

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
14 MARS 2025.

DATE D'AFFICHAGE
de l'ordre du jour
14 MARS 2025.

DATE D'AFFICHAGE
du compte rendu
28 FÉVRIER 2025

Nombre de conseillers en
exercice 45
Nombre de présents 29
Représenté(s) 15
Absent(s) 1
Nombre de votants 44

ADOpte A L'UNANIMITE

Le Maire de MASSY certifie que la convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie conformément à l'article L.2121.25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'an deux mille vingt cinq, le vingt mars, à 20 H 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Nicolas SAMSOEN, Maire.

Etaient présents :

Nicolas SAMSOEN Maire, Elisabeth PHILIPPOTEAU Maire-Adjoint,
Tama SAMAKE Maire-Adjoint, Bouchra LAOUES Maire-Adjoint,
Olivier ROVERC'H Maire-Adjoint, Mustapha MARROUCHI Maire-Adjoint,
Hawa NIANG Maire-Adjoint, Franck ROUGEAU Maire-Adjoint,
Caroline CAILLEAU Maire-Adjoint, Hélène BACH Maire-Adjoint,
Yann DELALANDE Maire-Adjoint, Anne BRODU Maire-Adjoint,
Cécile MANOHA Maire-Adjoint, Daniel LE SAULNIER Conseiller Municipal
Délégué, Michèle FRERET Conseillère Municipale Déléguée,
Vincent DELAHAYE Conseiller Municipal, Lionel BRIERE Conseiller
Municipal Délégué, Ismaël ABOUDAUD Conseiller Municipal Délégué,
Josette BRUNELIERE Conseillère Municipale, Mohammed MOHAMMEDI
Conseiller Municipal Délégué, Tasnim OUCHENE Conseillère Municipale,
Florian TELLOT Conseiller Municipal, Roger DEL NEGRO Conseiller
Municipal, Cécile COHEN Conseillère Municipale, Hella KRIBI-ROMDHANE
Conseillère Municipale, Alexandre GILLES Conseiller Municipal, Samia TAIBI
Conseillère Municipale, Dawari HORSFALL Conseiller Municipal,
Sylvie DARRACQ Conseillère Municipale

formant la majorité des membres en exercice

EXCUSÉ(S) ET REPRÉSENTÉ(S) : PROCURATIONS

M. Pierre OLLIER Maire-Adjoint à M. Nicolas SAMSOEN.
Mme Beatriz BELOQUI Maire-Adjoint à M. Olivier ROVERC'H.
M. Benjamin ALLOUCHE Maire-Adjoint à Mme Cécile MANOHA.
M. Hakim SOLTANI Maire-Adjoint à Mme Elisabeth PHILIPPOTEAU.
Mme Martine VICTORIEN Conseillère Municipale Déléguée à Mme Anne BRODU.
Mme Véronique ZELLER Conseillère municipale déléguée à Mme Bouchra LAOUES.
M. Jean-Yves GUIBERT Conseiller Municipal à M. Yann DELALANDE.
M. Cherif NIANG Conseiller Municipal à Mme Hawa NIANG.
Mme Kangou MACALOU Conseillère Municipale à Mme Michèle FRERET.
M. Arnaud ANGLOMA Conseiller Municipal Délégué à M. Mustapha MARROUCHI.
Mme Amélie DUMAND Conseillère Municipale Déléguée à M. Franck ROUGEAU.
Mme Yamina AOUIDA Conseillère Municipale à M. Mohammed MOHAMMEDI.
Mme Nathalie TOURNETTE Conseillère Municipale à Mme Hélène BACH.
M. Rabii OUADI Conseiller Municipal à Mme Caroline CAILLEAU.
M. Sylvère CALA Conseiller Municipal à Mme Cécile COHEN.

ABSENT(S)

Julien COMPAN Conseiller Municipal

SECRETAIRE : M. Florian TELLOT

21 – Extension du périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé à des secteurs à vocation commerciale et entrées de ville .

EXTENSION DU PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ À DES SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE ET ENTRÉES DE VILLE .

Le Maire expose :

Par délibération en date du 11 mars 2010, la Ville de Massy a instauré un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L. 211-1 et R. 211-1 du Code de l'urbanisme.

Ce droit de préemption simple exclut un certain nombre de transactions de son champ d'application ne permettant pas à la Ville de se porter acquéreur quand bien même le bien concerné serait nécessaire pour la réalisation des projets urbains communaux.

L'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme prévoit donc la possibilité d'instaurer un droit de préemption renforcé visant :

- L'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- La cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- L'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Sur le territoire de la Ville, ce droit de préemption renforcé a été instauré par délibérations en date des 20 décembre 2007 et 28 juin 2012 sur la zone des Franciades visant tout particulièrement la maîtrise foncière des locaux commerciaux de la galerie commerciale dans le cadre de la requalification du secteur.

Certains secteurs de la ville, dans lesquels des transactions ont pu être conclues en dehors du champ d'application du droit de préemption urbain, car il s'agissait de lots de copropriétés ou de parts de société, revêtent des enjeux d'aménagement particuliers. Il s'agit des secteurs comprenant du commerce, et de certaines entrées de la ville.

À ce jour, il est nécessaire pour la Ville d'étendre ce droit de préemption urbain renforcé à ces secteurs, particulièrement concernés par des projets urbains d'ampleur et par ce type de transactions rendant le droit de préemption simple insuffisant pour permettre une maîtrise foncière adéquate aux objectifs poursuivis sur ces zones.

Les secteurs à vocation commerciale sont éparpillés sur le territoire communal. Dans une logique forte de conforter la diversité et la qualité de l'offre commerciale, il est primordial de consolider une stratégie commerciale globale et favoriser l'attractivité des centralités existantes

en évitant l'éparpillement de l'offre. La maîtrise des cellules commerciales permet de veiller à la qualité de l'offre par le choix des occupants. La cohérence et complémentarité des polarités sont aussi primordiales pour la pérennité de chacune d'entre elles. Le commerce et l'offre de proximité ont également été identifiés comme des axes majeurs d'amélioration nécessaire. Différentes études ont été réalisées faisant apparaître ces différentes problématiques.

Les entrées de ville quant à elles, pour certaines à vocation commerciale, sont identifiées par le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU de la Ville comme des secteurs à valoriser. Les entrées de ville du Pileu et de Vilmorin à l'ouest, du secteur commercial au sud, et de la N 20 à l'est, sont notamment considérées comme stratégiques en vue de renforcer l'attractivité du territoire. Elles ont chacune été marquées par le développement soutenu de zones monofonctionnelles, mal articulées entre elles et accordant une place insuffisante aux mobilités actives. L'action sur les entrées de ville est aujourd'hui un point clé de l'aménagement d'ensemble du territoire massicois au vu leur nombre important. Les entrées de ville du territoire sont concernées par la volonté forte de diversification des fonctions urbaines, d'amélioration de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. À ce titre, des projets ont déjà été menés dans cette logique (route de Palaiseau), et d'autres sont en cours d'étude (Massy-Europe, angle N 20 RD/188) ou de réalisation (boulevard commercial).

L'instauration du droit de préemption renforcé sur ces secteurs permettra d'améliorer le panel des outils à disposition de la Ville pour permettre la maîtrise des emprises nécessaires à la mise en œuvre de ces stratégies d'aménagement.

En conséquence, il vous est donc proposé :

- d'approuver l'instauration du droit de préemption renforcé sur les zones déterminées telles qu'elles apparaissent au plan annexé à la présente délibération, à savoir :
 - o Les rues commerçantes du centre-ville
 - o Le secteur commercial Tuilerie et Massy Europe
 - o Les quartiers de gare Vilmorin et Atlantis
 - o La route de Palaiseau
 - o Le Moulin et le nord de la N 20
 - o L'allée Albert Thomas et le marché exotique
 - o Le secteur Bièvre Poterne
 - o Les commerces de l'avenue Nationale
- De dire que conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département,
- De préciser que le droit de préemption urbain renforcé institué par la présente délibération entrera en vigueur conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme après accomplissement des formalités de publicité nécessaires, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué,
- De préciser que les périmètres du droit de préemption renforcé seront annexés au dossier du PLU conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme par voie de mise à jour,
- De dire qu'une copie de cette délibération et du plan annexé sera adressée aux personnes mentionnées à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme,

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout acte relatif à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment son article L. 211-4 permettant de renforcer le droit de préemption pour étendre son champ d'application,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France - Environnemental,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Massy et son Projet d'Aménagement et Développement Durables, et ses Orientations d'Aménagement de de Programmation,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010 instauration le droit de préemption simple sur l'ensemble du territoire,

VU les délibérations du Conseil municipal en date des 20 décembre 2007 et 28 juin 2012 instaurant et modifiant le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Franciades,

VU l'audit stratégique de développement commercial conduit par la Communauté d'agglomération Paris Saclay et réalisé par le cabinet Lestoux & associés en 2021,

VU l'étude de redynamisation du centre-ancien commerçant lancée en novembre 2021 et réalisée par la SCET,

VU la délibération relative à l'approbation de la convention cadre de l'opération de revitalisation de territoire modifiée en date du 27 juin 2024,

VU la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée entre l'État et la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et le plan de son périmètre,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2023 relative à l'instauration d'un périmètre d'études sur le secteur Tuileries,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 23 mai 2023 relative à l'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur de Massy Europe,

VU la délibération du Conseil départemental du 28 septembre 2020 relative au projet partenarial d'aménagement en faveur de la RN 20 : un plan d'actions à court, moyen et long termes,

VU l'étude « Re-nouveau du Quartier Villaine » de 2019 et la restitution publique présentant le diagnostic urbain du quartier ainsi que l'identification des premiers enjeux,

VU le lancement de l'étude urbaine sur le secteur Bièvre Poterne en 2025,

VU le plan des zones dans lesquelles le droit de préemption renforcé est instauré, ci-annexé,

VU l'avis de la commission Urbanisme, Développement économique et Relations citoyens du 19 mars 2025,

CONSIDERANT que l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur plusieurs zones stratégiques de la Ville permettra d'y soumettre les aliénations notamment relatives aux immeubles bâtis depuis moins de 4 ans, mais également aux lots soumis au régime de copropriété depuis plus de 10 ans ainsi qu'aux parts de sociétés immobilières,

CONSIDERANT que l'instauration de ce droit de préemption renforcé apparaît primordiale dans les secteurs à vocation commerciale ainsi que dans les secteurs d'entrée de ville,

CONSIDERANT, en effet que, les entrées de ville, pour certaines à vocation commerciale, sont identifiées par le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU de la Ville comme des secteurs à valoriser en vue de renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire,

CONSIDERANT que les secteurs à vocation commerciale sont, éparpillés sur le territoire communal et qu'il est nécessaire de consolider une stratégie commerciale globale et favoriser l'attractivité des centralités existantes afin de préserver la qualité et la diversité de l'offre commerciale,

CONSIDERANT que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur ces secteurs permettra d'améliorer le panel des outils à disposition de la Ville pour permettre la maîtrise foncière requise pour la mise en œuvre de ces objectifs,

CONSIDERANT que le **premier secteur** concerné par l'instauration de ce droit de préemption renforcé est le secteur du **centre-ville**, et particulièrement ses rues commerçantes, fortement touchées par des problématiques de baisse d'attractivité et possédant un tissu commercial très éclaté créant des points de fragilité dus à des ruptures du linéaire commercial, des cellules vides, une offre commerciale à diversifier, comme cela ressort des différentes études menées sur le secteur,

CONSIDERANT que ces dernières ont mis en avant l'importance d'agir sur les bâtis existants, les devantures et enseignes commerciales, aujourd'hui peu qualitatives sur une partie significative des commerces, de limiter la tertiarisation de l'offre sur les principaux linéaires et d'améliorer la qualité de l'offre commerciale déjà existante, notamment en accompagnant l'évolution des locaux commerciaux par l'action publique,

CONSIDERANT que pour l'ensemble de ces raisons, la Ville de Massy conduit une politique forte de maîtrise foncière des locaux commerciaux sur les axes structurants du secteur (rue Gabriel Péri, rue de la Division Leclerc, rue Fustel de Coulanges, rue Gambetta, place Schoelcher et rue Pierre Picard) par acquisitions amiables ou préemptions en vue de l'implantation de commerces de proximité qualitatifs nécessaires à la redynamisation du centre-ville et de rénovation des bâtis,

CONSIDERANT qu'en parallèle, une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été instituée par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay en 2024, outil visant à mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, afin de lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Le but de cette ORT est de favoriser

notamment le commerce « en ville » par le soutien au commerce déjà présent dans le tissu urbain mais aussi de redynamisation et de montée en gamme de l'offre économique et commerciale,

CONSIDERANT que cette ORT met l'accent sur la nécessité pour les villes de son territoire de se doter d'un droit de préemption renforcé sur les secteurs concernés afin de permettre de faire entrer dans le champ de la préemption communale des transactions jusque-là exclues. Il s'agit notamment pour le secteur du centre-ville de la cession de parts ou d'actions de sociétés immobilières ainsi que de lots de copropriété constituée depuis plus de 10 ans, permettant d'agir sur les locaux commerciaux et les bâties dégradés des rues commerçantes du secteur,

CONSIDERANT que **cette ORT couvre également le deuxième secteur concerné** par l'instauration d'un droit de préemption renforcé : le **secteur commercial Tuilerie**, secteur commercial majeur de la ville, objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU. Il comprend un ensemble commercial composé notamment de deux centres commerciaux (le – X% et le Carrefour avec sa galerie),

CONSIDERANT que ce secteur, est aujourd'hui vieillissant et en grande partie inexploité : la fermeture des différentes enseignes dans le centre -X% laisse de grandes poches de parking sous-utilisées constituant une véritable friche urbaine, sur une emprise entièrement imperméabilisée au centre du territoire massicois ; friche lauréate en 2024 du Plan de transformation des zones commerciales piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

CONSIDERANT que la nouvelle desserte du secteur Tuilerie par la gare Massy-Europe du T12 et la requalification de l'avenue de l'Europe en voie pacifiée viennent accentuer les enjeux de reconquête urbaine, de désimperméabilisation et le fort potentiel de développement urbain de ce secteur. Sa recomposition et sa redynamisation deviennent un enjeu stratégique pour assurer une continuité urbaine entre les quartiers de Massy,

CONSIDERANT que le projet de Schéma Directeur de la région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E) a également repéré ce site comme étant un secteur de développement économique à ne pas compromettre,

CONSIDERANT qu'au vu des enjeux d'ampleur de ce secteur et du profil entièrement commercial des propriétés de cette zone, il apparaît également essentiel d'instaurer sur ce secteur un droit de préemption urbain renforcé, comme préconisé dans le cadre de l'ORT, afin de permettre de faire entrer dans le champ de la préemption communale les aliénations de parts ou d'actions de sociétés immobilières ainsi que de lots de copropriété constituée depuis plus de 10 ans,

CONSIDERANT que faisant face au Secteur commercial Tuilerie, un **troisième secteur** autant commercial que d'entrée de ville, est également concerné par de profondes mutations : le secteur **Massy-Europe**,

CONSIDERANT que le quartier Massy-Europe constitue un pôle d'activités majeur de la ville. L'ensemble de ce pôle – hors ZAC de la Bonde – est inscrit en zone UE au PLU (activités économiques). Ce secteur est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) d'Orly, ce qui limite son développement aux activités économiques,

CONSIDERANT que l'organisation urbaine de ce secteur qu'il s'agisse notamment de ses conditions de desserte à pied et à vélo et de la qualité des espaces publics ne correspondent plus aux exigences actuelles d'un quartier d'activités économiques,

CONSIDERANT que, pour autant, au vu de sa desserte routière structurante (RD 188, RD 120) renforcée par l'arrivée de la gare de Massy Europe, sa situation géographique stratégique, et la dynamique de projet engagée sur les quartiers limitrophes (Atlantis, Opéra, ZAC de la Bonde), ce secteur représente un potentiel de développement urbain et économique au cœur de la ville,

CONSIDERANT que pour l'ensemble de ces raisons, la Ville de Massy a entamé une réflexion sur ce secteur inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E), et a fait réaliser une étude urbaine en 2020 qui s'est notamment attachée au sujet du désenclavement de l'ensemble des tènements fonciers et de fractionnement les plus grands îlots. Cette armature viaire est aussi le support du développement d'une nouvelle trame verte dans le prolongement de la ZAC de la Bonde,

CONSIDERANT que dans le prolongement de cette étude, un périmètre d'étude a été instauré par délibération du Conseil municipal en date du 23 mai 2023 afin de poursuivre la réflexion d'ensemble engagée pour la requalification de ce secteur et sur le développement maîtrisé de cet axe urbain qui se situe à proximité de la future gare du Tramway, dans l'objectif d'assurer, d'une part, une cohérence urbaine, architecturale et paysagère et d'autre part, d'apporter une réponse pertinente aux enjeux portés par la Ville. Cette réflexion permettra :

- de promouvoir sur l'ensemble du site un développement économique permettant de répondre aux demandes des entreprises dans le cadre d'un aménagement global intégrant les principes du développement durable,
- de développer un parc d'activités présentant de véritables qualités urbaines, paysagères et environnementales : rechercher une implantation homogène et qualitative des façades urbaines ; promouvoir une architecture de qualité ; apporter un soin particulier à la qualité des espaces publics ; qualifier la trame viaire par un traitement paysager intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales,
- d'assurer la desserte des activités par la requalification des voiries existantes et le développement d'un maillage complémentaire accessible aux transports en commun et aux modes doux.

CONSIDERANT qu'au vu des enjeux de ce secteur et du profil des propriétés de cette zone, il apparaît également essentiel d'instaurer sur ce secteur un droit de préemption urbain renforcé afin de permettre de faire entrer dans le champ de la préemption communale les aliénations de parts ou d'actions de sociétés immobilières ainsi que de lots de copropriété constituée depuis plus de 10 ans.

CONSIDERANT que le **secteur du pôle des gares Massy-Palaiseau** constitue **un quatrième secteur** concerné par l'instauration du droit de préemption urbain renforcé ; il s'agit de l'une des entrées principales de la ville par sa desserte dense en transports en commun et sa connexion à l'autoroute A10 ; il connaît de fortes mutations avec l'arrivée d'une station de la ligne 18 du Grand Paris Express, la transformation de la gare routière et la requalification à venir de l'avenue Carnot côté Atlantis,

CONSIDERANT que la qualité et la diversité de l'offre commerciale de ce secteur sont des éléments déterminants de l'image et de l'attractivité de Massy à l'endroit des habitants, des salariés et des voyageurs alors qu'elle est encore marquée par une qualité inégale à l'ouest de l'avenue Carnot et manque de diversité côté Vilmorin et notamment avenue Raymond Aron ; que la forte attractivité du secteur résultant de sa forte desserte aux voies de communication le rend particulièrement exposé au risque de spéculation sur les valeurs foncières de nature à porter atteinte à la diversité de l'offre commerciale, pourtant indispensable pour répondre à la diversité des usagers du quartier,

CONSIDERANT qu'au vu des enjeux de ce secteur et du profil des propriétés de cette zone, il apparaît également essentiel d'instaurer sur ce secteur un droit de préemption urbain renforcé afin de permettre de faire entrer dans le champ de la préemption communale les aliénations de parts ou d'actions de sociétés immobilières ainsi que de lots de copropriété constituée depuis plus de 10 ans.

CONSIDERANT qu'un **cinquième secteur** est concerné par l'instauration du droit de préemption renforcé, celui du secteur de la **route de Palaiseau**, constituant un axe stratégique de développement, en lien avec les projets d'aménagement du secteur Vilgénis et du pôle des gares,

CONSIDERANT que ce secteur est marqué par une forte présence d'infrastructures routières, notamment la RD 117 et la RD 444, générant une ambiance urbaine peu qualitative et un manque de lisibilité des liaisons piétonnes et cyclables par ailleurs peu agréables et sécurisées, malgré le réaménagement récent du ring du Pileu ainsi une offre commerciale peu structurée,

CONSIDERANT que la mutation de ce secteur est déjà engagée avec la ZAC de Vilgénis, la mise en service du site de maintenance du tram-train T12E et l'implantation future de la station "Le Pileu" du T12E,

CONSIDERANT que le Plan local d'urbanisme, en son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), précise que l'arrivée de ce projet de transport en commun doit être accompagnée d'une réflexion sur l'offre de logements et d'activités existantes et futures autour de la station, et qu'il est donc préférable d'encadrer les travaux ponctuels qui pourraient intervenir dans le périmètre,

CONSIDERANT la volonté de la commune de Massy d'accompagner cette mutation par un aménagement cohérent, favorisant une meilleure articulation entre les quartiers et une amélioration du cadre de vie,

CONSIDERANT la volonté de la municipalité de poursuivre le développement urbain maîtrisé de ce secteur afin d'assurer une cohérence avec les aménagements existants et futurs,

CONSIDERANT que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettra à la Ville d'intervenir plus efficacement dans la maîtrise foncière et d'assurer la mise en œuvre des orientations d'aménagement prévues au vu de la typologie commerciale et d'activités de la zone,

CONSIDERANT qu'un **sixième secteur** est concerné par l'instauration du droit de préemption urbain renforcé : celui du Moulin à l'**angle de la RD 188 et de la N 20**, qu'il est marqué par une urbanisation sans cohérence, un paysage dégradé et par un trafic automobile dense,

CONSIDERANT que le Conseil départemental de l'Essonne et les communes traversées par cet axe ont mis en place un Projet Partenarial d'Aménagement visant une requalification globale de la RN 20 et des territoires qu'elle traverse, ayant pour objectif de requalifier la RN 20 en participant notamment à l'amélioration du cadre de vie des secteurs qui la bordent, en limitant la pollution sonore et en améliorant le cadre paysager de ses abords,

CONSIDERANT que ce projet a également pour vocation d'améliorer l'accès à cet axe majeur afin de drainer les bassins d'emplois du secteur de Massy en facilitant l'accès au pôle d'échange de Massy en favorisant ainsi un développement économique renforcé, la création d'emplois, ainsi que l'offre de services,

CONSIDERANT qu'une des volontés de ce projet est, par ailleurs, d'accompagner les territoires dans une mutation réfléchie et durable et promouvoir la mixité urbaine,

CONSIDERANT que ce projet prévoit aussi la requalification de la RN 20 en un véritable boulevard urbain en sa partie nord (secteur de Massy en partie), afin d'atténuer son impact sur les secteurs qu'elle dessert et qui sont fortement urbanisés,

CONSIDERANT que le SDRIF-E 2030 reconnaît également ce projet de requalification comme grand projet structurant du territoire essonnien ayant vocation à devenir une nouvelle urbanité,

CONSIDERANT que la Ville de Massy s'inscrit pleinement dans cette démarche de requalification globale et ambitieuse en participant activement aux travaux et échanges avec les divers partenaires de ce projet et le syndicat mixte ouvert d'études de la RN 20, et se montre très attentive aux mutations de ce secteur d'entrée de ville particulièrement impacté par les sujets soulevés par le Projet Partenarial d'Aménagement : une circulation automobile très dense, un développement économique peu dynamique, et une faible qualité urbaine,

CONSIDERANT que ce secteur est au cœur des évolutions majeures qui les entourent : la proximité des projets de transports, les mutations des quartiers massicois environnants, le projet d'Antony-pôle et la requalification de la RN 20,

CONSIDERANT que la Ville étudie depuis 2019 l'ensemble du secteur « Parc Descartes, AgroParisTech, Bel air et Parc Georges Brassens », situé autour du carrefour de la RN 20 et de la RD 188, avec pour objectifs de connecter les deux polarités AgroParisTech et Antony-pôle, de porter le potentiel de mutation du secteur commercial du Bel air/Moulin et de permettre un projet de développement et de densification de l'avenue du Maréchal Leclerc,

CONSIDERANT que chaque mutation foncière dans ce secteur, au vu du projet d'envergure de requalification de la RN 20, et de l'ampleur des projets ci-avant évoqués de la Ville de Massy, est en effet particulièrement importante, notamment lorsque les caractéristiques des biens concernés traduisent les difficultés soulevées précédemment, raisons pour lesquelles il apparaît également essentiel d'instaurer sur ce secteur un droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles en bordure de cet axe routier ainsi que celles à usage commercial afin de permettre de faire entrer dans le champ de la préemption communale des aliénations jusqu'alors exclues,

CONSIDERANT que le **septième secteur** concerné par l'instauration du droit de préemption urbain renforcé est le secteur **Albert Thomas/rue Jean Rostand**, situé dans le quartier du Nouveau Villaine, en grande partie composé de grands ensembles reliés entre eux et au reste du quartier via des cheminements arborés à usage uniquement des piétons et circulations douces, que la disposition des bâtiments autour de cette coulée verte crée une situation d'enclavement d'une partie du quartier impactant l'attractivité en général du quartier,

CONSIDERANT que, face aux dysfonctionnements identifiés de ce quartier, notamment sur le volet commercial, la Ville de Massy, a lancé, en 2019 une étude urbaine sur le « Re-nouveau du Quartier Villaine »,

CONSIDERANT que cette étude a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux, notamment sur les activités économiques et commerciales, montrant un intérêt à leur réorganisation sur l'allée Albert Thomas en pôles plus spécifiques, permettant ainsi l'évolution et le maintien des activités économiques et commerciales dans le quartier, ainsi qu'un intérêt à leur nécessaire réhabilitation,

CONSIDERANT que la situation d'enclavement de ce secteur et de faible qualité des espaces publics environnants est renforcée par la présence d'un supermarché exotique d'ampleur, identifié par l'étude urbaine comme un véritable point bloquant en termes d'ouverture du quartier et de cheminements,

CONSIDERANT que, face à cette situation, la Ville de Massy a acquis, depuis 2014, par voie amiable ou par voie de préemption, onze cellules commerciales et un fonds de commerce afin de pallier à la vacance de nombreuses cellules et permettre la requalification d'autres cellules, en installant de nouvelles activités communales, associatives et commerciales, particulièrement demandées et attendues par les habitants du quartier,

CONSIDERANT que malgré ces nombreuses acquisitions certains commerces n'ont qu'une activité restreinte, et plusieurs autres commerces actifs rencontrent de grandes difficultés financières,

CONSIDERANT que pour se permettre d'intervenir à tout moment sur toutes les aliénations en cours, et poursuivre son action de maîtrise foncière sur le secteur, il est particulièrement opportun pour la Ville de se doter d'un droit de préemption renforcé sur le secteur,

CONSIDERANT qu'un **huitième secteur, celui de Bièvre-Poterne**, est aussi concerné par l'instauration du droit de préemption renforcé. Situé au nord de la commune, ce quartier est enclavé entre la Coulée Verte, les voies ferrées et le quartier pavillonnaire du hameau de Villaine. Il constitue une entrée de ville depuis les communes d'Antony et de Verrières, sans pour autant en avoir l'identité. C'est un quartier à dominante résidentielle, dépourvu d'activités commerciales ou de services, composé d'une zone pavillonnaire et de logements collectifs sociaux. Il comprend notamment dans sa moitié sud, diverses infrastructures sportives et éducatives. En son centre se trouve la caserne des CRS, qui constitue une rupture forte entre les différentes composantes de ce quartier. L'ensemble de ces équipements, ajouté à la rupture que constituent le talus de la Coulée Verte, le faisceau ferré et l'avenue des Martyrs de Soweto qui longe la Coulée Verte, se traduit par un boulevard peu agréable, rappelant un couloir ininterrompu pour les véhicules. Ces éléments érigent une barrière entre le secteur résidentiel et les autres quartiers de la ville. De par son positionnement, ce quartier reste

excentré des centralités massicoises et ses habitants connaissent un sentiment d'isolement par rapport au reste de la ville.

CONSIDERANT que dans le cadre de la modernisation du réseau ferroviaire, la RATP et SNCF RÉSEAU ont réalisé des travaux de remplacement des deux ponts ferroviaires centenaires traversant l'avenue du Général de Gaulle. L'emprise chantier a nécessité le rabotage du talus de la voie ferrée longeant la rue des Martyrs de Soweto. Le talus sera restitué à l'issue des travaux et la Ville étudie le réaménagement de l'avenue des Martyrs de Soweto. De plus, l'emprise chantier s'est étendue sur une emprise communale occupée par un terrain de sport, dit le « terrain rouge », de l'autre côté de l'avenue des Martyrs de Soweto. Cette emprise a été utilisée pour le montage des nouveaux ponts.

CONSIDERANT que suite au remplacement des ponts et à la libération des emprises chantier, la Ville a lancé une réflexion sur l'aménagement futur de ce secteur avec l'objectif de le désenclaver, d'améliorer les cheminements, de réaliser un traitement paysager du quartier et de l'avenue des Martyrs de Soweto en lien avec le projet de coulée verte et de ferme urbaine. La réflexion porte également sur les équipements publics existants et leurs usages ainsi que le développement de nouveaux équipements complémentaires,

CONSIDERANT que la dominante d'habitat et d'équipements publics a vocation à être confortée dans ses prochaines évolutions, il est particulièrement opportun pour la Ville de se doter d'un droit de préemption renforcé aussi sur ce secteur, et particulièrement sur la parcelle AL 112, accueillant le seul immeuble à vocation économique de la zone,

CONSIDERANT que la maîtrise foncière sur ce secteur se divise, pour le reste entre la Ville de Massy, majoritaire sur le secteur, la caserne de CRS et des logements, la parcelle AL 112 constitue la dernière emprise permettant une maîtrise foncière maximale permettant la mise en œuvre des projets ci-dessus démontrés,

CONSIDERANT qu'un **dernier secteur** est concerné par l'instauration du droit de préemption renforcé : le **secteur commercial de l'avenue Nationale**, situé dans le quartier Massy Opéra, accueillant un modeste centre commercial en rez-de-chaussée fragilisé, sur la parcelle AV 30, par son caractère isolé, doté de quatre cellules commerciales, accueillant des commerces de proximité dans un bâti peu qualitatif, avec des problématiques fortes de salubrité,

CONSIDERANT qu'au vu de la fragilité des commerces du secteur, la maîtrise foncière par le droit de préemption urbain renforcé apparaît opportune,

CONSIDERANT que pour l'ensemble de ces raisons, il est justifié d'instaurer un droit de préemption renforcé sur les secteurs ci-dessus présentés,

L'exposé de Monsieur le Maire entendu,

APRÈS EN AVOIR DELIBERE,

APPROUVE l'instauration du droit de préemption renforcé sur les zones déterminées telles qu'elles apparaissent au plan annexé à la présente délibération, à savoir :

- Les rues commerçantes du centre-ville
- Le secteur commercial Tuilerie et Massy Europe

- Les quartiers de gare Vilmorin et Atlantis
- La route de Palaiseau
- Le Moulin et le nord de la N20
- L'allée Albert Thomas et le marché exotique
- Le secteur Bièvre Poterne
- Les commerces de l'avenue Nationale.

DIT que conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

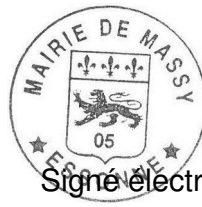
PRÉCISE que le droit de préemption urbain renforcé institué par la présente délibération entrera en vigueur conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme après accomplissement des formalités de publicité nécessaires, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué.

PRÉCISE que les périmètres du droit de préemption renforcé seront annexés au dossier du PLU conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme par voie de mise à jour.

DIT qu'une copie de cette délibération et du plan annexé sera adressée aux personnes mentionnées à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout acte relatif à l'exécution de la présente délibération.

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



Signé électroniquement par : Nicolas
SAMSOEN

Date de signature : 21/03/2025

Qualité : Maire

Nicolas SAMSOEN

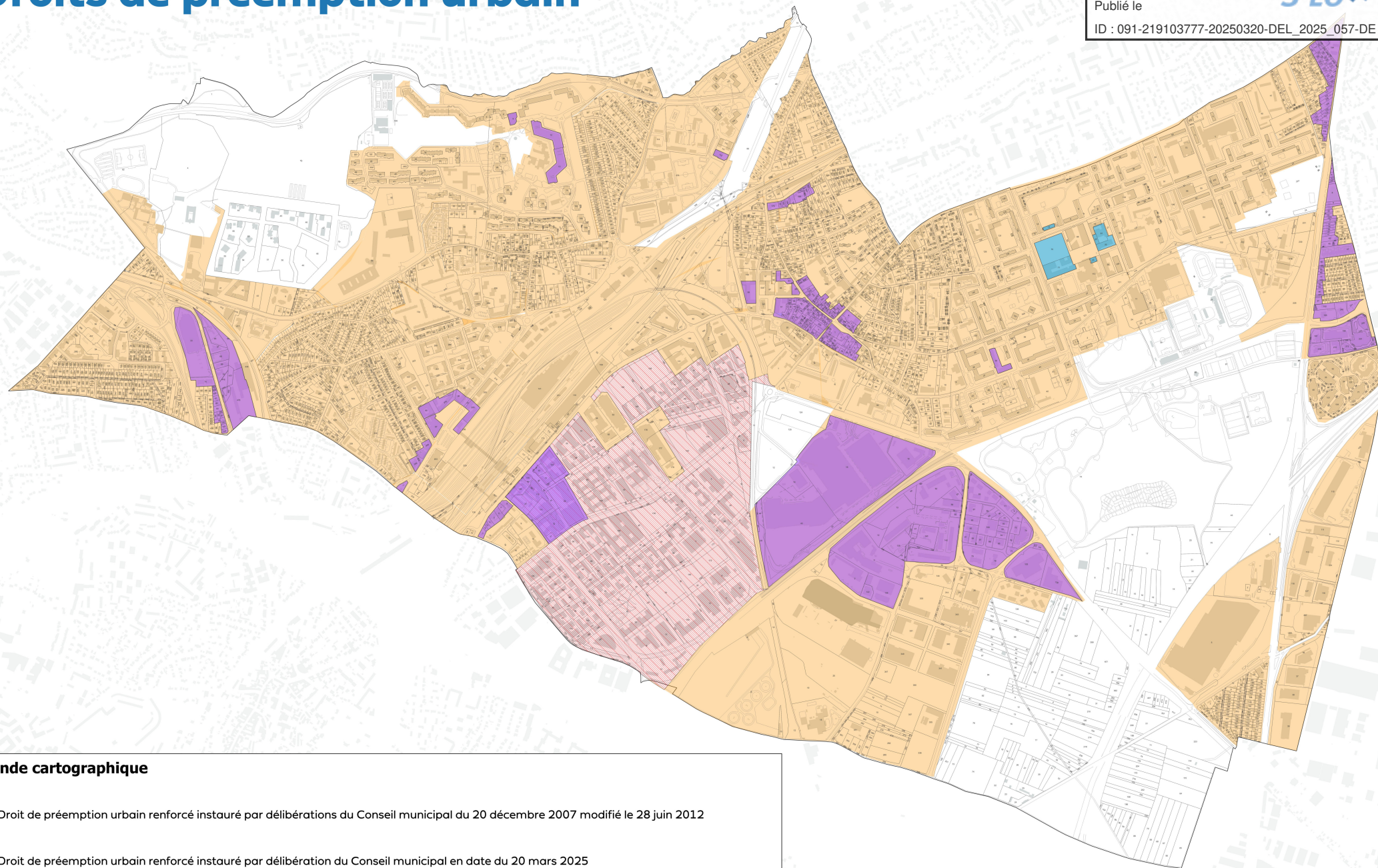
Droits de préemption urbain

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le

ID : 091-219103777-20250320-DEL_2025_057-DE



Légende cartographique

-  Droit de préemption urbain renforcé instauré par délibérations du Conseil municipal du 20 décembre 2007 modifié le 28 juin 2012
-  Droit de préemption urbain renforcé instauré par délibération du Conseil municipal en date du 20 mars 2025
-  Droit de préemption urbain simple délégué à Paris Sud Aménagement instauré par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010
-  Droit de préemption urbain simple instauré par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010

SIG - MLO

0 500 1 000 m

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

MAIRIE DE MASSY
(Essonne)

ARRETE DU MAIRE

MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MASSY, PRENANT EN CONSIDERATION L'EXTENSION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ (DPUR) À DES SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE ET ENTRÉES DE VILLE :

Le Maire de Massy,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment son article L. 211-4 permettant de renforcer le droit de préemption pour étendre son champ d'application,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France - Environnemental,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Massy approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2004, ayant fait l'objet de deux modifications approuvées le 30 juin 2005 et 20 septembre 2006, d'une révision approuvée le 11 mars 2010, de deux modifications approuvées les 29 septembre 2011 et 20 décembre 2012, d'une révision générale approuvée le 15 septembre 2016, d'une modification simplifiée approuvée le 30 juin 2017, d'une modification approuvée le 20 décembre 2018, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 19 décembre 2019, ainsi qu'une modification simplifiée n°3 approuvée le 25 juin 2020, d'une modification simplifiée n°4 approuvée le 19 mai 2022, d'une modification simplifiée n°5 approuvée le 28 septembre 2023 et d'une modification de droit commun n°2 approuvée le 06 février 2025,

VU la délibération du Conseil Municipal de Massy en date du 20 mars 2025 qui approuve l'instauration du droit de préemption renforcé sur les zones déterminées, à savoir :

- Les rues commerçantes du centre-ville
- Le secteur commercial Tuilerie et Massy Europe
- Les quartiers de gare Vilmorin et Atlantis
- La route de Palaiseau
- Le Moulin et le nord de la N 20
- L'allée Albert Thomas et le marché exotique
- Le secteur Bièvre Poterne
- Les commerces de l'avenue Nationale,

CONSIDERANT que les périmètres du droit de préemption renforcé figurent parmi les annexes du Plan Local d'Urbanisme en application de l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'annexion des périmètres du droit de préemption renforcé nécessite une mise à jour des annexes du PLU,

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

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Massy est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, sont annexés la délibération du 20 mars 2025 et le plan des périmètres DPU(R),

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

ARTICLE 3 : Le Maire de la Ville de Massy est chargé de l'application du présent arrêté dont ampliation sera adressée, conformément à l'article R 211-3 du Code de l'Urbanisme, à la direction départementale des finances publiques de l'Essonne, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué, supprimé ou modifié le droit de préemption urbain renforcé ainsi qu'aux greffes des mêmes tribunaux en copie,

ARTICLE 4 : Les intéressés désirant contester cet arrêté peuvent saisir le Tribunal Administratif de Versailles : 56 avenue de Saint-Cloud 78000 VERSAILLES par courrier ou sur le site télé recours citoyens (telerecours.fr) d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la transmission au contrôle de légalité. Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution du présent arrêté.

Fait à Massy, le

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

Signé électroniquement par : Hélène BACH

Date de signature : 28/03/2025

Qualité : Maire adjointe à l'urbanisme

Hélène BACH

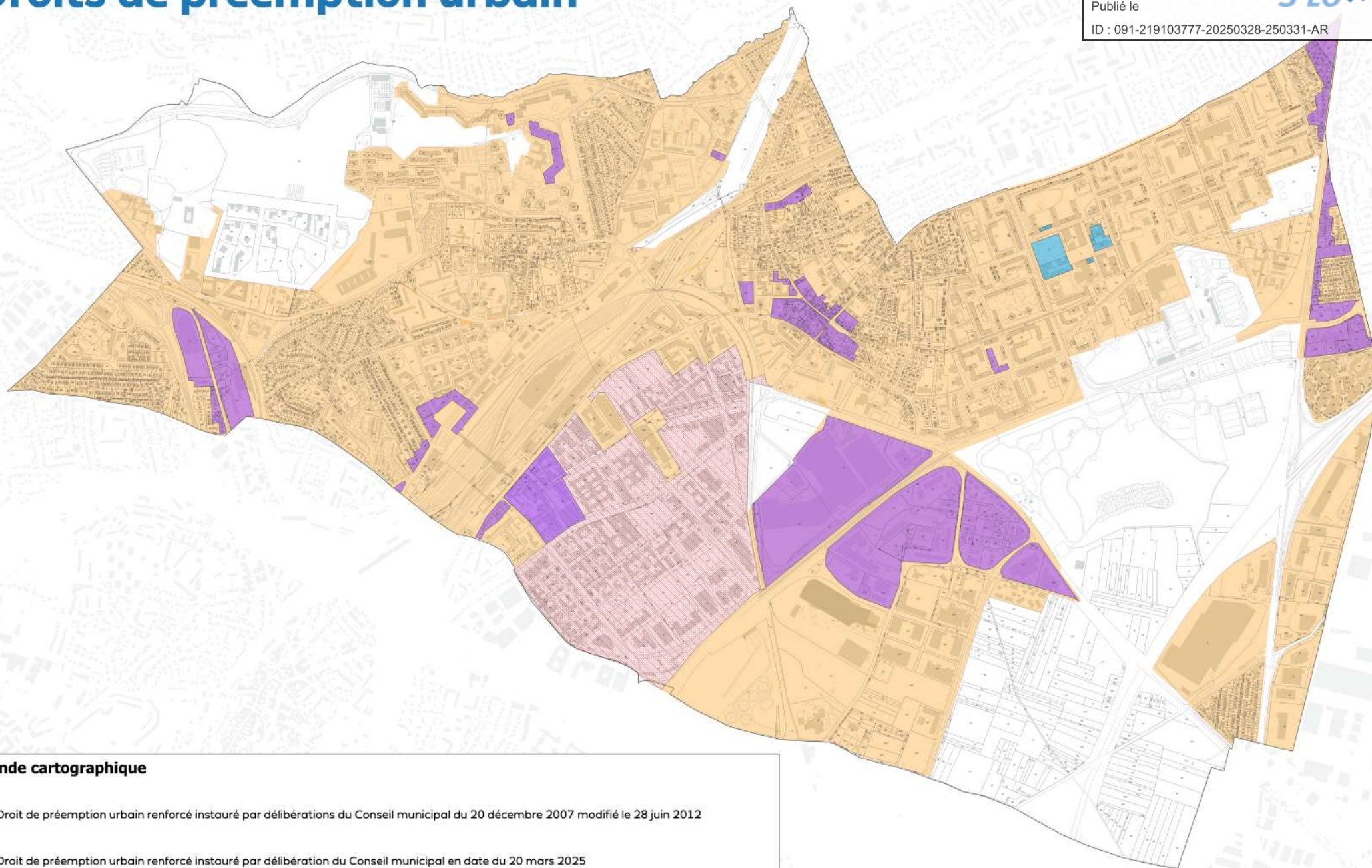
Droits de préemption urbain

Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le

ID : 091-219103777-20250328-250331-AR



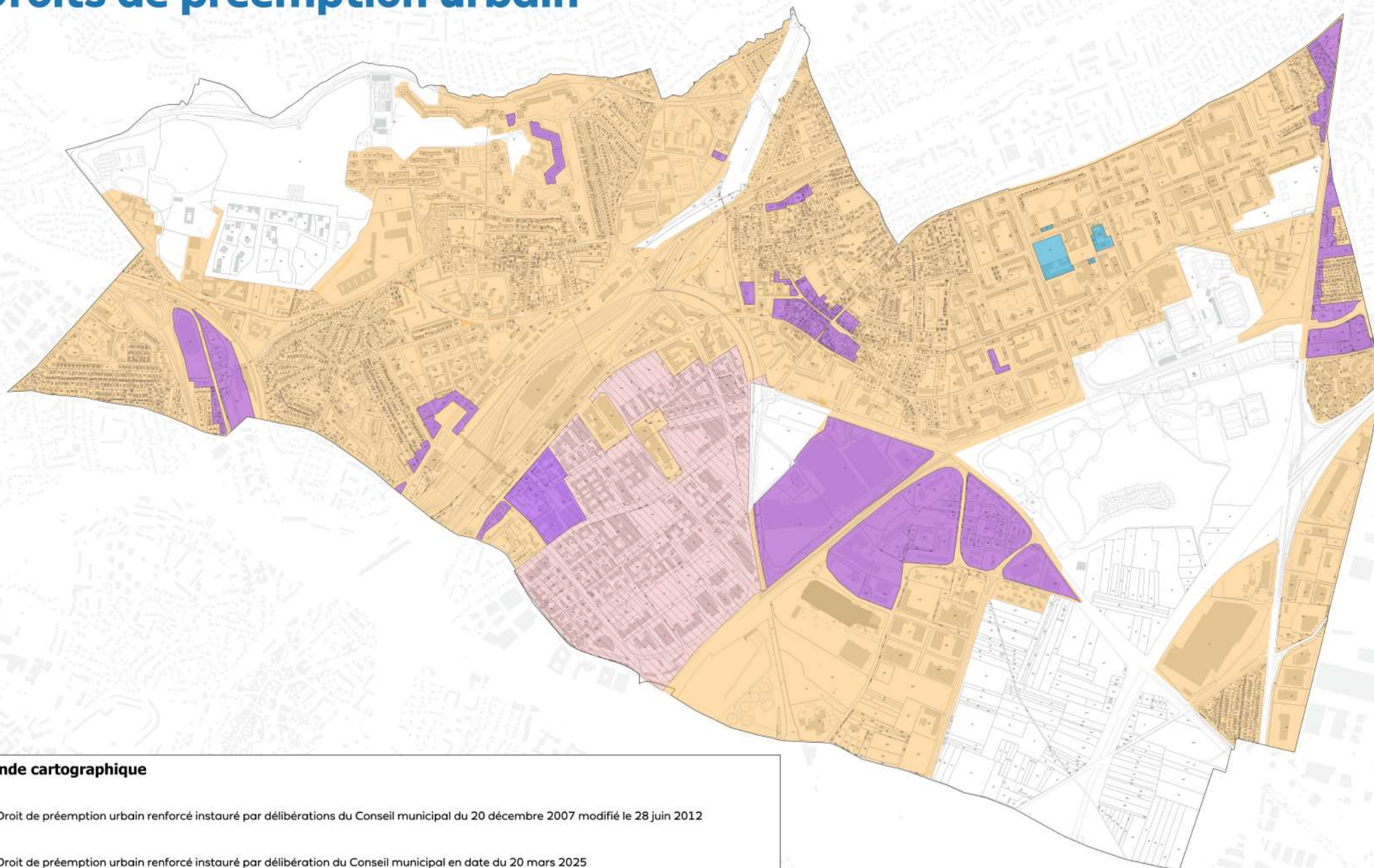
Légende cartographique

-  Droit de préemption urbain simple instauré par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010
-  Droit de préemption urbain renforcé instauré par délibération du Conseil municipal en date du 20 mars 2025
-  Droit de préemption urbain simple délégué à Paris Sud Aménagement instauré par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010
-  Droit de préemption urbain renforcé instauré par délibérations du Conseil municipal du 20 décembre 2007 modifié le 28 juin 2012

SIG - MLO

0 500 1 000 m

Droits de préemption urbain



Légende cartographique

-  Droit de préemption urbain renforcé instauré par délibérations du Conseil municipal du 20 décembre 2007 modifié le 28 juin 2012
-  Droit de préemption urbain renforcé instauré par délibération du Conseil municipal en date du 20 mars 2025
-  Droit de préemption urbain simple délégué à Paris Sud Aménagement instauré par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010
-  Droit de préemption urbain simple instauré par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2010

SIG - MLO

0 500 1 000 m