

# Enquête publique

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Massy**  
Enquête publique du lundi 14 octobre au mercredi 13 novembre 2024

## Rapport d'enquête



## Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Joël Eymard  
3 décembre 2024

# Le projet soumis à l'enquête.

La modification de droit commun n°2 du PLU vise à adapter le règlement écrit et graphique afin de répondre aux besoins d'évolution du quartier Atlantis. Le projet comporte deux volets indépendants :

## 1. Une évolution du règlement d'une partie du quartier Atlantis :

- créer, au sein de la zone 3UP, un secteur 3UPm où la mixité et l'imbrication de plusieurs affectations seront encouragées ;
- adapter les règles de construction en zone 3UPm, afin de favoriser une architecture de qualité et répondant aux exigences de développement durable dans un contexte de rénovation urbaine, et pour libérer de l'emprise au sol nécessaire à la réalisation d'une nouvelle trame d'espaces publics ;
- créer de nouvelles servitudes de localisation pour création d'espaces publics à dominante piétonne et d'espace vert, dans le but d'améliorer le cadre de vie et de favoriser les déplacements piétons / cycles au sein du quartier Atlantis ;

**2. Un ajustement mineur du règlement de la zone 9UP** (secteur de la Bonde) portant sur une mise en compatibilité des attendus sur le traitement des marges de recul et sur la réalisation des accès carrossables. Ces attendus sont actuellement incompatibles pour certaines parcelles qui ne disposent pas d'une façade suffisamment large sur les voies publiques.

## Le contexte et l'historique du quartier Atlantis.

Le quartier Atlantis est né de la transformation de l'ancien Parc d'activités des Champs Ronds, créé dans les années 1960. Au début des années 1990, cette zone industrielle accueillait des activités de production de grands groupes. L'arrivée de la gare TGV en 1991 a marqué une première étape de transformation du quartier avec la création de plusieurs ZAC. À la fin des années 1990, la ville et les services de l'État ont engagé une réflexion sur le devenir du site, visant à créer un quartier urbain, mixte et dense, intégrant logements, activités tertiaires, équipements publics et espaces verts. En 2003, la ville a adopté un schéma d'ensemble pour le nouveau quartier Massy-Atlantis, avec des objectifs à l'horizon 2025 : 5000 nouveaux logements, 750 000 m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces de proximité et 16 000 m<sup>2</sup> d'équipements.

Le PLU a été adopté en 2004 et trois nouvelles ZAC ont été créées pour mettre en œuvre le projet. Le schéma prévoit un découpage des grands îlots préexistants par une nouvelle trame viaire d'échelle plus urbaine, définissant des zones de logements et des zones de bureaux.

Le projet s'est largement traduit dans la réalité. Aujourd'hui, le quartier accueille 14 854 habitants, 14 000 emplois et un véritable cœur de ville. Sa mixité fonctionnelle permet un égal accès aux équipements et aux services, réduit les déplacements en automobile et favorise l'émergence d'un quartier animé.

Vingt ans après la création du quartier, il est apparu nécessaire d'adapter les règles sans remettre en cause les grandes orientations : un quartier mixte, dense et d'ambition métropolitaine.

Cette évolution porte sur deux axes principaux :

- Une mixité des fonctions plus poussée: à l'échelle des îlots et des immeubles, et pas seulement des quartiers.
- Une meilleure prise en compte des enjeux de transition écologique: mobilités, préservation de la nature en ville.

La ville a engagé en janvier 2023 une concertation avec les habitants du quartier Atlantis pour tirer le bilan des 20 dernières années et déterminer les évolutions souhaitées.

À l'issue de cette concertation, la ville a arrêté des priorités pour l'évolution du quartier :

- Déploiement de nouveaux espaces verts: "grands espaces" et d'une trame verte accessible depuis l'espace public.
- Systématisation des rez-de-chaussée "actifs": commerces, services.
- Renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale à l'échelle de chaque îlot.
- Création de nouveaux lieux de vie.
- Morphologie des nouveaux projets architecturaux: visant à limiter l'emprise au sol et à proscrire les vis-à-vis trop proches.

## Sites identifiés pour la mise en œuvre des modifications.

Dans la logique de « reconstruction de la ville sur la ville », le choix du secteur d'évolution du PLU correspond à des sites susceptibles de muter à relativement court terme.

Ces sites sont représentés ci-dessous (image extraite de l'étude des îlots de chaleur urbaine) :

- Le site « Patterson » : 14 900 m<sup>2</sup>, constitué d'un bâtiment existant à réhabiliter et de bâtiments obsolètes à démolir (à gauche sur l'image).
- Le site « Itron » : 9000 m<sup>2</sup> libre de toute construction (à droite en vert).



Les règles actuelles du PLU sur ces sites conduiraient à des projets en contradiction avec les nouvelles orientations : projets monofonctionnels, emprise au sol importante, îlots clos sans traversées piétonnes, rez-de-chaussée aveugles, espaces verts non accessibles au public.

La modification du PLU vise à :

- Favoriser la mixité fonctionnelle: à l'îlot et à l'intérieur d'un même bâtiment.
- Imposer des rez-de-chaussée actifs.
- Diminuer l'imperméabilisation des sols.
- Créer de nouveaux espaces publics.

La modification du PLU porte sur la zone 3UP, créant un secteur 3UPm (mixte) qui vient partiellement remplacer le secteur 3UPb (affecté principalement aux bureaux) en cœur de quartier. Sur le secteur 3UPm projeté (délimité par des pointillés sur l'image ci-dessus), la ville souhaite :

- Permettre la construction de logements: pour encourager l'imbrication de plusieurs affectations.
- Adapter les règles de construction: pour favoriser une architecture de qualité et répondre aux exigences de développement durable.
- Créer de nouvelles servitudes de localisation: pour la création d'espaces publics à dominante piétonne et d'espaces verts.

### **Incidences du projet de modification sur l'environnement**

La modification du PLU s'inscrit dans une démarche de développement durable, visant à :

- Gérer l'espace de manière économe: et maîtriser l'étalement urbain.
- Développer les îlots de fraîcheur.
- Améliorer l'accessibilité du quartier: en favorisant les mobilités douces.
- Limiter l'impact en termes de circulation.
- Limiter l'exposition au bruit.
- Prévenir la pollution des sols.
- Réduire la pollution atmosphérique.

## Cadre réglementaire de l'enquête.

La modification proposée du PLU est compatible avec le PADD et les documents de rang supérieur. 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. Elle ne conduit pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser. Il n'y avait donc pas lieu d'engager une révision du PLU.

La procédure de modification du PLU est régie par le code de l'urbanisme. Une modification « simplifiée » est possible sous certaines conditions et ne nécessite pas d'enquête publique. Si ces conditions ne sont pas remplies, il est procédé à une modification « de droit commun » régie par les articles suivants :

*Article L153-36 du code de l'urbanisme :*

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*Article L153-37 :*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

*Article L153-38 :*

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

*Article L153-40 :*

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

*Article L153-41 :*

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La procédure de modification inclut en outre la saisine de l'Autorité Environnementale pour demander une dispense d'évaluation environnementale si le projet ne semble pas la nécessiter. Dans le cas présent, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a demandé cette évaluation.

## Organisation de l'enquête.

La présente enquête a été demandée au Tribunal Administratif par la ville de Massy, par lettre du 2 septembre 2024 complétée le 11 septembre. Le commissaire enquêteur, Joël Eymard, a été désigné par la décision du Tribunal Administratif de Versailles n° E24000057/78 datée du 11 septembre 2024.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur n'avoir aucun intérêt personnel ni avis *a priori* dans ce dossier.

L'autorité organisatrice de l'enquête est le maire de Massy qui en a fixé le déroulement par son arrêté du 26 septembre 2024 (**annexe 1**). Elle s'est déroulée du lundi 14 octobre 2024 au mercredi 13 novembre à 17h00, soit 30 jours consécutifs.

Le dossier imprimé pouvait être consulté à la Mairie de Massy, pendant les heures d'ouverture au public. Il était également consultable et téléchargeable sur le site de la Ville : <https://www.ville-massy.fr>, rubrique Urbanisme - Projets et Enquêtes Publiques.

Le public disposait de trois possibilités pour faire connaître ses observations :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, qui était tenu à la disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- par courrier postal avant le 13 novembre 2024 à 17 h à l'attention de Monsieur le Maire au siège de l'enquête : Mairie de Massy - Service Urbanisme, 1 avenue du General de Gaulle - BP 20101- 91300 MASSY,
- par courriel à l'adresse : [urbanisme@mairie-massy.fr](mailto:urbanisme@mairie-massy.fr) avant le 13 novembre à 17h.

### Le dossier d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public sur le site web de la ville comprenait les pièces suivantes (au total 782 pages et 49 Mo à télécharger) :

- « Notice d'enquête publique » regroupant le rapport de présentation du PLU, l'auto-évaluation environnementale, le dossier de modification, le plan de zonage général et détaillé pour le quartier Atlantis, le règlement de la zone 3UP et de la zone 9UP (pdf compressé de 266 pages et 10,8 Mo),
- Arrêté de Mise en enquête publique et Avis d'enquête publique (pdf 1,1 Mo),
- Dossier de modification (60 pages et 7,5 Mo),
- Avis MRAE sur l'examen au cas par cas (5 pages, 0,3 Mo),
- Dossier d'évaluation environnementale (275 pages 14,0 Mo) incluant le résumé non technique,
- Annexe 1 : Etude de la circulation (33 pages, 5,9Mo)
- Annexe 2 : Etude du stationnement (30 pages, 3,0 Mo)
- Annexe 3 : Etude et modélisation des îlots de chaleur urbains (60 pages 2,8 Mo)
- Avis MRAE sur l'évaluation environnementale (21 pages 2,0 Mo),
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE (20 pages, 1,2 Mo),
- Avis des PPA (9 pages, 1,8 Mo).

Le dossier imprimé comportait en plus les attestations de parution dans la presse et le certificat d'affichage signé par la ville.

Un registre à feuillets non mobile, paraphé par le commissaire enquêteur, était joint au dossier imprimé pour recueillir les observations du public.

Enfin la mention des textes qui régissent cette enquête publique figurait dans le document « dossier de modification ».

Le dossier comportait donc bien les éléments requis par l'article R123-8 du code de l'environnement.

## La publicité de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- *Le Parisien* des 26 septembre et 17 octobre 2024,
- *Le Républicain de l'Essonne* des 26 septembre et 17 octobre 2024.

L'affiche d'enquête, au format A3 et de couleur jaune, a été apposée en mairie et sur plusieurs supports, comme le montrent le certificat d'affichage en **annexe 2** et les photos ci-dessous prises le samedi 9 novembre.



Ci-dessus : à l'entrée du site Patterson ; ci-dessous, affiche sur le poteau devant le site Itron.

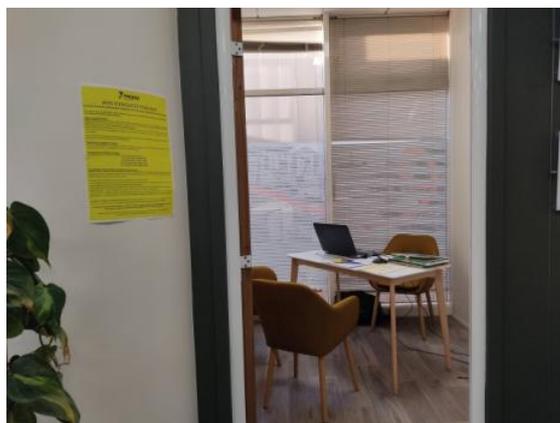


## L'accueil du public.

L'arrêté municipal prévoyait quatre permanences du commissaire enquêteur pour échanger avec le public et recevoir ses observations. Elles se sont tenues à la mairie, dans un bureau situé dans le hall d'accueil au rez-de-chaussée, avec une affiche de l'enquête (photo ci-contre) :

- le lundi 14 octobre 2024 de 9h00 à 12h00
- le jeudi 24 octobre 2024 de 14h00 à 17h00
- le samedi 09 novembre 2024 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 13 novembre 2024 de 14h00 à 17h00

La mairie dispose d'un parc de stationnement public situé à proximité immédiate.



# **Avis reçus avant l'enquête.**

## **Phase de concertation préalable.**

La concertation s'est déroulée en 2023 :

- Atelier n°1 du 16 février 2023 19h : échanges par groupes sur les deux grandes thématiques pour partager un état des lieux, lister les besoins, échanger sur les pistes de réponses ;-
- Balade urbaine du 11 mars 2023 10h : se rendre ensemble dans le quartier pour concrétiser les échanges et identifier les sites qui pourraient évoluer ;
- Atelier n°2 du 23 mars 2023 19h : approfondir par groupes les deux grandes thématiques et travailler sur des terrains d'application.
- Réunion de restitution mardi 18 avril 2023 19h : tirer le bilan de ces trois mois de concertation.

Il ne semble pas que les perspectives d'évolution du quartier aient suscité d'opposition lors de cette phase. Suite à cette concertation, le maire de Massy a publié le 20 juin 2023 un arrêté prescrivant le lancement du processus de modification du PLU et l'élaboration du dossier.

## **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).**

Le dossier a été envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 10 mars 2024 par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme.

La CCI de l'Essonne a donné un avis favorable par lettre du 11 avril.

La ville de Champlan par lettre du 3 avril, la SNCF par lettre du 4 avril, la Société des Grands Projets (ex- Société du Grand Paris) par lettre du 26 avril et la Chambre d'Agriculture par lettre du 30 mai ont déclaré n'avoir pas de remarque à formuler.

Les autres PPA saisies n'ont pas répondu, ce qui vaut avis favorable (article R153-4 du code de l'urbanisme).

## **Avis de l'Autorité Environnementale.**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie du dossier le 12 septembre 2023 afin qu'elle détermine si le projet de modification du PLU nécessitait une évaluation environnementale, conformément aux articles R104-33 à 37 du code de l'urbanisme. Le formulaire de saisie était accompagné d'une note d'auto évaluation du projet sur la circulation induite, l'exposition des nouveaux logements au bruit, la qualité de l'air, et l'imperméabilisation du sol ; il était mentionné l'absence d'incidence sur les zones naturelles et les paysages (cette note est jointe au dossier d'enquête).

La MRAe a néanmoins décidé après délibération du 13 décembre d'exiger une étude d'évaluation environnementale. Les arguments invoqués sont les risques et nuisances auxquels seraient soumis les nouveaux logements permis par la modification du PLU : bruits de circulation, ancienne pollution des sols, augmentation des flux de déplacements dus à l'augmentation du nombre de résidents, risque d'aggravation des îlots de chaleur urbains en raison de la densité de construction, émission de gaz à effet de serre en phase chantier.

La ville de Massy a donc réalisé l'étude requise (275 pages) ainsi qu'une étude de modélisation des îlots de chaleur urbains (60 pages), qui ont été transmises à la MRAe le 10 juillet 2024 et qui sont jointes au dossier avec un résumé non technique comme l'exige le code de l'environnement.

La MRAe a rendu son avis sur cette étude le 2 octobre 2024. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la santé humaine (bruit et pollution de l'air) ;
- les mobilités ;
- l'énergie et le climat (atténuation et adaptation, notamment les îlots de chaleur urbains).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- mieux définir les secteurs de projets et intégrer ces aspects aux OAP existantes, et mieux caractériser et évaluer les enjeux environnementaux et sanitaires dans les secteurs de modifications ;

- expliciter et de renforcer la stratégie en faveur de modes alternatifs à la voiture, en augmentant notamment les stationnements vélo y compris dans les espaces publics ;
- évaluer les niveaux de bruit et de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en parti - culier dans les secteurs situés le long des axes routiers, et définir des dispositions dans le PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition.

Dans ses recommandations détaillées, la MRAe demande plus de détails sur les logements projetés, de chiffrer toutes les incidences environnementales, de démontrer la compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux, de justifier les choix retenus par rapport à des alternatives possibles, de mesurer et modéliser les niveaux de bruit et de pollution de l'air avant et après la réalisation du projet, d'expliquer et renforcer les mesures en faveur des déplacements alternatifs à la voiture, de modéliser et simuler l'impact sur les îlots de chaleur urbains et de mesurer l'incidence sur la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Dans son Mémoire en réponse envoyé le 12 octobre, juste avant le début de l'enquête, la ville de Massy répond point par point à ces demandes, les réponses figurant déjà pour la plupart dans les études transmises. Elle précise que les constructions à venir sur les sites Patterson et Itron n'ont pas encore été définies et que la ville ne peut donc en fournir le détail.

## Déroulement de l'enquête.

**13 septembre 2024** : réception de la désignation par le Tribunal administratif comme commissaire enquêteur pour cette enquête ;

**19 septembre** : réunion au service urbanisme de Massy pour présentation du projet et programmation de l'enquête ;

**24 septembre** : mise au point avec le service urbanisme de l'arrêté d'ouverture de l'enquête qui sera signé le 26.

**14 octobre** : A l'ouverture de la mairie, le commissaire enquêteur paraphe le registre puis tient sa première permanence. Il y rencontre M. Toubiana, Directeur de l'urbanisme de Massy, venu pour échanger sur le dossier. Aucun autre visiteur ne se présente.

**24 octobre** : deuxième permanence, sans aucun visiteur.

**9 novembre** : visite avec photographies du site et troisième permanence, sans aucun visiteur.

**13 novembre** : dernière permanence et clôture de l'enquête à 17h00. Visite de M. Toubiana, pour faire le point sur le déroulement de l'enquête.

Puis se présente Madame Noël, présidente de l'association Demain Vivre à Massy-Palaiseau (DVAMP), qui a participé à la phase de concertation. Après quelques échanges, elle écrit un avis favorable dans le registre.

Visite de M. Aurélien Ponce qui estime que le règlement ne répond pas aux objectifs du SAGE de la Bièvre. Il a déposé une observation par courriel avec pièce jointe qui est insérée dans le registre.

Visite de Mme Bocquene et de M. Benier de Paris-Sud Aménagement qui commentent leur observation envoyée par courriel le 8 novembre. Paris-Sud Aménagement est titulaire de la concession d'aménagement du quartier Atlantis, contenant les cinq ZAC.

A 17h, le commissaire enquêteur clôt le registre qui contient trois observations.

## Observations reçues pendant l'enquête.

Les observations sont reproduites ci-après, par ordre chronologique. Les observations manuscrites sur le registre sont mises en italique, de même que les courriels reçus (hors pièces jointes). Les documents reçus en pdf sont résumés, le texte intégral étant en annexes. Les adresses et numéros de téléphone qui y figuraient éventuellement ont été masqués ou omis.

**8 novembre** : observation reçue par courriel, émise par Paris-Sud Aménagement, et agrafée dans le registre :

*« Paris Sud Aménagement, aménageur sur le quartier Atlantis de Massy, souhaite émettre un avis sur la modification de PLU en cours, dans le cadre de l'enquête publique.*

*Le chapitre « Modalités de réalisation » de l'article 12 sur les stationnements identifie les modalités de réalisation des stationnements selon le type de programme réalisé, mais ne précise pas les modalités lorsqu'il s'agit d'une opération mixte qui imbrique plusieurs programmes entre eux, à l'image de ce qu'encourage la modification du PLU en cours sur la zone 3UPm.*

*En effet, l'article 12.1 règlemente les modalités de réalisation pour les logements collectifs, à savoir « au moins 2/3 des places exigées devront être réalisées en souterrain », et l'article 12.2 règlemente les modalités de réalisation pour les activités/commerces, à savoir « au moins 2/3 des places exigées devront être réalisées en souterrain ou en superstructure ». Cependant, il n'est pas évident de savoir à quel article il est nécessaire de se reporter lorsqu'il s'agit de réaliser un programme mixte, comprenant à la fois des programmes à usage de logements collectifs et d'activités/commerces.*

*A ce titre, Paris Sud Aménagement souhaite faire préciser la règle pour les programmes mixtes de manière à ne plus créer d'ambiguïté par la suite.*

*En ce sens, profitant de cette précision et souhaitant s'inscrire dans une démarche environnementale vertueuse pour répondre aux enjeux futurs, il est souhaité que la réalisation de stationnements en superstructure soit encouragée, d'une part pour amoindrir l'impact carbone sur les projets, d'autre part pour faciliter la réversibilité des projets, en se laissant la possibilité de modifier son usage sans avoir à opérer de travaux lourds sur la structure.*

*Afin de conforter ce point, voici ci-dessous les données de notre bureau d'études environnement sur l'impact carbone des stationnements selon le type de projet :*

*La création d'un parc de stationnement voiture enterré est globalement plus carbonée que la création d'un parc de stationnement en RDC :*

- *Parking RDC : 6 à 8 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> /place,*
  - *Parking enterré : 10 à 12 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> /place,*
- soit +50 à +66% d'écart.*

*Par exemple, pour 216 places de parking à créer :*

- *Parking RDC : ~ 1500 TeCO<sub>2</sub>*
- *Parking enterré : ~ 2 300 TeCO<sub>2</sub>*

*soit + 53% d'impact carbone pour un parking enterré par rapport à une solution en RDC.*

*Cette analyse ne prend pas en compte l'impact environnemental lié aux mouvements de terre à envoyer au centre de traitement (cet impact dépend forcément beaucoup de la distance au centre de traitement le plus proche). »*

**13 novembre** : Madame Noël, présidente de l'association Demain Vivre à Massy-Palaiseau (DVAMP) écrit dans le registre :

*« OK pour la révision du PLU de droit commun n°2 et pour la demande exprimée par Paris-Sud Aménagement »*

**13 novembre** : M. Ponce envoie un courriel : *« A l'attention de Monsieur le Maire, et pour transmission au commissaire enquêteur. Vous trouverez ci-joint mes recommandations et avis au sujet de la modification n°2 du PLU de Massy. Je me tiens à votre disposition pour échanger au sujet de mes remarques.*

*Cordialement,  
Aurélien PONCE »*

Dans la pièce jointe (**annexe 4**) il relève une contradiction entre le PLU, qui limite les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public soit par infiltration soit par régulation, et l'objectif du SAGE de la Bièvre qui est de n'avoir plus aucun rejet. Les pourcentages de surfaces permettant l'infiltration (pleine terre) imposés par le règlement de la zone 3UPm sont insuffisants vis-à-vis de cet objectif en particulier dans le cas des parcelles dévolues aux équipements publics. En outre, il faudrait distinguer la vraie pleine terre de son « équivalent » en dalle ou toiture végétalisée qui ne permet pas l'infiltration.

Par ailleurs, il évoque des « zones humides » dans le quartier Atlantis qui sont en fait des zones imperméables ou à très faible capacité d'infiltration, conduisant à des inondations des sous-sols en cas de fortes pluies.

## Synthèse des observations.

**En résumé**, les observations recueillies portent sur deux points :

- La nécessité d'une règle unique de répartition des places de stationnement entre sous-sol et surface ou élévation pour permettre la construction de bâtiments à usage mixte (logements, bureaux et commerces)
- La nécessité d'avoir au moins 30% de vraie pleine terre si la ville est tenue d'assurer l'infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle.

**Questions du commissaire enquêteur :**

1. Il est évident que la modification du règlement de la zone 3UP autorisant plus de hauteur mais moins d'emprise au sol pour quatre parcelles cadastrales est très loin de « *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* ». Dans ces conditions, pourquoi ne pas avoir choisi la procédure de modification simplifiée ?
2. Pourquoi la modification du règlement ne porte pas sur l'ensemble de la zone 3UPb, ou même plus largement sur la zone 3UP ?
3. L'article 3UP-13 définit des coefficients d'équivalence entre les surfaces en dalle ou toiture végétalisées et les surfaces de pleine terre. Cet article distingue la végétalisation « à fort intérêt écologique » de celles « à faible intérêt écologique ». Où trouve-t-on dans le règlement les critères permettant de la classer dans l'une ou l'autre catégorie ?

**Le procès-verbal de synthèse**, reproduisant les paragraphes *Déroulement de l'enquête*, *Observations reçues pendant l'enquête* et la *Synthèse des observations* ci-dessus a été transmis par courriel au Directeur de l'urbanisme le 14 novembre.

## Réponses de la ville de Massy.

Le mémoire en réponse de la ville de Massy, reçu le 28 novembre, est reproduit dans les pages suivantes.



## INTRODUCTION

Le 14 novembre 2024, Monsieur Joël EYMARD, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Versailles pour conduire l'enquête relative à la 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Massy qui s'est tenue du 14 octobre au 13 novembre 2024 inclus, a remis à la commune, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête.

Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations et propositions du Maire de la commune de Massy au regard de ce procès-verbal de synthèse.

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement, le projet de modification du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil territorial.

## 1.OBSERVATIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Il n'a pas été fait de remarques ou d'observations sur le déroulement de l'enquête.

## 2.SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DES HABITANTS DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Le procès-verbal de synthèse (annexé au présent mémoire) fait état des 3 observations et/ou propositions qui ont été portées aux registres d'enquête ou transmises par courrier au commissaire enquêteur.

Deux personnes se sont exprimées sur les propositions de modifications soumises à l'enquête publique. Ces contributions, qui seront exposées et analysées ci-après, portent sur deux points :

- La nécessité d'une règle unique de répartition des places de stationnement entre sous-sol et surface ou élévation pour permettre la construction de bâtiments à usage mixte (logements, bureaux et commerces) ;
- La nécessité d'avoir au moins 30% de vraie pleine terre si la ville doit assurer l'infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle (objectif défini à l'article 4 du règlement du SAGE de la Bièvre).

Une association massicoise (DVAMP - Demain Vivre à Massy Palaiseau) a également saisi l'opportunité de l'enquête publique pour marquer son avis favorable sur cette modification.

### 1.1 Observations ou propositions recueillies qui concernent les modifications soumises à l'enquête publique.

Les observations sont reprises par ordre chronologique.

#### - Sur la proposition de modification de l'article 3UPm.12 - stationnement.

En tant qu'aménageur des ZAC du quartier Atlantis, Paris Sud Aménagement a apporté une contribution le 8 novembre destinée à modifier l'article 12 du règlement de la zone 3UPm afin de clarifier les modalités de réalisation des stationnements des opérations mixtes encouragées par cette nouvelle sous-zone.

La Ville de Massy souhaite prendre en considération cette remarque en précisant la règle de l'article 3UPm.12 afin de clarifier les modalités de réalisation des places de stationnement.

Étant donné le souhait de faciliter la réversibilité des projets, la réduction de l'impact carbone et la protection de la nappe, la ville de Massy entend donc reprendre la rédaction de son article 12 en intégrant la possibilité pour les projets mixtes de la zone 3UPm de créer du stationnement en infrastructure ou superstructure tout en veillant à la qualité architecturale des programmes.

#### Sur le rapport entre SAGE et PLU - Thématique eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est réglementée par l'article 4 du PLU. Cet article a été calé sur le règlement d'assainissement de la Communauté Paris Saclay qui a la maîtrise de cette compétence. Le principe du zéro rejet à la parcelle est déjà appliqué, en coordination avec les services de la Communauté Paris Saclay, aux projets sur le territoire de la commune.

A noter que dans le cadre de la consultation des PPA, la CPS n'a d'ailleurs pas émis de remarques concernant cette modification.

D'après l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, article 7 (et L.131-1 à 7 du code de l'urbanisme) :

S'il est arrêté avant le 1<sup>er</sup> avril 2021, le PLU est rendu compatible dans un délai de 3 ans après l'approbation du SAGE. Le SAGE de la Bièvre révisé a été adopté par la CLE le 17 mars 2023 et approuvé par arrêté interpréfectoral n° 2023-02397 du 4 juillet 2023. Il est entré en vigueur le 12 juillet 2023.

La Ville de Massy souhaite engager, dans ce délai, une mise en compatibilité complète et à l'échelle de la commune de son règlement lors de la prochaine procédure de révision afin de mettre en cohérence le PLU avec le règlement d'assainissement révisé et le SAGE. Cette révision sera l'occasion d'accorder un volet ambitieux à la présence et la gestion de l'eau en Ville et de contribuer ainsi à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau massicoises.

Concernant la thématique des zones humides, le secteur concerné par la modification n'est pas impacté par l'une des 8 zones humides avérées répertoriées par le SAGE.

### 3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1. Il est évident que la modification du règlement de la zone 3UP autorisant plus de hauteur mais moins d'emprise au sol pour quatre parcelles cadastrales est très loin de « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ». Dans ces conditions, pourquoi ne pas avoir choisi la procédure de modification simplifiée ?**

La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée est une faculté laissée par la loi à la collectivité compétente que rien n'empêche de choisir la procédure de modification de droit commun. La Ville a privilégié cette dernière procédure, qui prévoit de surcroît l'organisation d'une enquête publique, en coordination avec les services de l'État dans le Département.

- 2. Pourquoi la modification du règlement ne porte pas sur l'ensemble de la zone 3UPb, ou même plus largement sur la zone 3UP ?**

Le quartier Atlantis a été pensé et aménagé afin de favoriser une mixité des fonctions permettant d'habiter et travailler au sein du même quartier. En créant une zone 3UPm, la ville souhaite continuer à maîtriser le développement équilibré entre ces différentes fonctions. Il n'a pas été souhaité une ouverture trop large de cette mixité à l'îlot afin de maîtriser et sanctuariser les fonctions économiques et productives d'Atlantis.

- 3. L'article 3UP-13 définit des coefficients d'équivalence entre les surfaces en dalle ou toiture végétalisées et les surfaces de pleine terre. Cet article distingue la végétalisation « à fort intérêt écologique » de celles « à faible intérêt écologique ». Où trouve-t-on dans le règlement les critères permettant de la classer dans l'une ou l'autre catégorie ?**

Les différents niveaux de végétalisation des surfaces en dalle ou toiture sont définis de manière détaillée au sein des Dispositions générales (TITRE 1) du règlement du PLU (voir définitions ci-dessous). Les définitions et le glossaire précisant les règles sont repris dans

le chapitre Disposition n°11. Pour une meilleure lisibilité et compréhension de la règle, un renvoi à cette définition sera intégré à l'article 13.

### Espace vert (art.13)

Les espaces verts correspondent aux surfaces faisant l'objet de plantations. Ils peuvent être :

- de pleine terre : l'espace vert ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales). Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

---

---

### PLU MASSY-Règlement

- sur dalle à fort intérêt écologique : pour les espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm ;
- sur dalle à faible intérêt écologique : pour les espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 et 80cm ;
- en toiture végétalisée intensive à fort intérêt écologique lorsque :
  - l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 50cm,
  - des variations dans l'épaisseur du substrat sont observées sur l'étendue de la toiture,
  - la toiture présente des plantations diversifiées et locales,
  - la toiture présente des caractéristiques de charge et étanchéité suffisantes (charge réelle de portance supérieure à 150kg/m<sup>2</sup>),
  - la terre a été prélevée in situ,
  - les revêtements d'étanchéité utilisés proviennent de sources renouvelables.
- en toiture végétalisée intensive à faible intérêt écologique lorsque l'épaisseur de substrat est comprise entre 30 et 50cm.

Sauf prescription contraire formulée à l'article 13 sous la forme d'un « *coefficient de valeur écologique* », ces différents espaces verts sont tous considérés de la même façon dans le règlement.

Les toitures végétalisées extensives, dont la surface de substrat est inférieure à 12cm, et les toitures semi-extensives dont la surface de substrat est comprise entre 12cm et 30cm ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

Les structures alvéolées enherbées de type « evergreen » ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

# Annexes

- 1.** Arrêté du 26 septembre 2024 prescrivant la mise à enquête publique de la modification de droit commun n°2 du Plu de Massy (page suivante)
- 2.** Certificat d'affichage du 2 octobre 2024 (page 19)
- 3.** Page de garde de l'avis de la MRAe (page 23)
- 4.** Observation de M. Aurélien Ponce (page 24)

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté-Egalité-Fraternité

-----  
**MAIRIE DE MASSY**  
(Essonne)  
-----

## ARRETE DU MAIRE

### **PRESCRIVANT LA MISE A ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE MASSY.**

**Le Maire de Massy,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-19, L153-8 et suivants,

**VU** le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19, et R123-1 à R123-27 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Massy approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2004, ayant notamment fait l'objet d'une révision approuvée le 11 mars 2010, et de trois modifications approuvées respectivement les 29 septembre 2011, le 20 décembre 2012 et le 25 juin 2020, et ayant fait l'objet de révisions allégées approuvées le 16 décembre 2021,

**VU** l'arrêté du 20/06/2023, prescrivant le lancement de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Massy,

**VU** l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAE) en date du 13/12/2023, après étude au cas par cas, décidant de la nécessité d'une évaluation environnementale de la procédure de modification de droit commun du PLU n°2,

**VU** la décision de Mme. la présidente du tribunal administratif de Versailles n° E2400057/78 en date du 11 septembre 2024 désignant M. Joël EYMARD, commissaire enquêteur,

**VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

### **ARRETE**

-----

#### **ARTICLE 1 : Objet et dates de l'enquête**

Il sera ouvert une enquête publique des documents de la modification de droit commun n°2 du PLU **du 14 octobre 2024 au 13 novembre 2024 à 17h00**, soit 30 jours consécutifs, portant sur le projet de modification du plan local d'urbanisme.

Cette modification de droit commun a pour objet d'adapter le document d'urbanisme en vue de répondre au besoin de mixité des destinations au sein de la zone 3UP. Un secteur 3 UPm sera créée et les règles de gabarit modifiées afin de libérer de l'emprise au sol en vue d'une nouvelle trame d'espaces publics.



Cette modification permet également de procéder à un ajustement mineur au sein de la zone 9UP (secteur de la Bonde) portant sur une mise en compatibilité des attendus sur le traitement des marges de recul et sur la réalisation des accès carrossables.

#### **ARTICLE 2 : Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Joël EYMARD a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la présidente du tribunal administratif de Versailles par décision n° E2400057/78 en date du 11 septembre 2024.

#### **ARTICLE 3 :**

La personne responsable de la modification du PLU est la commune de Massy représentée par son Maire, M. SAMSOEN Nicolas et dont le siège administratif est situé en Mairie de Massy, 1, Avenue du Général de Gaulle, BP 20101, 91 300 MASSY.

#### **ARTICLE 4 : Modalités de mise à disposition**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier de modification n°2 sera déposé en mairie de Massy où le public pourra en prendre connaissance, sur support papier et sur un poste informatique, pendant les heures habituelles d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h. Le samedi matin de 9h00 à 12h00.

Il sera également disponible sur le site de la Ville <https://www.ville-massy.fr/> , rubrique Urbanisme / Projets et Enquêtes Publiques et au service Urbanisme de la Ville de Massy, aux horaires d'Ouverture au Public. Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses frais, obtenir communication du dossier de mise à disposition.

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, qui sera tenu à la disposition du public en mairie de Massy pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- par courrier postal avant le 13 novembre 2024 à 17 h à l'attention de Monsieur le Maire au siège de l'enquête : Mairie de Massy – Service Urbanisme, 1 avenue du Général de Gaulle – BP 20101- 91300 MASSY,
- par courriel à l'adresse suivante [urbanisme@mairie-massy.fr](mailto:urbanisme@mairie-massy.fr) avant le 13 novembre à 17h. Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête.

#### **ARTICLE 5 : Permanences du commissaire-enquêteur**

En plus des possibilités d'observations écrites, le public pourra faire part de ses observations oralement au commissaire enquêteur en mairie :

- le lundi 14 octobre 2024 de 9h00 à 12h00
- le jeudi 24 octobre 2024 de 14h00 à 17h00
- le samedi 09 novembre 2024 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 13 novembre 2024 de 14h00 à 17h00

#### **ARTICLE 6 :**

Le dossier de modification du PLU comprend tous les documents requis par l'article R123-8 du code de l'environnement, donc en particulier :

- le projet de PLU modifié,
- les avis des personnes publiques consultées et notamment celui de l'autorité environnementale,



**ARTICLE 7 :**

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal prendra sa décision sur la modification du plan local d'urbanisme, éventuellement amendée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

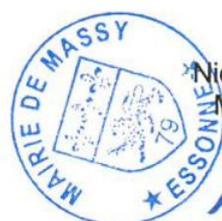
**ARTICLE 8 :**

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires.

**ARTICLE 9 :**

Une copie du présent arrêté sera adressée :  
- au préfet (ou au Sous-Préfet) ;

Massy, le 26.09.2024



Nicolas SAMSOEN  
Maire de Massy

## Annexe 2

**Massy, le**  
02/10/2024

**Objet :**  
Certificat Affichage

**Référence**  
2024-10-01

**Affaire suivie par**  
Audrey BLONDEEL  
[audrey.blondeel@mairie-massy.fr](mailto:audrey.blondeel@mairie-massy.fr)

Je soussignée Hélène BACH, Maire-adjoint Chargée de l'Urbanisme et du quartier Atlantis,

Certifie que l'avis d'enquête publique préalable à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été affiché à partir du 27/09/2024 en mairie et sur les sites concernés par la modification.

Fais-le,

**Pour le Maire et par délégation**  
**Hélène BACH**  
Maire-Adjoint à l'Urbanisme et  
chargée du Quartier Atlantis

### Affichage angle Eboué Tell / Route de la Bonde



### Affichages Avenue de Paris / Chemin des Femmes





### Affichages Avenue de Paris/Rue Louis-Antoine de Bougainville





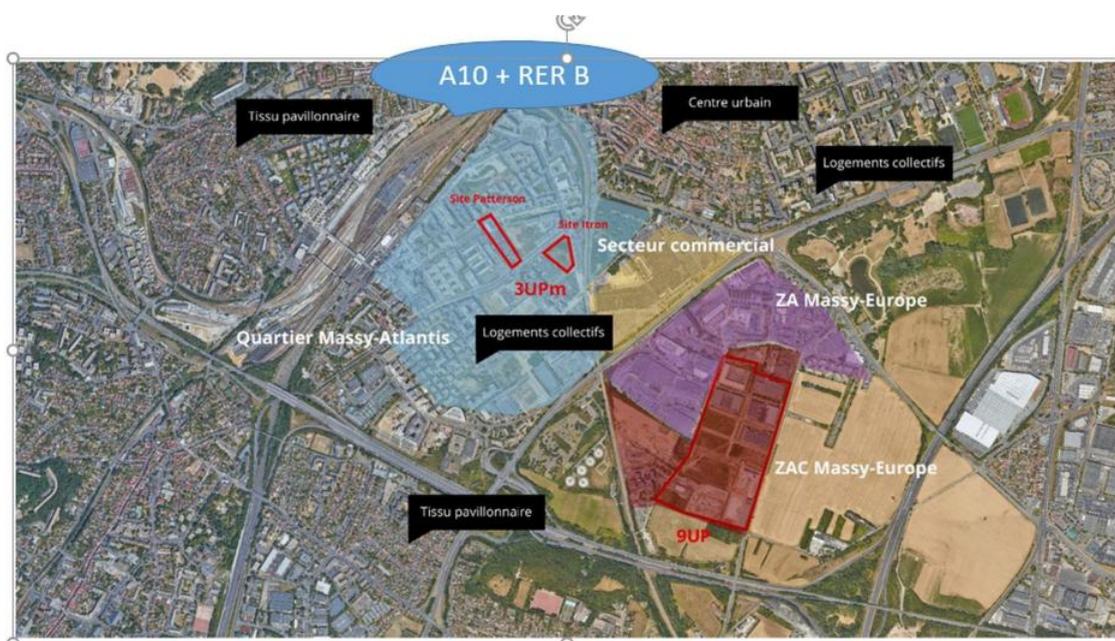
## Annexe 3



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

# Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Massy (91) à l'occasion de sa modification n°2

N°MRAe APPIF-2024-106  
du 2/10/2024



Tissu urbain de Massy et secteurs de modifications (EIE, p.63) pour y autoriser du logement  
la hauteur maximale autorisée passe de 25 à 28 m à 48 m  
la végétalisation sur dalle « à fort intérêt écologique » vaut autant que la pleine terre

## Observations / Avis Modification du PLU de MASSY Zone 3UP et 9UP

Le présent document a pour objectif de vérifier la compatibilité de la modification n°2 du PLU avec les documents réglementaires supérieurs pour les thématiques eaux pluviales et zones humides.

Il rejoint notamment la préoccupation de nombreux habitants du quartier Atlantis qui souhaitent la préservation d'espaces verts et de milieux naturels au sein du quartier.

Enfin, il s'inscrit dans un objectif plus large de préservation de la qualité de l'eau et de réduction des risques d'inondations.

Les remarques, observations destinées à être prises en compte sont en bleu. Les paragraphes en noir permettent d'expliquer et de justifier ces remarques et observations.

### Thématique Eau pluviale :

Page 15/275 de l'évaluation environnementale :

publics.

- Le principe du "zéro rejet" pour les collecteurs d'eaux pluviales est appliqué sur l'ensemble du territoire, ce qui signifie que les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagement ne peuvent pas être admises dans le réseau public de collecte. Cela nécessite la mise en place de solutions à la parcelle pour la gestion des eaux pluviales, telles que l'infiltration dans le sol ou le stockage temporaire suivi d'une restitution contrôlée.

Le paragraphe ci-dessus indique que la méthode de gestion des eaux pluviales appliquée sur le territoire est le 0 rejet. Il est également précisé que cela signifie que la gestion des eaux pluviales pourra être au choix par infiltration ou stockage temporaire suivi d'une restitution contrôlée.

Page 53-54/275 : La mesure M8 « Construire des aménagements permettant la gestion à la source des eaux pluviales » du document indique :

Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- Par infiltration (puisard, ...), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement,
- Par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.

- Les différents paragraphes (pages 15, 54) qui présentent la gestion des eaux pluviales attendues sur le territoire ou les objectifs de gestion attendus sur les futurs aménagements ne sont pas compatibles avec la disposition 49 du PAGD du SAGE de la Bièvre puisque la notion d'abattement à la parcelle par infiltration, évapotranspiration et réutilisation des eaux pluviales sans rejet au réseau pour une pluie de retour 50 ans n'est absolument pas spécifiée.

Page 59/275 : Pour l'article 3UP9 l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est de 50% de l'unité foncière (hors ouvrages techniques et constructions annexes à rez-de-chaussée).

- ◆ L'emprise au sol sur le secteur 3UP9 passe de 80% à 50%. Cela constitue une évolution positive afin d'atteindre l'objectif de gestion du SAGE. Cependant, les voiries et espaces parking ne sont pas comptabilisés dans la définition de l'emprise au sol (projection verticale du volume de la construction. De plus, l'article 5UP13 « Espaces libres et plantations » du règlement actuel du PLU indique notamment :

13.2 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'*unité foncière*.

Dans le cas d'*opération d'ensemble* le minimum de 20 % d'*espace vert* sera calculé en additionnant les *espaces verts* collectifs et privés, ainsi que les *espaces verts* sur dalle.

13.3 Toutefois, pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique.

- ◆ La modification n°2 du PLU ne semble pas revenir sur ces articles qui ne permettent pas de préserver une surface de pleine terre (au sens : « *Une surface ou espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouvert et dont le sous-sol est libre de toute construction. Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...)* ») suffisante.

À titre d'indication, une surface de pleine terre de 30% minimale est fortement recommandée afin de garantir une gestion des eaux pluviales tel que demandé par le SAGE de la Bièvre.

13.8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux unités foncières dont la configuration est telle que les prescriptions réglementaires conduisent à des emprises d'infrastructures et/ou de superstructures supérieures à 70% de l'assiette foncière.

- ◆ L'article 13.8 est quant à lui incompatible avec une gestion des eaux pluviales tel que demandé dans le SAGE de la Bièvre.

Page 27/275 de l'EE : la présentation et l'interprétation des règles de gestion des eaux pluviales du règlement du SAGE de la Bièvre ne sont pas correctes.

En matière d'assainissement, le règlement du SAGE encourage la gestion optimale des eaux pluviales par des techniques telles que l'infiltration ou le stockage à la parcelle. Il impose des critères stricts comme l'intégration d'au moins 80 % de la pluviométrie annuelle pour toute construction, ainsi que des limites sur les débits de rejet dans le réseau public d'assainissement. De plus, il requiert l'installation de dispositifs de dépollution pour les rejets directs dans le milieu naturel, assurant ainsi la préservation de la qualité écologique de la Bièvre et de ses affluents.

- ◆ Il conviendrait de corriger le paragraphe relatif à la gestion des eaux pluviales du règlement du SAGE Bièvre. La gestion des eaux pluviales telle que définie dans le règlement du SAGE de la Bièvre (article 4) et dans son PAGD (disposition 49) correspond à l'abattement à la parcelle par infiltration, évapotranspiration et réutilisation des eaux pluviales sans rejet au réseau public, permettant d'atteindre le « zéro rejet d'eaux pluviales » au réseau (niveau de service N3 du guide technique eaux pluviales de la DRIEAT) jusqu'à une pluie de dimensionnement définie.

Le rapport de présentation page 35/266 précise en matière de gestion des eaux pluviales que l'article 4 « Desserte par les réseaux » tient compte des orientations du SAGE de la Bièvre arrêté en 2014 mais qui n'est pas encore entré en vigueur. Il indique également qu'une concertation a eu lieu avec les responsables techniques du SAGE.

- ◆ Ce paragraphe n'est plus à jour, il convient de le modifier au regard de la révision du SAGE de la Bièvre de 2023.

#### OAP ATLANTIS concernée par la modification n°2 du PLU :

L'objectif de gestion des eaux pluviales par 0 rejet n'apparaît pas dans l'OAP Atlantis.

- ◆ Il est fortement recommandé d'intégrer les objectifs de gestion des eaux pluviales dans les OAP.

#### **Thématique Zone humide :**

Le PLU de Massy et la modification n°2 qui concerne le quartier ATLANTIS n'abordent absolument pas la question de la préservation des zones humides.

Bien que la cartographie des enveloppes de zones humides de la DRIEAT n'identifie pas d'enveloppes d'alertes au droit des secteurs concernés par la modification, ces derniers sont concernés par des phénomènes de remontée de nappe. La présence d'eau dans le sol à faible profondeur est observée régulièrement à proximité de ces secteurs et provoque sur des secteurs du quartier Atlantis des inondations ou infiltrations permanentes dans les sous-sols.

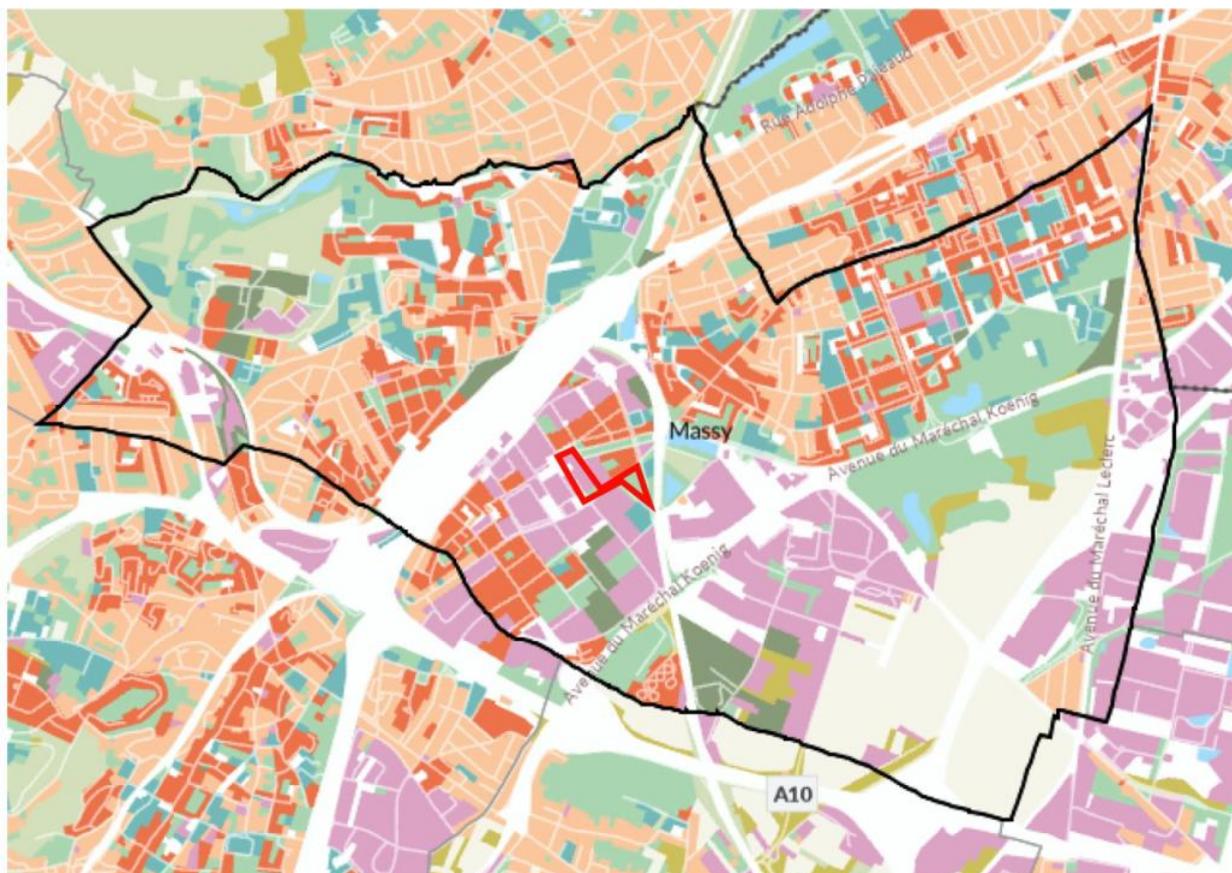
- ◆ La présence d'eau à faible profondeur et les inondations récurrentes de certains parkings du quartier Atlantis constituent des marqueurs d'alerte sur la présence potentielle de sols humides. Le respect de l'objectif de préservation des zones humides induit que le PLU dans son règlement et son OAP du quartier ATLANTIS demande la réalisation d'une étude de caractérisation des zones humides (cf arrêté du 24 juin 2008 (modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009) afin de s'assurer de l'absence de ces milieux avant la réalisation des projets.

## **Deuxième partie : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.**

# Conclusions.

## Sur le contexte de la modification proposée.

Mise à part la modification marginale du règlement de la zone 9UP, la principale modification porte sur la zone 3UP du quartier Atlantis, en créant une zone 3UPm dans laquelle le règlement est légèrement différent de la zone 3UP qui l'entoure. La zone 3UPm projetée, qui ne comporte que deux unités foncières, est entourée en rouge dans le plan de la commune de Massy représenté ci-dessous (le territoire de la commune est entouré en noir, les constructions sont en orange pour les habitations et en violet pour les bureaux et activités)



**La première conclusion est que le projet de nouvelles règles d'urbanisme porte sur une superficie marginale à l'échelle de la ville.**

Le quartier Atlantis est situé immédiatement au sud-est des gares RER et SNCF, et son évolution de zone industrielle vers un quartier urbain mixte est relativement récente. Cette situation offrait donc une opportunité rare pour créer dans la ville un quartier « idéal » mêlant logements, commerces et activités dans un cadre de vie respectueux de l'environnement, en profitant des friches industrielles disponibles.

Le quartier Atlantis comporte déjà une zone commerciale où se concentre la majorité des bars et restaurants, principalement le long de la rue Florence Arthaud. Le projet urbain qui sous-tend la modification projetée du PLU est de transformer l'est du quartier Atlantis en un deuxième lieu de vie complet et animé, avec une nouvelle zone de commerces de proximité pour accompagner de nouveaux logements, implantés dans un espace optimisé pour la vie de quartier et les circulations douces, et comportant une part importante d'espaces verts.

**Cet objectif ressort de la concertation et justifie a priori de modifier le PLU pour le réaliser.**

Les deux unités foncières (trois parcelles pour le site Patterson, une seule pour le site Itron) concernées par le projet de modification du PLU remplissent toutes les conditions pour contribuer à cet objectif, mais la première question qui vient à l'esprit est : pourquoi limiter les nouvelles règles d'urbanisme à ces parcelles ?

Réponse de la ville de Massy : « *Le quartier Atlantis a été pensé et aménagé afin de favoriser une mixité des fonctions permettant d'habiter et travailler au sein du même quartier. En créant une zone 3UPm, la ville souhaite continuer à maîtriser le développement équilibré entre ces différentes fonctions. Il n'a pas été souhaité une ouverture trop large de cette mixité à l'îlot afin de maîtriser et sanctuariser les fonctions économiques et productives d'Atlantis.* »

La modification de droit commun exigeait une enquête publique sur la base du premier alinéa de l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Or il paraît évident que la modification des règles sur quatre parcelles cadastrales, même si elle permet une plus grande surface de plancher sur celles-ci, est très loin de représenter une majoration de 20% de la constructibilité de l'ensemble de la zone 3UP. La ville ayant déjà procédé à cinq modifications simplifiées du PLU, il aurait été naturel d'en faire une sixième.

Réponse de la ville de Massy : « *La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée est une faculté laissée par la loi à la collectivité compétente et rien n'empêche de choisir la procédure de modification de droit commun. La Ville a privilégié cette dernière procédure, qui prévoit de surcroît l'organisation d'une enquête publique, en coordination avec les services de l'État dans le Département.* »

***En conclusion, il apparaît que la ville a choisi de s'engager avec une grande prudence dans la transformation du quartier Atlantis, et le choix de la faire porter sur une aire limitée et avec enquête publique est donc justifié.***

## **Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.**

La modification du PLU était envisagée dès le début 2023, et après la phase de concertation, le maire l'a prescrite par son arrêté du 20 juin 2023. Le projet de modification a été élaboré pendant l'été, avec le souci évident de son impact environnemental puisque la ville a produit le 10 octobre 2023 une étude d'impact complète : effet sur la circulation, le bruit, la pollution atmosphérique, impact de la pollution des sols, insertion d'espaces verts, impact sur les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Portant sur une friche industrielle soumise à un règlement d'urbanisme assez libéral, le projet aurait dû apparaître d'emblée comme une évolution bénéfique sur le plan de l'environnement. On comprend mal dès lors que l'Autorité environnementale ait exigé une nouvelle étude, puis des compléments détaillés dans son avis remis douze jours avant le début de l'enquête.

En outre, l'avis de la MRAe montre que ses interrogations sur le projet ne seraient pas entièrement satisfaites par l'étude environnementale. Or, comme le démontre la ville dans son mémoire en réponse, une lecture attentive de cette étude prouve que la majorité des réponses y figure bien, dans la mesure où, en l'absence de projet immobilier défini, certaines questions ne pourront trouver réponse qu'ultérieurement. Par ailleurs, l'avis de la MRAe sur la modification du règlement paraît se référer à l'occupation actuelle de la zone, en particulier pour le site Itron actuellement non bâti, et non aux possibilités maximales d'occupation permises par le règlement actuel, comme le souligne la ville dans sa réponse.

***En conclusion, les inquiétudes qui transparaissent dans l'avis de la MRAe paraissent exagérées et la ville de Massy a apporté les réponses et compléments nécessaires.***

Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'anomalie ni de manquement dans l'organisation de l'enquête. La publicité par affichage au format A3 a porté principalement sur le quartier concerné, mais comme il y a actuellement peu de logements à proximité, son efficacité a sans doute été trop faible pour inciter la population à consulter le dossier. ***Il aurait été préférable de placer aussi quelques affiches dans un lieu de passage piétonnier plus fréquenté.***

L'absence d'objection venant du public ou d'associations de défense de l'environnement montre que, soit la concertation préalable a été suffisante pour informer et rassurer, soit les études figurant dans le dossier ont été suffisamment convaincantes (ou les deux).

***On peut donc conclure finalement que l'enquête s'est déroulée normalement et permettait au public de s'exprimer.***

## Sur le contenu de la modification n°2 du PLU.

### Modification du règlement de la zone 9UP, article 13.6.

La règle actuelle est : « *Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les retraits des constructions définis à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques et à l'article 7, devront être aménagés en espaces verts, pour au moins 50 % de leur surface. Les espaces de recul des constructions par rapport à l'avenue du Maréchal Juin, à la Route de la Bonde et à la rue de l'Aulnaye Dracourt, définis à l'article 6, devront être aménagés en espaces verts pour au moins 90 % de leur surface.* »

La modification consiste simplement à ajouter : « *Toutefois, l'application de cette règle ne peut faire obstacle à la réalisation des accès aux constructions.* » Il serait toutefois possible de formuler cette règle plus précisément en écrivant « *... devront être aménagés en espaces verts pour au moins 90 % de leur surface après déduction des surfaces d'accès aux constructions* »

**En conclusion, cette modification relève du simple bon sens ; il est toutefois recommandé de la formuler de façon plus précise.**

### Création d'une zone 3UPm dans la zone 3UP.

Dans ce périmètre 3UPm, le règlement modifié permet pour les constructions destinées à l'habitation plus de hauteur mais moins d'emprise au sol afin de libérer des espaces végétalisés et des circulations douces.

Il semble que la possibilité introduite en zone 3UPm de construire éventuellement jusqu'à 48m de hauteur ait marqué les esprits des membres de la MRAe au point qu'elle résume, sur la page de couverture de son avis (**annexe 3**), le projet en une seule phrase « *Tissu urbain de Massy et secteurs de modifications (EIE, p.63) pour y autoriser du logement : la hauteur maximale autorisée passe de 25 à 28m à 48m, et la végétalisation sur dalle « à fort intérêt écologique » vaut autant que la pleine terre.* » Or si on essaie d'appliquer cette possibilité sur les parcelles concernées, on découvre que dépasser une hauteur de R+5 (21m) est soumis à des contraintes très importantes (article 3UP-10.4) : réduction progressive d'emprise de construction pour les étages supplémentaires (80% pour le niveau 6, puis 50% pour les niveaux 7 et 8, compensation des surfaces de ces niveaux supplémentaires m<sup>2</sup> pour m<sup>2</sup> par des espaces verts de pleine terre. En ajoutant la contrainte de recul de l'immeuble par rapport aux limites séparatives et à l'alignement du tiers de sa hauteur (article 3UP-7.1) et le recul de 10m entre immeubles (3UP-9.3), on peut se demander si un promoteur trouvera un intérêt réel à atteindre les 48m ... Et c'est peut-être dommage car plus un logement est haut, moins il est soumis au bruit et à la pollution de l'air causés par la circulation.

En outre, **il faut comparer les possibilités de construction résultant du projet de règlement 3UPm à celles qui sont permises par le règlement actuel.** Dans la zone 3UP, pour les bureaux et activités, l'emprise au sol peut atteindre 100% dans une bande de 23m à compter de l'alignement puis 50% au-delà, alors qu'en 3UPm elle est limitée globalement à 55%. La hauteur des bâtiments de bureaux et autres activités est limitée en général à 25 ou 28m selon la largeur de la voie, mais peut atteindre 34m par endroits. Comme le montre l'état actuel du site Patterson, il est possible de construire un très grand bâtiment utilisant toute l'emprise et la possibilité de hauteur autorisées.

En somme, la modification du PLU permettrait de construire des logements, au lieu des bureaux autorisés par le règlement actuel, avec une surface de plancher totale du même ordre de grandeur. Pour en apprécier l'impact environnemental, il faudrait savoir si un mètre carré de logement produit plus ou moins de circulation automobile qu'un mètre carré de bureau. Pour cela, on peut d'abord se reporter à l'article 12 du règlement de la zone 3UP qui impose dans les deux cas, à plus de 500m de la gare RER, une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher. Mais le tableau en page 218 de l'évaluation environnementale, qui repose sur une étude souvent citée, réalisée par CDVIA en 2013, montre qu'en heure de pointe, les bureaux induisent à peu près trois fois plus de mouvements de véhicules par mètre carré de plancher que les logements. Bien sûr, actuellement les sites inclus dans la zone 3UPM étant inactifs ne génèrent pas de circulation, mais pour apprécier l'impact de la modification du PLU, il faut comparer la circulation induite par la modification à celle qui serait générée par une mise en œuvre complète du règlement actuel sur la totalité de la zone : **le nouveau règlement ne conduirait donc pas à une circulation routière supérieure, bien au contraire.**

***Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de s'inquiéter de l'exposition au bruit et de la pollution qu'elle engendre.***

Concernant les conditions de circulation et de stationnement, **l'observation transmise par Paris Sud Aménagement** paraît pertinente, parce qu'il est souhaitable de fixer une règle unique afin de permettre des changements de destination entre habitat, bureaux et commerces sans être bloqué par la distribution des places de parking.

***En conclusion, il convient de revoir la rédaction de l'article 12 du règlement pour la zone 3UPm comme le demande Paris Sud Aménagement, et la ville s'y engage dans sa réponse.***

Lors de sa rencontre avec les représentants de Paris-Sud Aménagement lors de sa dernière permanence, le commissaire enquêteur leur a fait remarquer qu'il serait intéressant de mutualiser les parkings entre les différents bâtiments prévus pour chacun des sites Patterson et Itron. Dans cette hypothèse, la construction d'un parc à étages, pouvant être végétalisé pour limiter son impact visuel, serait avantageuse à la fois pour l'environnement comme le montre l'aménageur dans son observation, mais aussi en termes de coût de construction et d'exploitation, un parc en superstructure comme celui de la gare TGV nécessitant moins d'équipements de sécurité qu'un parc souterrain du fait de sa ventilation naturelle. ***Cette recommandation devrait être discutée entre la ville de Massy et l'aménageur.***

La MRAe conteste dans son avis le besoin de créer de nouveaux logements dans le quartier, les objectifs du plan de 2003 ayant été atteints. Or la demande de bureaux en Ile-de-France s'est effondrée depuis l'épidémie de Covid et la baisse s'est poursuivie en 2023. ***Il était opportun, dans ces conditions, de permettre la construction de logements au lieu de bureaux,*** sachant que le déficit de logements en Ile de France reste très important, avec une raréfaction des zones constructibles et des projets immobiliers.

***Obligations de création d'espaces verts et traitement des eaux pluviales.***

Les mesures compensatoires proposées par la ville dans le cadre du PLU portent principalement sur l'augmentation des espaces végétalisés, que ce soit en pleine terre avec plantation d'arbres, ou sur dalle ou toiture avec un coefficient d'équivalence pour l'application de l'article 3UP-13 du règlement. L'article distingue pour ces surfaces celles « à fort intérêt écologique » sans préciser les critères qui les caractérisent. En fait ces critères figurent bien dans le règlement, au chapitre « glossaire » pages 12 et 13. ***En réponse à la question du commissaire enquêteur, la ville de Massy s'engage à ajouter à l'article 3UP-13 un renvoi à la « disposition n°11 » du glossaire.***

Plus importante est **l'observation de M. Ponce** qui accuse le projet de règlement proposé d'être contraire au règlement du SAGE de la Bièvre. Effectivement, l'article 4 du règlement du SAGE entré en vigueur le 12 juillet 2023 interdit les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pour tout nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine dont le terrain d'assiette (comprenant l'ensemble des surfaces au sol bâtie et non bâtie du projet) est supérieur à 1000m<sup>2</sup>. Or l'article 4.4 du règlement de la zone 3UP, qui n'est pas modifié pour le secteur 3UPm, autorise un rejet dans le réseau d'au maximum de 0,7 litre par seconde et par hectare. La réponse de la ville consiste à faire remarquer que cette règle est strictement conforme au règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération qui en a la compétence, et que l'article L.131-1 à 7 du code de l'urbanisme donne un délai de trois ans pour mettre le PLU en conformité avec le règlement du SAGE, soit avant le 12 juillet 2026. Comme le dit l'expression familière, c'est *botter en touche* ...

Questionné sur ce point, Paris Sud Aménagement fait remarquer que les sols du quartier Atlantis, par la présence d'argile verte, sont globalement imperméables et rendent très lente voire impossible l'infiltration des eaux pluviales, ce qui explique d'ailleurs les inondations récurrentes des sous-sols citées par M. Ponce (qui n'ont rien à voir avec la « préservation des zones humides » qu'il invoque). Il n'est donc pas certain que porter à 30% le pourcentage de pleine terre dans le secteur 3UPm comme il le demande suffise à assurer l'infiltration totale.

Evidemment, les espaces végétalisés sur dalle ou toiture ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales, mais uniquement leur rétention temporaire, et par conséquent l'équivalence accordée en secteur 3UPm entre les espaces verts sur dalle à fort intérêt écologique et les espaces verts de pleine terre est indéfendable.

Enfin, il se pourrait que l'objectif « zéro rejet d'eaux pluviales à la parcelle » du SAGE de la Bièvre soit inatteignable dans certaines zones sauf à construire des équipements locaux de stockage et récupération d'eau disproportionnés, alors que la récupération des eaux pluviales par un réseau de « rigoles » débouchant sur une utilisation raisonnée a montré son efficacité sur le plateau de Saclay depuis le XVI<sup>e</sup> siècle. Peut-être serait-il possible à l'avenir d'obtenir une dérogation du SAGE lorsque l'infiltration totale est manifestement impossible ?

**En conclusion, dans l'immédiat, la seule mesure préconisée est de réduire le coefficient d'équivalence à la pleine terre des espaces verts sur dalle « à fort intérêt écologique » dans le secteur 3UPm.**

### **Réduction des ilots de chaleur urbains.**

Enfin, l'étude environnementale présente une liste de mesures hors règlement du PLU destinées à améliorer le bilan environnemental des aménagements à prévoir dans la zone 3UPm, mais qui seraient en fait utiles dans l'ensemble de la ville.

Parmi les mesures destinées à améliorer le confort climatique des logements et bureaux et à lutter contre les ilots de chaleur urbains (listées en M4 page 146 de l'évaluation environnementale), il en est deux qui pourraient être ajoutée au règlement d'urbanisme :

1. Une étude récemment parue dans *Nature Cities* intitulée *Rooftop photovoltaic solar panels warm up and cool down cities*<sup>1</sup> montre que les panneaux photovoltaïques qui absorbent le rayonnement solaire et n'en transforment qu'une faible partie en électricité peuvent provoquer un réchauffement urbain jusqu'à 1,5°C du fait de leur couleur sombre. **Il serait donc utile de les limiter dans les zones les plus denses.**
2. Dans le même ordre d'idées, il serait judicieux d'exiger que toute nouvelle construction ou reconstruction ait un toit de couleur blanche s'il n'est pas végétalisé, de façon à augmenter l'albedo de la ville. **Il est donc recommandé d'ajouter cette règle à la zone 3UPm, et en général au PLU de la ville de Massy dans le cadre des modifications ou révisions à venir.**

<sup>1</sup> Cette étude est disponible à <https://www.nature.com/articles/s44284-024-00137-2.pdf>

## Avis du commissaire enquêteur.

Considérant, au vu des conclusions ci-dessus, que :

- l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales,
- le projet répond à un besoin d'amélioration du cadre de vie du quartier Atlantis,
- la modification proposée de l'article 9UP-13 relève du bon sens,
- les PPA ont été régulièrement saisis et n'ont pas formulé d'objection,
- Le dossier d'enquête comporte une analyse environnementale complète et bien étayée
- les recommandations de la MRAe ont bien été prises en compte dans le règlement de la zone 3UPm,
- la modification proposée aurait un impact plutôt favorable sur la circulation,
- face à la baisse de la demande de bureaux, la construction de logements s'impose,
- ni le public ni les associations n'ont exprimé d'opposition ni de réserve,

mais considérant que :

- la règle d'équivalence à la pleine terre des surfaces végétalisées en 3UPm n'est pas réaliste,
- la différence de règles de construction des parkings selon la destination est trop contraignante,

le commissaire enquêteur donne un **avis favorable** à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la ville de Massy **sous réserve** :

1. de fixer dans le règlement 3UP-13c un coefficient inférieur à 1 pour les végétalisations « à fort intérêt écologique », et :

2. d'uniformiser les règles de répartition entre parcs de stationnement en souterrain et en surface dans le règlement de la zone 3UPm comme le propose la ville de Massy.

Il ajoute deux **recommandations** :

- A l'article 9UP-13.9 du règlement du PLU, préciser comment cette règle ne peut faire obstacle à la réalisation des accès aux constructions.
- A l'article 3UP-11, ajouter que toute nouvelle construction ou transformation de bâtiment devra comporter une toiture ou couverture de couleur blanche si elle n'est pas végétalisée.

Le 3 décembre 2024,



Joël Eymard