



Plan Local d'Urbanisme de MASSY
Dossier de modification simplifiée

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

Sommaire

Introduction.....	3
A. Le PLU de Massy _____	3
I. Le contexte	4
A. Le quartier Massy Opéra _____	4
B. Le Centre Commercial des Franciades _____	5
II. Le projet	6
A. La ZAC Franciades Opéra _____	6
B. L'îlot 1 déjà transformé _____	7
C. L'îlot 2 _____	8
III. La justification de la procédure.....	11
A. Les conditions préalables de la modification simplifiée _____	11
B. L'objet de la modification _____	11
C. La compatibilité avec le PADD _____	12
D. La compatibilité avec les documents de rang supérieur _____	15
IV. Les évolutions du PLU suite à la modification simplifiée.....	16
A. Les pièces du PLU modifiées _____	16
B. Le récapitulatif des pièces du PLU modifiées _____	19

Introduction

A. Le PLU de Massy

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

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

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

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

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

AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE UNI, AFFIRMANT SES SINGULARITES

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

AXE 3 : UN PROJET URBAIN DURABLE

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

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

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

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

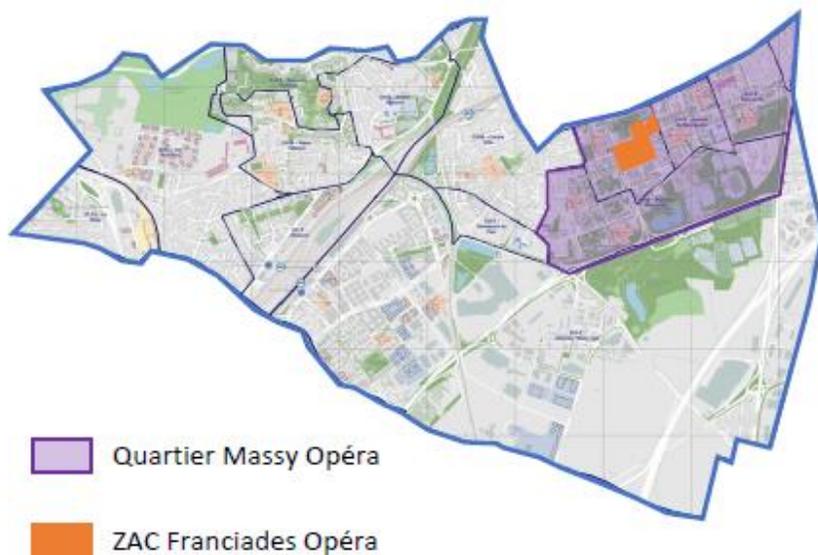
Trois révisions allégées ont également été approuvées le 16 décembre 2021.

I. Le contexte

A. Le quartier Massy Opéra

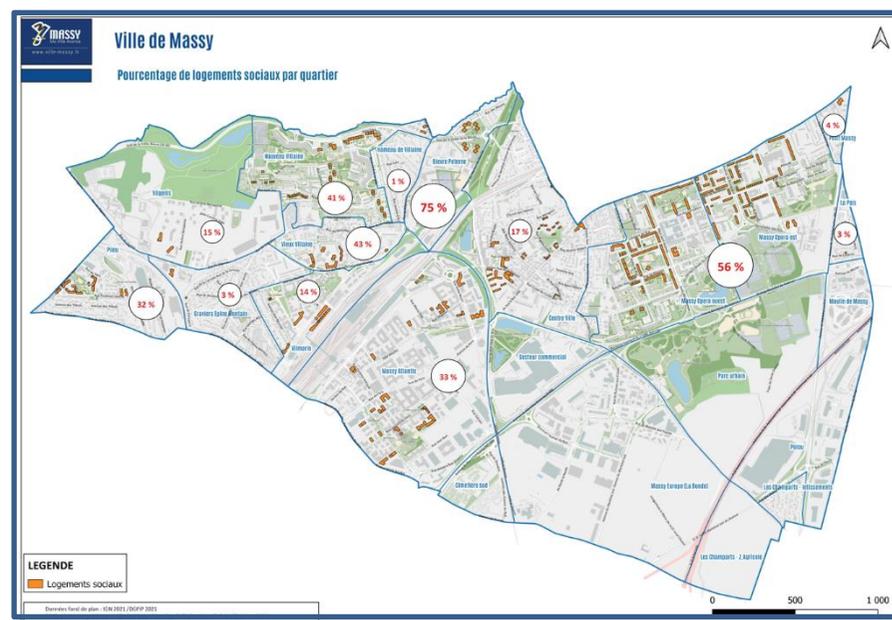
Le quartier Massy Opéra représente près de 40% de la population Massicoise (18 000 habitants) et occupe une superficie d'environ 116 hectares, soit 12% du territoire communal.

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



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

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



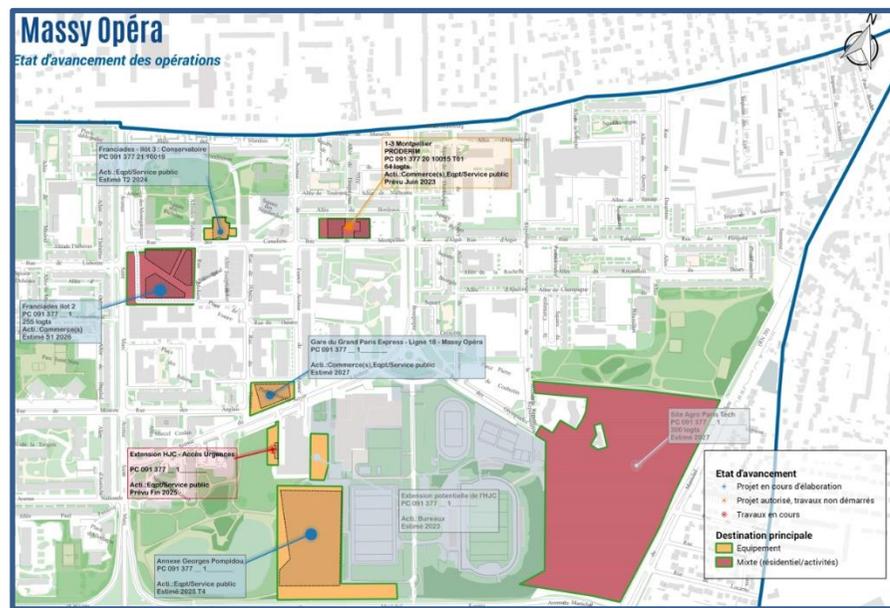
Il bénéficie aussi de nombreux atouts liés à la présence d'équipements culturels et sportifs majeurs (Opéra, cinéma, médiathèque, centre omni sport, stade de rugby et prochainement l'installation d'une annexe du centre Pompidou, la Fabrique de l'Art).

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

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

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

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



B Le Centre Commercial des Franciades

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

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

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

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

Des espaces publics peu qualitatifs

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

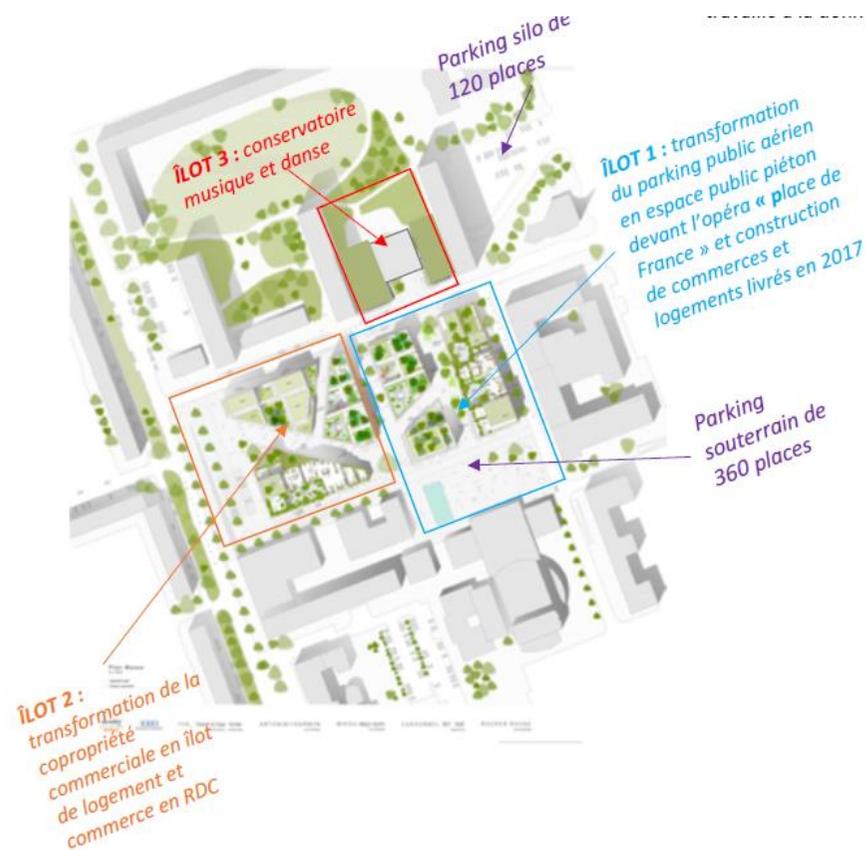
Emprise du centre commercial des Franciades avant la transformation avec le parking à ciel ouvert.



II. Le projet

A La ZAC Franciades Opéra

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



RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

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

OUVRIR LE QUARTIER SUR SON ENVIRONNEMENT

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

INTENSIFIER LA PLACE DU VEGETAL

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

RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE ET CULTURELLE

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

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

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

B L'îlot 1 déjà transformé

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



C L'îlot 2

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

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



Ilot 2 espaces publics



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

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

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

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

Le projet architectural

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

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

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

La qualité des logements et la protection contre le bruit

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

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

- Le **choix des matériaux de construction** avec une prise en compte particulière de l'isolation phonique au-delà de la stricte réglementation.
- Dans la **conception des logements**, l'exigence que tous les logements bénéficient au minimum d'une double orientation et 70% d'entre eux d'une triple orientation. Plus de 85% des chambres de ce bâtiment donnent sur des espaces calmes à l'écart des deux axes les plus circulés.

- Enfin dans l'aménagement des espaces publics, la **réduction à la source du bruit routier** avec notamment
 - la reprise complète de la rue des Canadiens programmée à la fin de l'opération d'aménagement avec la modification du profil de la rue pour en faire un axe apaisé (extension du parc de la Corneille, zone 30) et la mise en place d'enrobés phoniques qui, du fait de leur composition, permettent de réduire de façon substantielle le bruit de roulement.
 - la reprise de l'Avenue Saint-Marc avec la création d'un rideau d'arbres mettant à distance la circulation automobile et, dans un second temps, la reprise de l'enrobé.
- Même si l'impact est indirect et difficile à évaluer, le projet s'inscrit dans une démarche d'ensemble de rénovation du quartier de Massy-Opéra avec l'objectif de réduire les comportements incivils ou délictueux (wheelings, affrontements nocturnes...) qui sont aujourd'hui la première nuisance sonore nocturne ayant un impact réel sur la qualité de vie.

Les Transports en commun

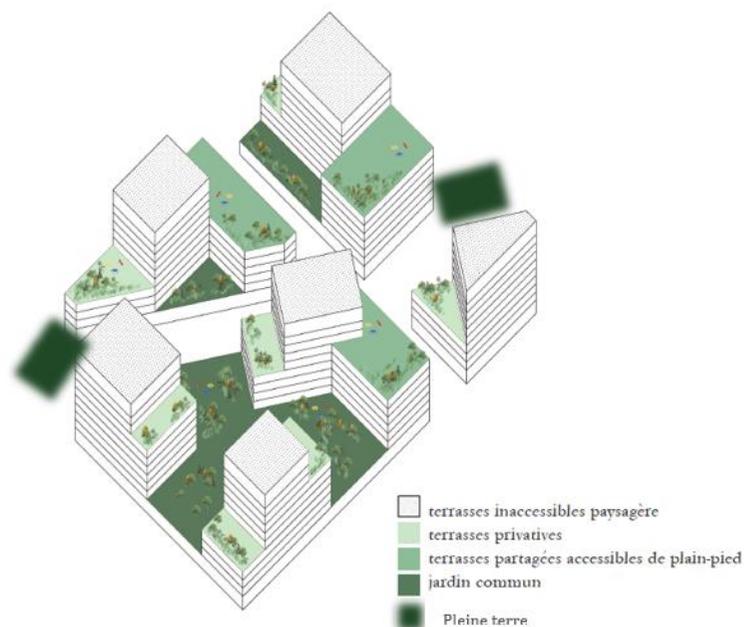
Les nouveaux logements seront situés à moins de 500 mètres de la future gare du Grand Paris et de la Ligne 18 actuellement en cours de construction et qui sera livrée en 2027, environ un an après la livraison des logements.

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

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

Le volet paysager et la lutte contre les îlots de chaleur

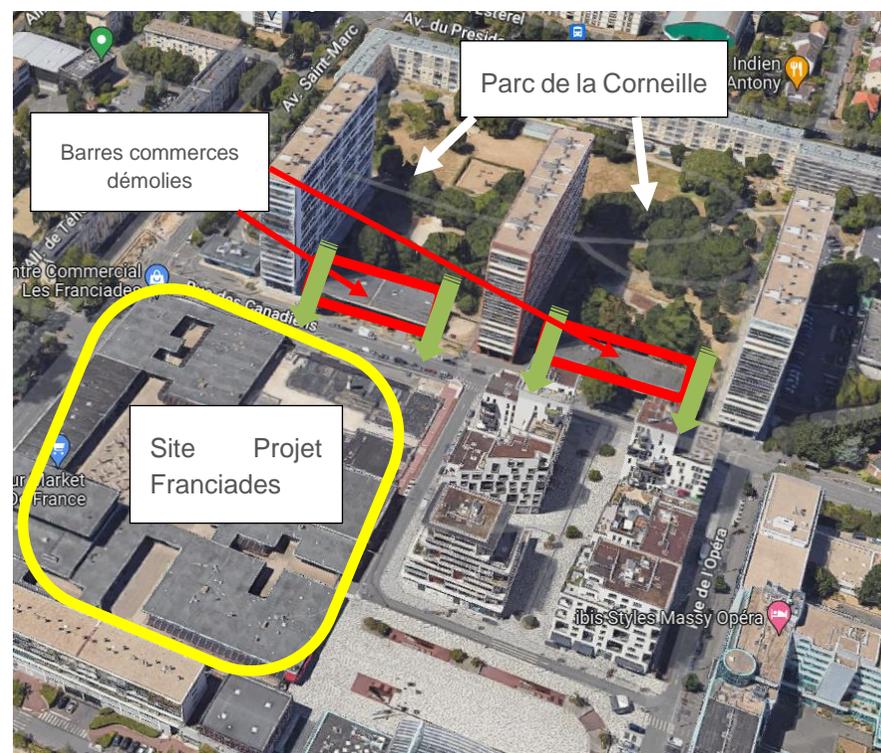
Concernant la proximité d'espaces verts, essentielle à la fois sur le plan paysager et pour la fraîcheur apportée, le projet apportera une réelle amélioration dans l'environnement immédiat avec de larges emprises occupées par des jardins suspendus ainsi que de nombreuses terrasses plantées et végétalisées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



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

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

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



III. La justification de la procédure

A. Les conditions préalables de la modification simplifiée

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

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

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

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

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

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

B L'objet de la modification

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

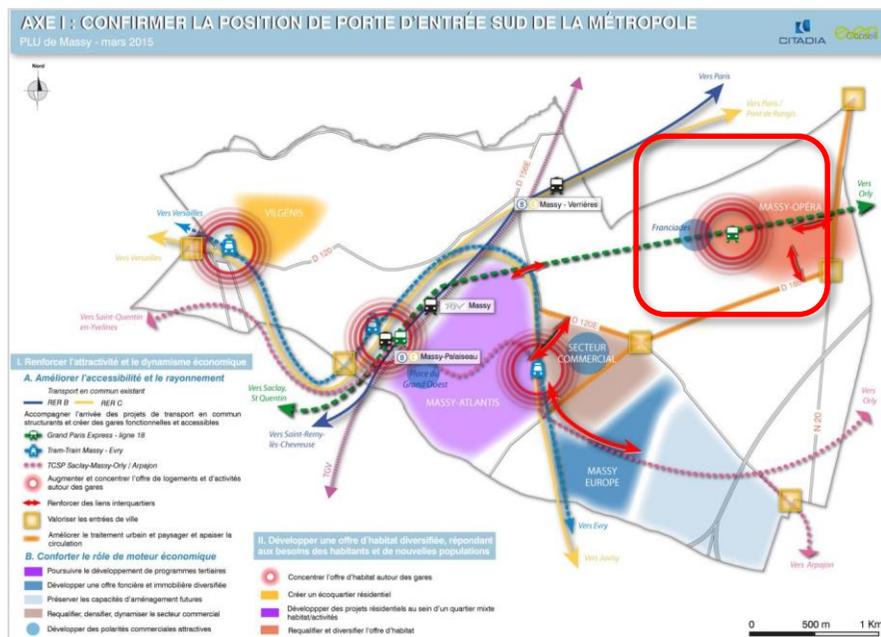
Le projet s'inscrit dans le projet de transformation de Massy Opéra et dans la continuité de l'ilot 1. Il offrira une attractivité certaine au quartier avec la création de nouveaux commerces de proximité répondant aux besoins des habitants, en lien avec les rénovations des logements sociaux situé rue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

C La compatibilité avec le PADD

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

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

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



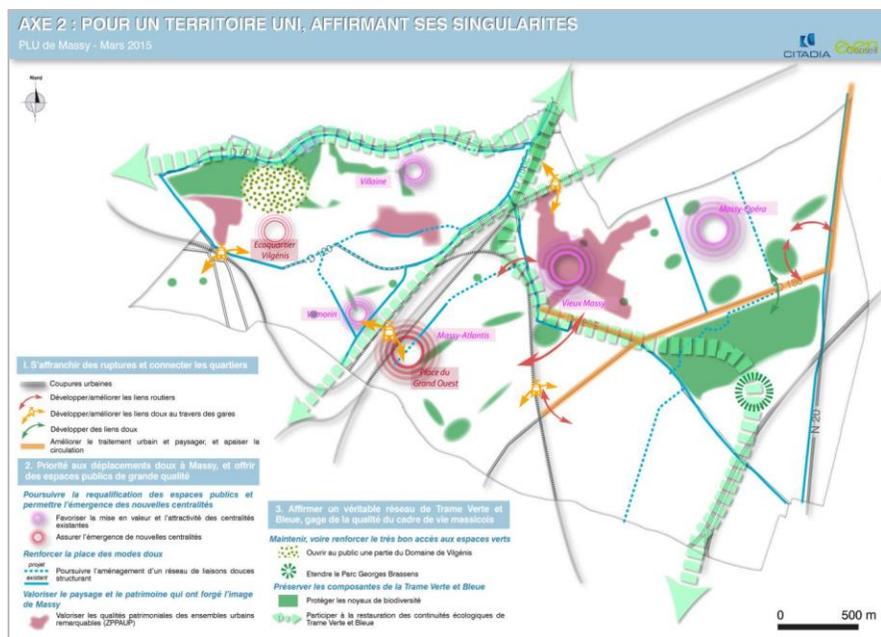
Le site concerné par l'adaptation des hauteurs est identifié au sein de l'axe 1 du PADD : l'objectif 1 prescrit le rôle moteur économique du territoire à l'échelle francilienne, et l'objectif 2 prescrit le développement d'une offre de logements diversifiée. Le projet envisagé en permettant le développement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

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

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

AXE 2 : POUR UN TERRITOIRE UNI, AFFIRMANT SES SINGULARITES

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



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

L'adaptation permet donc de conforter ces objectifs.

AXE III : UN PROJET URBAIN DURABLE

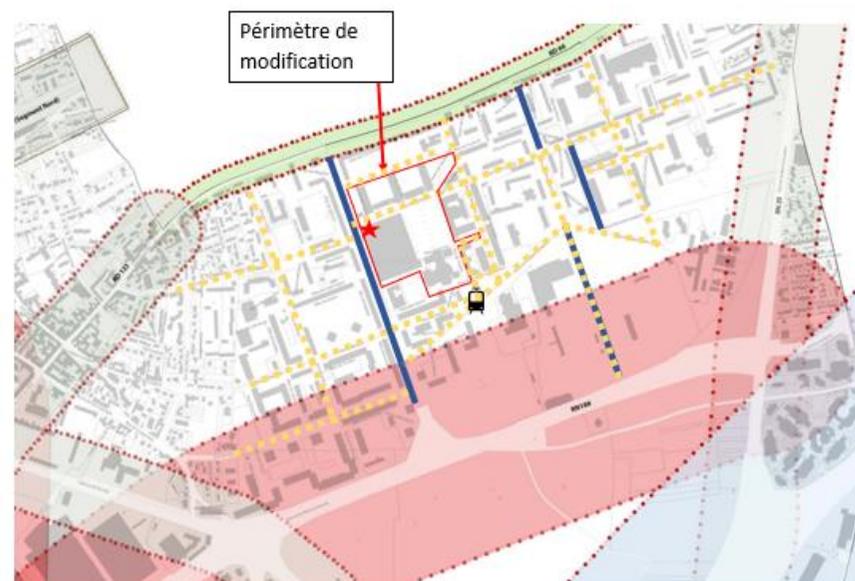
- Objectif 1. Pour un urbanisme maîtrisé et durable à Massy, à la hauteur du positionnement et du rayonnement de la ville
- Objectif 2. Agir pour un environnement de vie et de travail agréable, faiblement soumis aux pollutions, risques et nuisances

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

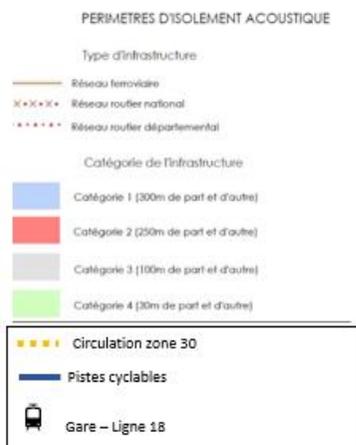
De plus, la commune accompagne la réduction des émissions sonores liées à la circulation via la création de pistes cyclables et de zones de circulation « 30 » afin de connecter le secteur de rénovation urbaine à l'ensemble des aménagements dédiés à la circulation douce et apaisée de la ville.

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

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



LEGENDE CARTOGRAPHIQUE



Source PLU Ville de [Massy](#) / Direction Urbanisme - 2023

D. La Compatibilité avec les documents de rang supérieur

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

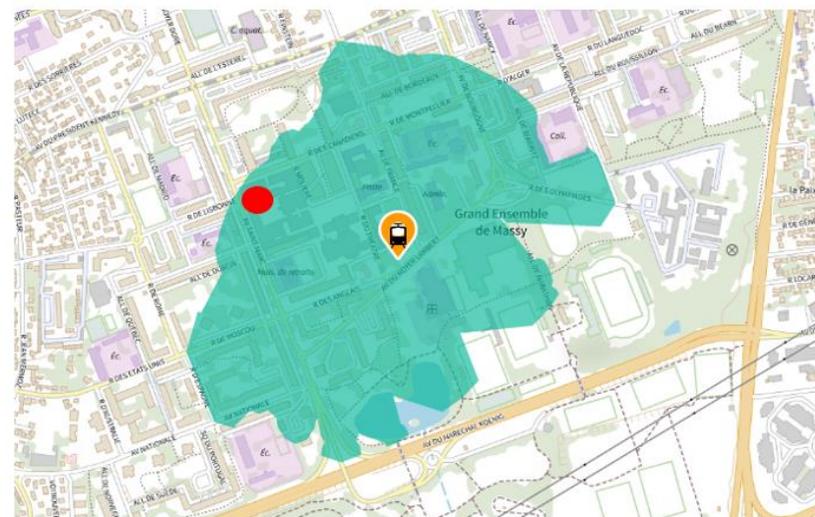


Extrait du SDRIF

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

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

Cartographie des temps de déplacements piéton (Isochrone) :



LEGENDE CARTOGRAPHIQUE



Site de la Gare Métro Ligne 18



Représentation des 8 minutes de déplacement piéton autour de la gare Ligne 18.



Périmètre de la modification simplifiée du PLU et du futur projet de rénovation urbaine

Source : Géoportail IGN / Direction Urbanisme Massy

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

IV. Les évolutions du PLU suite à la modification simplifiée

A Les pièces du PLU modifiées

Légende :

A = texte inchangé par la présente modification simplifiée.

A = texte modifié par la présente modification simplifiée.

- Rapport de présentation – Justification des choix retenus

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

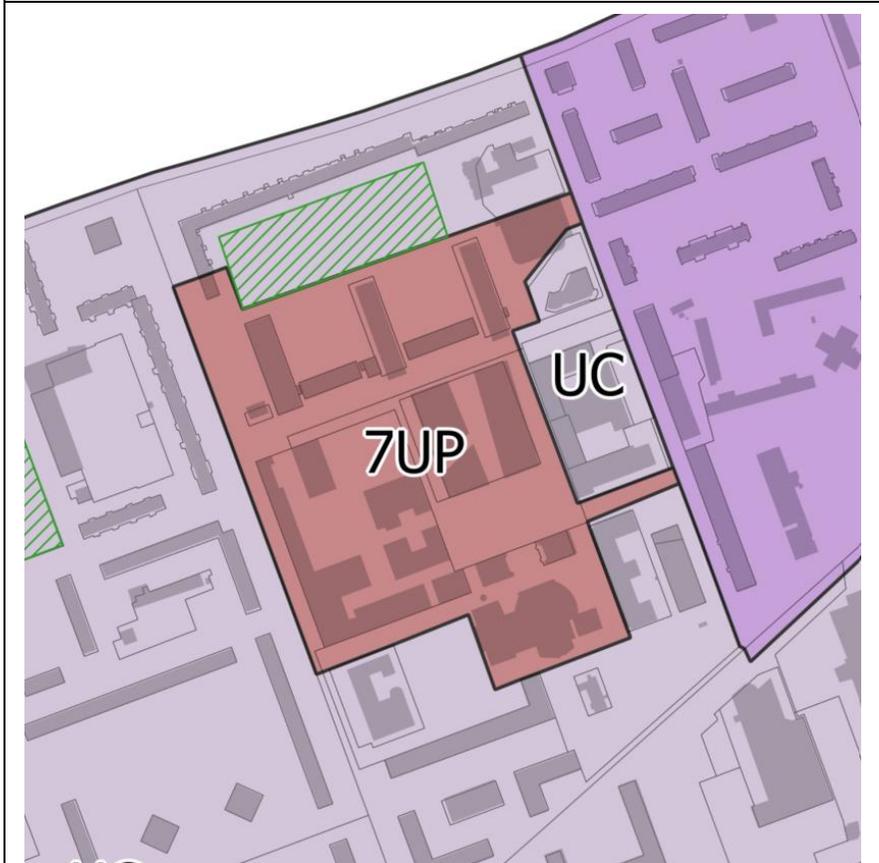
- Règlement écrit

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

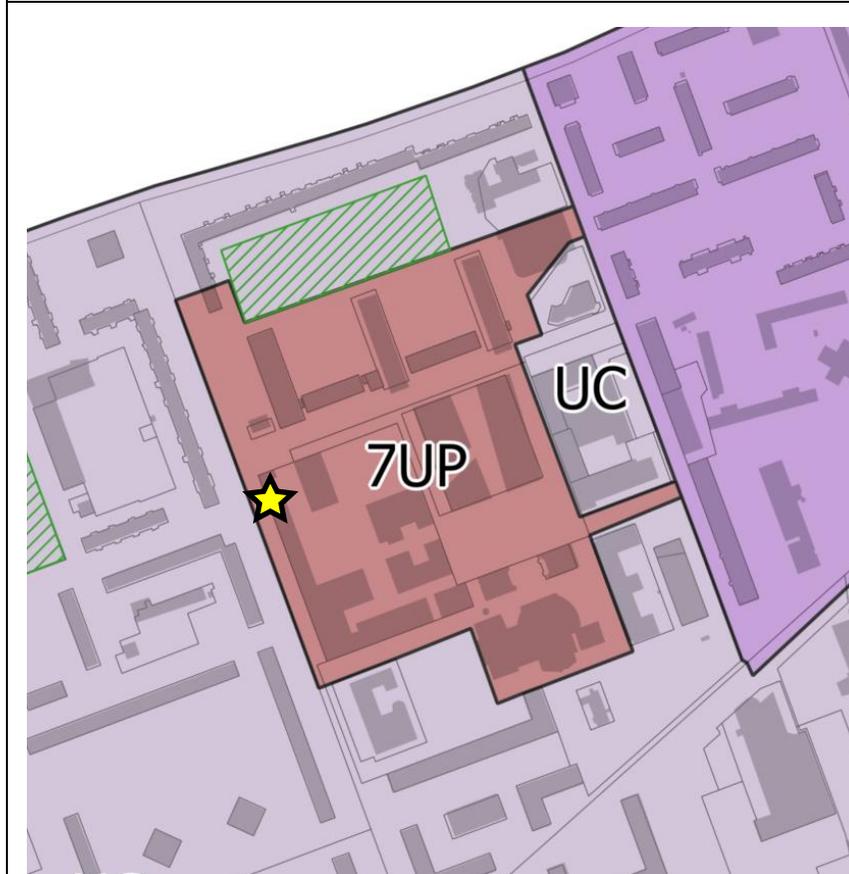
<p>rue de Canadiens est fixée à 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.</p>	<p>10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles implantées en vis-à-vis de la limite nord de la rue de Canadiens est fixée à 6 m. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>10.23 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les hauteurs se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



E. Le récapitulatif des pièces du PLU modifiées

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

Légende :

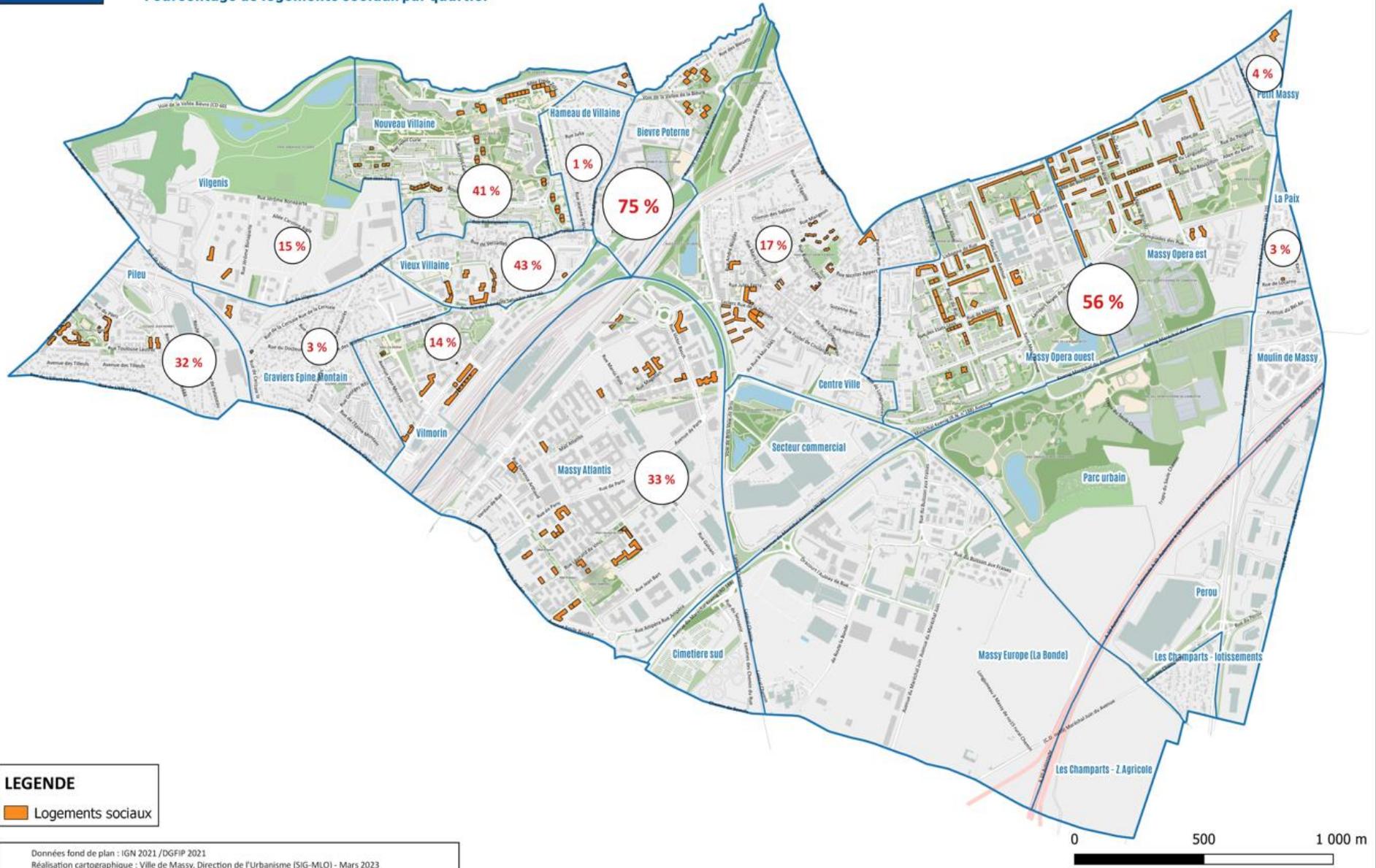
A = pièce inchangée par la présente modification de droit commun. Se référer au dossier de PLU approuvé.

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

Pièces du dossier de PLU :

1. Pièces administratives
2. Rapport de présentation :
 - Diagnostic et état initial de l'environnement
 - Justification des choix retenus
 - Étude entrée de ville
3. PADD
4. OAP
5. Règlement graphique
6. Règlement écrit
7. Annexe

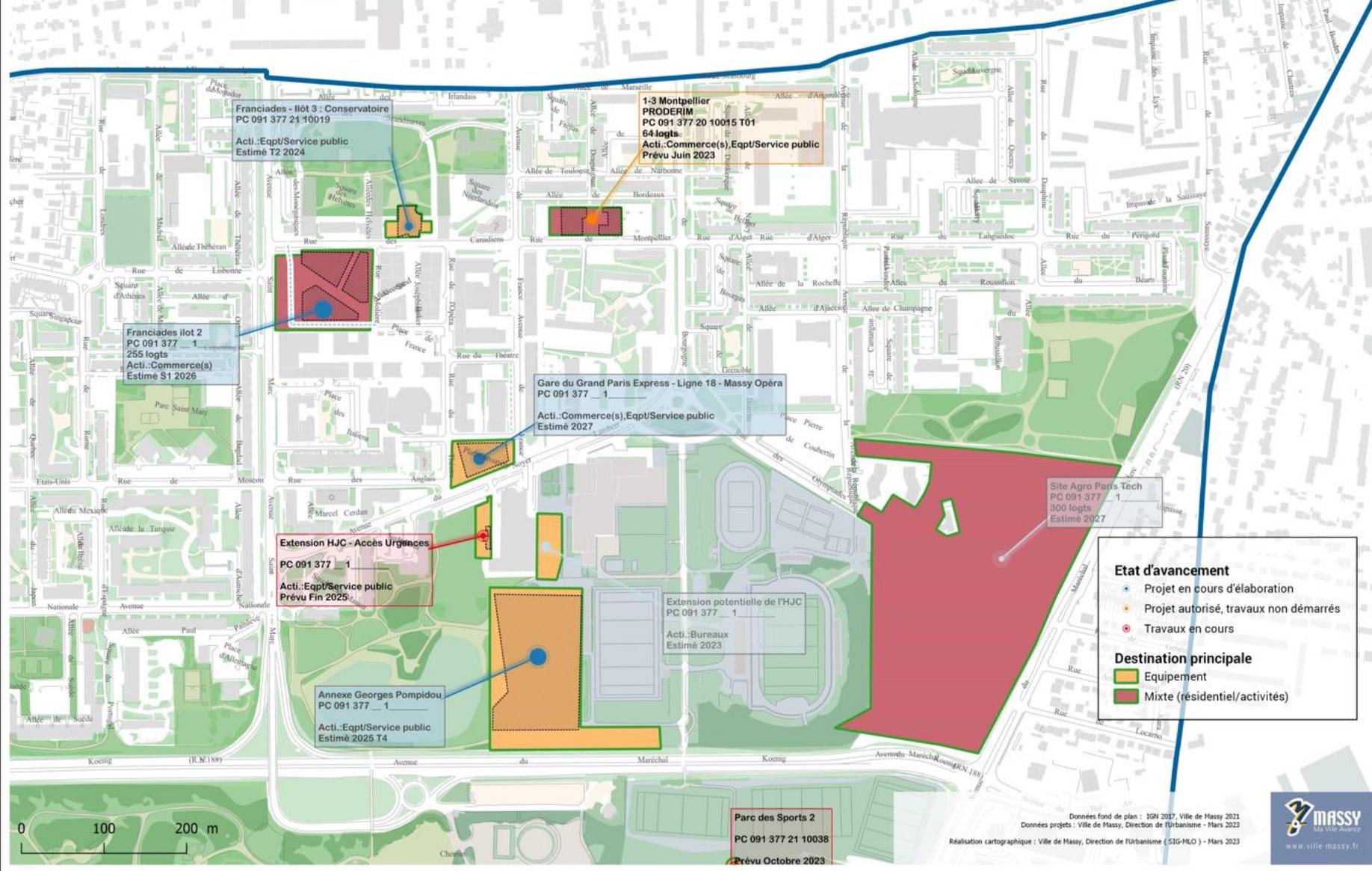
Pourcentage de logements sociaux par quartier



Données fond de plan : IGN 2021 / DGFIP 2021
 Réalisation cartographique : Ville de Massy, Direction de l'Urbanisme (SIG-MLO) - Mars 2023

Massy Opéra

Etat d'avancement des opérations



Etat d'avancement

- Projet en cours d'élaboration
- Projet autorisé, travaux non démarrés
- Travaux en cours

Destination principale

- Equipement
- Mixte (résidentiel/activités)

0 100 200 m

Données fond de plan : IGN 2017, Ville de Massy 2021
Données projets : Ville de Massy, Direction de l'Urbanisme - Mars 2023
Réalisation cartographique : Ville de Massy, Direction de l'Urbanisme (SIG-MLO) - Mars 2023



