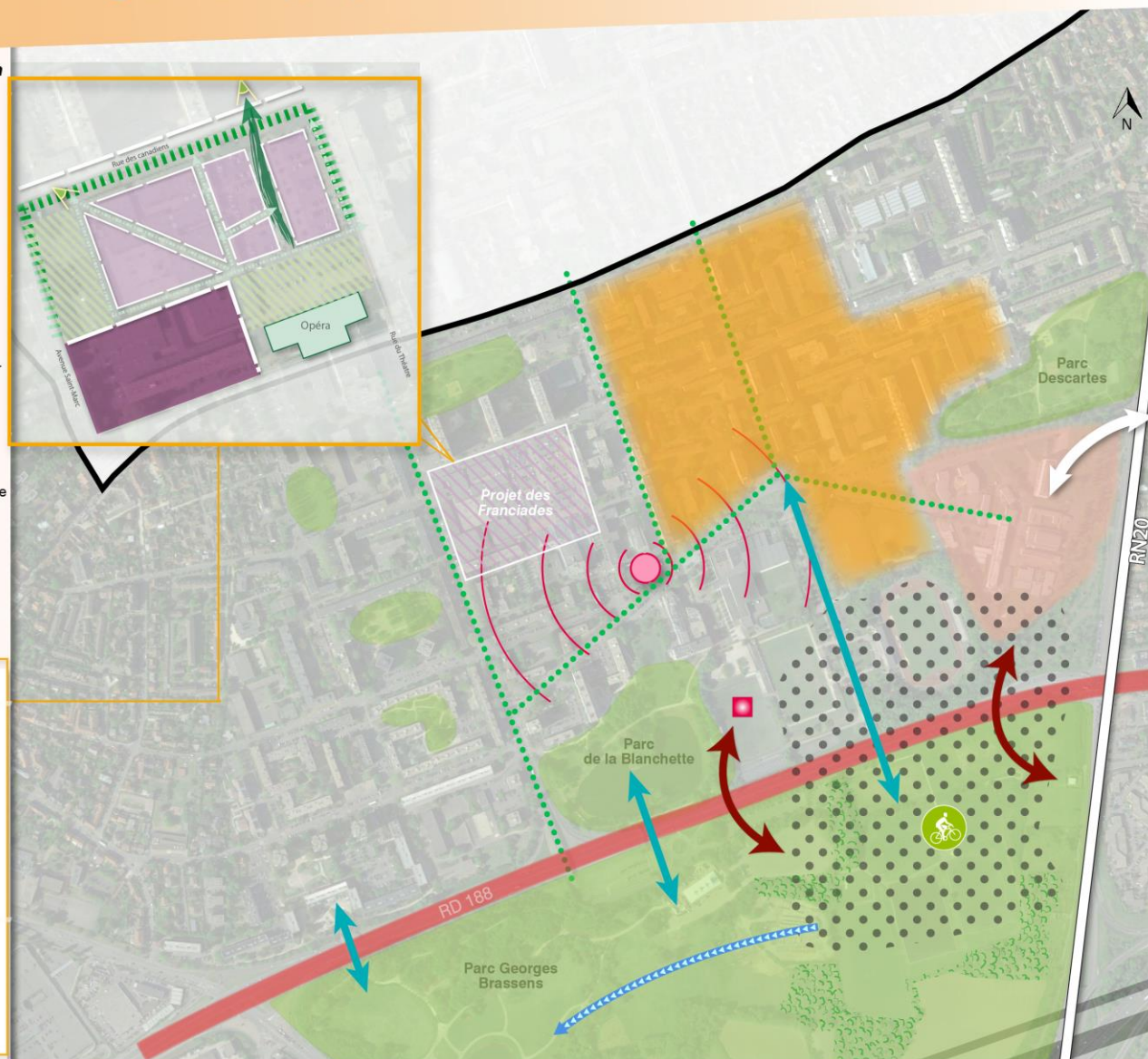
PROJET DES FRANCIADES

Restructurer les espaces publics

-  Créer des places publiques et une nouvelle offre de stationnement ouverte au public
-  Développer une nouvelle trame permettant des déplacements sécurisés le long des itinéraires commerciaux et renforçant le lien avec l'Opéra
-  Développer un espace paysager en lien avec le parc de la Corneille
-  Créer des mails paysagers le long des voies de circulation
-  Préserver des vues dégagées sur l'Opéra

Développer un projet en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

-  Créer des programmes mixtes comprenant des logements, des commerces en pied d'immeuble et des parkings en sous-sol
-  Développer des linéaires de commerces et services implantés en bordure d'espace public
-  Partie de la copropriété des Franciades conservée (logements et commerces)





Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de dispense d'évaluation environnementale
de la révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme
de Massy (91), après examen au cas par cas**

n°MRAe IDF-2021-6213

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020 et du 11 mars 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable d'une part et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu la décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France abrogeant la décision du 27 août 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Massy en date du 4 février 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) communal ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision dite « allégée » du PLU de Massy, reçue complète le 18 février 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Noël Jouteur lors de sa séance du 26 février 2021, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France en date du 9 mars 2021 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par Noël Jouteur le 12 avril 2021 ;

Considérant que la révision dite « allégée » du PLU a pour objectif de permettre une extension du parc des sports de part et d'autre de la RN 20 et de la RD 188, et consiste à donner suite à une étude « entrée de ville » portant sur le secteur Est de la commune et les voies RD188 et RN20, afin de permettre la constructibilité dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de ces axes ;

Considérant que l'extension du parc des sports est rendue nécessaire par la construction du centre Georges Pompidou au nord de la RD 188, qui fait l'objet d'une procédure de révision dont la MRAe a été saisie en parallèle de la demande d'examen au cas par cas ;

Considérant que la révision dite « allégée » du PLU a pour objectif de construire de nouveaux équipements sportifs (terrain de foot synthétique et centre d'entretien des terrains) et des voies d'accès ainsi qu'un parking d'une vingtaine de places au sein de la bande d'inconstructibilité des 75 mètres le long de la RN20 ;

Considérant que le secteur Est situé en zone NL du PLU en vigueur est occupé, d'après le dossier transmis, par des espaces verts urbains, des milieux semi-naturels et des espaces ouverts à vocation de sport ;

Considérant que, d'après le dossier transmis, le secteur est exposé à une pollution atmosphérique de fond par rapport à laquelle la proximité avec les axes routiers est peu significative, et que la révision dite « allégée » vise uniquement un déplacement d'infrastructures sportives existantes afin d'étendre le parc des sports de la ville de Massy ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de canalisations de transport d'hydrocarbures générant des risques pour la sécurité des personnes, que ces canalisations font l'objet d'une servitude encadrant la réalisation des établissements recevant du public (ERP) d'une capacité supérieure à 100 personnes, que la compatibilité de cet usage avec les risques générés par ces canalisations sera vérifiée préalablement à la délivrance du permis de construire (article R. 555-30 du code de l'environnement) et que les travaux à proximité des réseaux (dont les canalisations de transport) devront être conduits dans le respect du décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011 ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision dite « allégée » du PLU de Massy n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :

Article 1er :

La révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) de Massy, prescrite par délibération du 4 février 2021, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de révision du PLU de Massy peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision du PLU de Massy est exigible si les orientations générales de cette révision viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 16 avril 2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le membre délégataire,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'N' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Noël Jouteur

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision
par courrier adressé à :

Monsieur le président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France
DRIEAT
12 cours Louis Lumière
CS 70027
94 307 Vincennes cedex

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.