

me



MASSY-EUROPE, UN PARC D'ACTIVITÉS NOUVELLE GÉNÉRATION

Massy poursuit son développement avec le parc d'activités Massy-Europe. Positionné stratégiquement, il accumule les avantages : à proximité immédiate des gares, il bénéficie d'une desserte unique en Île-de-France qui va encore s'améliorer dans les années qui viennent ; au cœur du territoire Paris-Saclay, il rassemble de nombreuses entreprises déjà installées, proches de la recherche scientifique et de centres d'études renommés ; au sein de Massy, pôles commerciaux, logements, équipements et services publics de qualité permettent un cadre de vie et de travail agréable. Le tout pour des tarifs très raisonnables... Ville dynamique, culturelle et sportive, constituée de quartiers mélangeant harmonieusement logements, bureaux et commerces, Massy est ainsi devenue la capitale économique de l'Essonne, accueillant plus de 2 600 entreprises privées de toutes tailles, représentant plus de 31 000 emplois. Parc d'activités nouvelle génération, exigeant en termes de développement durable, Massy-Europe se veut un éco-quartier exemplaire tout en restant compétitif. Pour continuer cette aventure, pour construire l'avenir ensemble, rejoignez-nous !

Vincent Delahaye
Sénateur-Maire de Massy

L'ATTRACTIVITÉ DE LA PORTE SUD DU GRAND PARIS

Première ville économique du département, Massy opère depuis plusieurs années une mutation en profondeur de son territoire. Le parc d'activités Massy-Europe est l'un des maillons du développement urbain du sud de la Ville, à proximité des gares, du pôle commercial et du quartier Massy Atlantis.



4 L'ATTRACTIVITÉ DE LA PORTE SUD DU GRAND PARIS

AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DE MASSY

Le parc d'activités Massy-Europe bénéficie d'une situation de carrefour à l'échelle de la ville et de la métropole : au croisement des axes irrigant le sud parisien, il est desservi par les autoroutes A10 et A6. Il est également longé par la RD188, qui deviendra un axe structurant du territoire. Le site côtoie par ailleurs de nombreux projets d'aménagement et profite déjà du dynamisme des quartiers alentours.

LE RAYONNEMENT DU PLATEAU DE SACLAY

Intégré à l'Opération d'Intérêt National (OIN) du Plateau de Saclay et situé à proximité de la gare de Massy-TGV et du pôle de l'aéroport d'Orly, le parc d'activités Massy-Europe bénéficie de l'émulation et du dynamisme du territoire. L'ensemble du périmètre de l'OIN incarne la porte d'entrée sud du Grand Paris en devenir.

Le projet de l'OIN prévoit notamment le développement sur le Plateau de Saclay d'un pôle scientifique et technologique spécialisé dans la recherche et l'innovation (cluster), qui s'accompagnera d'aménagements urbains et de nouvelles infrastructures de transport pour désenclaver le plateau et permettre aux pôles périphériques de bénéficier des retombées économiques.

L'aménagement de Massy-Europe concourt à atteindre ses objectifs : création de nouveaux emplois, ancrage territorial de l'économie et retombées locales, attractivité du cadre de vie et de travail, intégration des enjeux du développement durable...

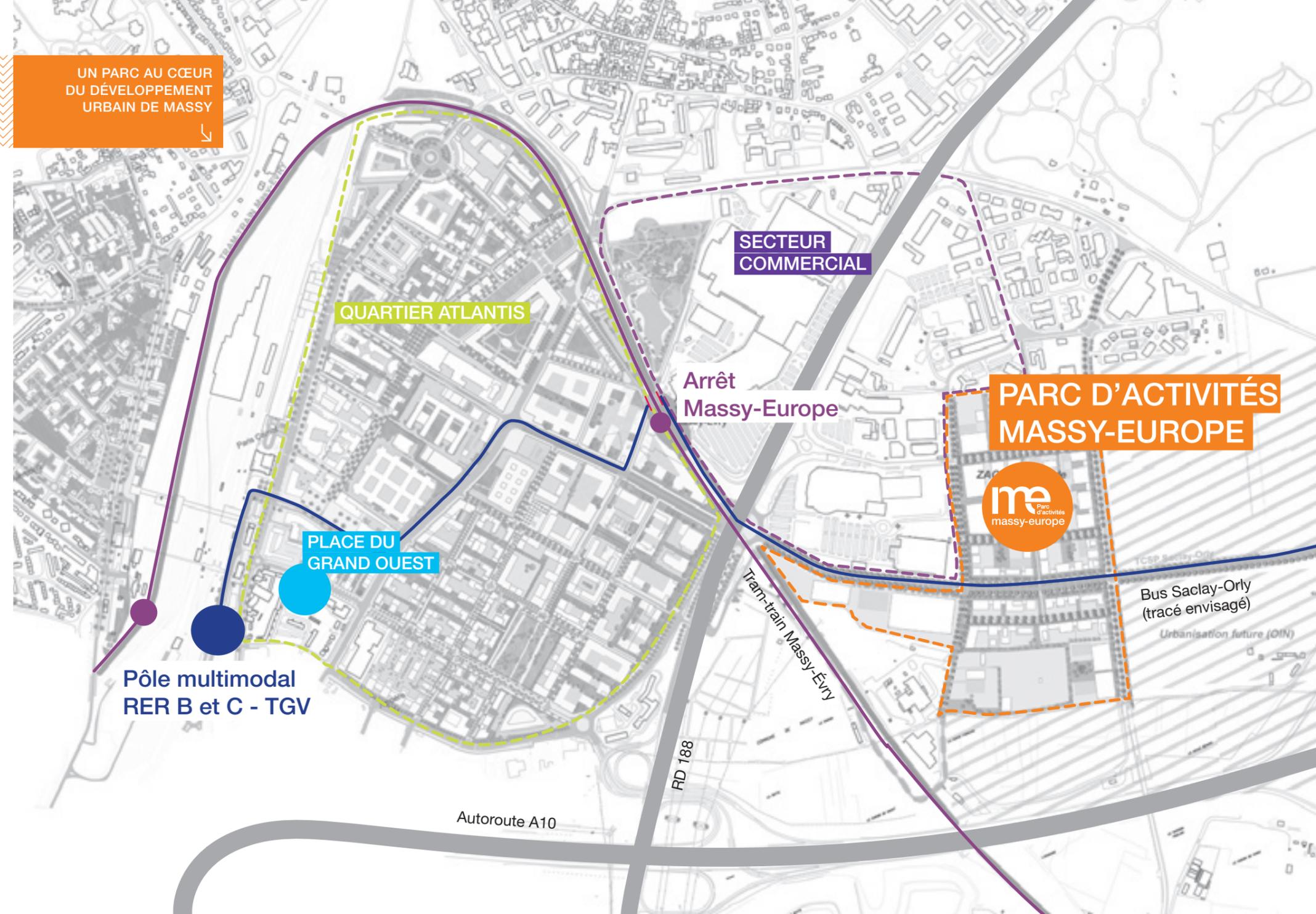
LE DYNAMISME DE MASSY ATLANTIS

À l'ouest du site, le quartier Atlantis, parc d'activités en cours de mutation depuis 2006, accueillera à terme 4 500 nouveaux logements, 750 000 m² de bureaux et 16 000 m² d'équipements. Le quartier s'anime petit à petit : de nombreux immeubles d'habitation et de bureaux sont déjà sortis de terre, ainsi que des équipements comme le gymnase Atlantis Sport, récompensé pour l'audace de son architecture.

La Place du Grand Ouest, en cours de construction, deviendra le centre de ce nouveau quartier grâce au développement d'équipements majeurs : Palais des Congrès, cinéma, 7 000 m² de commerces de proximité, groupes scolaires et restaurants...

Les premiers commerces ouvriront à l'été 2017.

Le parc d'activités Massy-Europe bénéficie de l'émulation et du dynamisme du territoire.



6 L'ATTRACTIVITÉ DE LA PORTE SUD DU GRAND PARIS



LE PÔLE MULTIMODAL DE MASSY

Inauguré en 2012, ce pôle d'échanges offre un accès à la gare Massy-TGV qui dessert 40 destinations en France métropolitaine et en Europe, ainsi qu'aux lignes existantes des RER B et C, et à 21 lignes de bus et de cars. Avec cet équipement, Massy est à 25 minutes du centre de Paris.

Ce pôle multimodal renforcé remplit une autre fonction : une passerelle de 241 mètres permet de relier les quartiers de Massy situés de part et d'autre du faisceau ferré, créant ainsi une nouvelle liaison urbaine. Deux gares routières ont été aménagées de chaque côté de la passerelle, dans les quartiers Vilmorin et Atlantis.

LE BUS EN SITE PROPRE ORLY-SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Un bus en site propre « Saclay-Massy » est actuellement en cours de finalisation. Une première portion du tracé a été mise en service en 2009 entre la gare de Massy-TGV et l'École Polytechnique. Les travaux en cours portent sur la liaison avec la ville de Saclay.

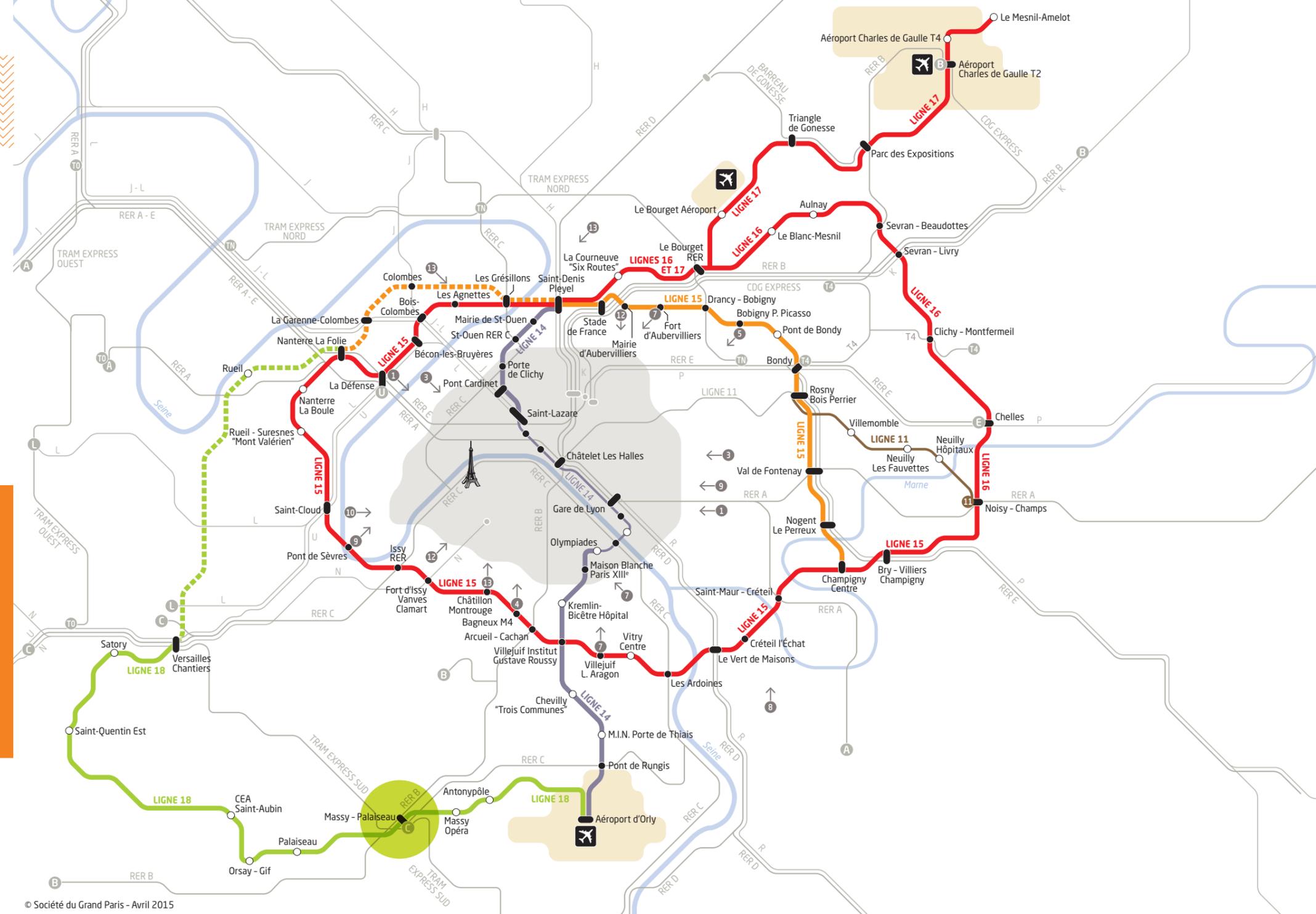
Si le tronçon en cours de réalisation fait partie intégrante de l'OIN Paris-Saclay, un deuxième tronçon est prévu entre Massy et Orly et desservirait directement le parc d'activités Massy-Europe.

LE TRAM-TRAIN MASSY-ÉVRY

Le tram-train Massy-Evry desservira 13 communes et 17 stations, dont une nouvelle gare implantée à proximité immédiate du parc d'activités Massy-Europe. Déclaré projet d'utilité publique en 2013, il est actuellement en phase travaux et devrait être mis en service en 2020. Le tram-train permettra de relier les deux pôles d'emploi de Massy et d'Évry en 39 minutes environ, en empruntant les voies du RER C de Massy à Epinay-sur-Orge puis en tant que tramway sur une voie de circulation réservée jusqu'à Évry.

LE GRAND PARIS EXPRESS

La ligne 18 du Grand Paris Express, le métro du Grand Paris, reliera l'aéroport d'Orly à la gare de Versailles-Chantiers, en passant par Massy. Elle sera mise en service progressivement entre 2024 et 2030 et comportera 2 gares desservant Massy : Massy Opéra et le pôle multimodal Massy-TGV. Sur un itinéraire de banlieue à banlieue où une large part des déplacements se fait en voiture, l'arrivée du métro est déterminante pour améliorer le maillage de transports en commun et désenclaver le territoire.



// Avec son pôle multimodal, Massy est à 25 minutes du centre de Paris. **//**

UN PROGRAMME AMBITIEUX ET INNOVANT

Avec pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, commerciales, industrielles et artisanales, en synergie avec les sites de recherches du plateau de Saclay, le parc d'activités Massy-Europe participe pleinement à l'ambitieuse transformation du territoire.



10 UN PROGRAMME AMBITIEUX ET INNOVANT

34 HECTARES RESERVÉS AUX COMMERCES ET AUX ACTIVITÉS TERTIAIRES ET INDUSTRIELLES

Le programme de Massy-Europe prévoit une surface globale de plus de 100 000 m² SDP pour l'accueil d'activités et 15 000 m² SDP pour des activités commerciales.

L'orientation générale est d'accueillir des PME-PMI pour favoriser la diversification du tissu économique et des emplois.

Les PME-PMI accueillies sur le site auront un caractère artisanal, scientifique ou technique. Des surfaces à caractère tertiaire sont également prévues sur le site en complément des implantations existantes dans les secteurs voisins : le quartier Massy Atlantis, le parc d'activités du Pérou (Massy) et le parc d'activités du Moulin (Chilly-Mazarin). Une surface de plus de 105 000 m² sera consacrée aux activités, qui seront réparties en deux secteurs :

- Les activités tertiaires implantées sur 50 000 m² au nord du parc, bénéficiant d'une large façade sur les principaux axes traversants ;
- Les activités industrielles et artisanales implantées sur 50 000 m² au sud du parc.

Une surface de près de 15 000 m² à l'ouest de la route de la Bonde est dédiée aux activités commerciales. Elles sont ainsi implantées en entrée de ZAC et en façade de l'axe principal est-ouest. Plusieurs commerces d'envergure sont également implantés à proximité : Leroy Merlin, -X%, CORA, les 4 murs...

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Un cahier des charges fixe des recommandations visant une harmonie architecturale des bâtiments. Il a pour objectif de donner une identité propre au parc, par une unité de traitement des abords et de la périphérie de chaque parcelle, ainsi que par des règles d'implantation et d'organisation du bâti.

« Simplicité » et « qualité » sont les maîtres mots de ce cahier des charges, qu'ils se rapportent à l'architecture des bâtiments ou aux aménagements paysagers.

En ce qui concerne le bâti :

- Les édifices auront une hauteur maximale de 14m et une architecture contemporaine ;
- Le traitement des façades sera cohérent avec leur orientation, avec un traitement particulier (en bois ou avec utilisation d'une couleur spécifique) des façades donnant sur la voie publique ;

- Les installations techniques et locaux annexes (boîte aux lettres, poubelles...) seront intégrés dans les volumes principaux...

En ce qui concerne les aménagements paysagers, le cahier des charges détermine les emprises de stationnement, les aires de livraison, l'implantation du bâti dans la parcelle et de la végétation, les couleurs de revêtement des sols, le traitement des entrées de parcelles, des grilles et portails, de l'éclairage... Les enseignes en entrée de parcelle et sur les bâtiments seront également dimensionnées et implantées selon les prescriptions.

Toutes ces ambitions laissent une large part à la création architecturale et l'expression de l'identité de chaque entreprise, tout en garantissant la qualité de l'architecture produite et en préservant une composition harmonieuse sur l'ensemble du site, appréciable depuis les espaces publics.

Retrouvez toutes les informations actualisées sur :
www.quartier-massy europe.fr



LE PARC D'ACTIVITÉS MASSY-EUROPE

← LES ACTIVITÉS

← LES BUREAUX

← LES COMMERCES

Les PME-PMI accueillies sur le site auront un caractère artisanal, scientifique ou technique.

UN PARC INNOVANT

L'opération Massy-Europe est ambitieuse et innovante, au cœur des orientations de développement durable définies dans l'Agenda 21 local. Initié à l'échelle communale, ce dernier met notamment en exergue la prise en compte de la qualité environnementale dans les opérations et encourage les modes de construction et d'aménagement innovants.

Ces orientations se concrétiseront à la fois dans :

- L'aménagement des espaces publics
- Les projets des constructeurs
- La gestion à long terme du parc
- Ces orientations sont intégrées sous forme d'engagements dans la charte d'aménagement durable de Massy-Europe.

Ainsi, le parc d'activité Massy-Europe s'adaptera à une programmation évolutive (taille des lots, destination secondaire ou tertiaire) tout en offrant une forte qualité paysagère et environnementale.

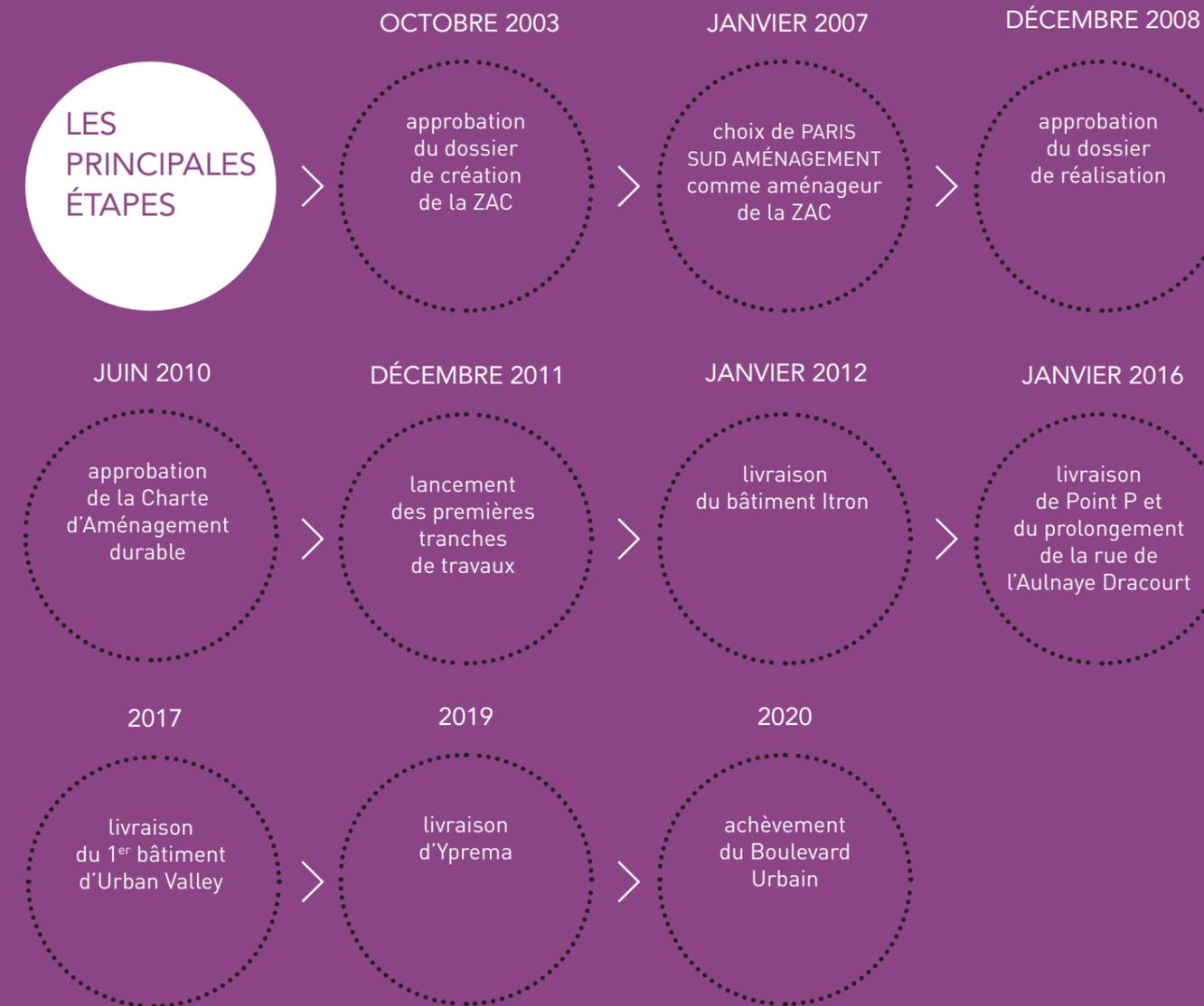
LES PARTI-PRIS D'AMÉNAGEMENT

Le parc d'activités Massy-Europe s'étend sur une surface de 34 hectares, majoritairement agricoles. Paris Sud Aménagement est aujourd'hui propriétaire de la quasi-totalité du foncier.

La situation privilégiée de Massy-Europe a conduit à proposer un parti d'aménagement ambitieux : ainsi, les espaces publics répondront aux besoins et aux contraintes d'une zone d'activités, mais seront également adaptés aux exigences de qualité d'un quartier intégré à la ville de Massy.

Dans cet esprit, la volonté de proposer une image qualitative pour le futur parc d'activités s'est fondée sur les principes suivants :

- Un aménagement urbain et paysager de grande qualité, en rupture avec la banalisation des zones d'activités « traditionnelles » ;
- Une exigence de qualité architecturale et environnementale, générant une image urbaine ;
- Une vocation d'activités plurielles et complémentaires ;
- Une souplesse d'aménagement pour une évolutivité maximale du parc ;
- Une réflexion sur les déplacements doux.



LES ACTEURS DU PROJET

- > Aménageur : **Paris Sud Aménagement**
- > Urbaniste/paysagiste : **MUTABILIS**
- > Maîtrise d'œuvre des espaces publics : **PROGEXIAL**
- > Mission d'assistance volet Développement Durable : **Écologie Urbaine**

L'EXIGENCE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Qualité du bâti et ambiance paysagère, offre multimodale de déplacements, gestion responsable des ressources et des rejets, modes de production et de réalisation des espaces, responsabilisation des futurs utilisateurs au regard des grands défis environnementaux, sont les principes qui ont guidé la mise en place d'une Charte d'Aménagement Durable pour le projet.



UN ÉCO-QUARTIER À VOCATION D'ACTIVITÉS

L'une des originalités du projet réside dans la construction de programmes et l'aménagement d'espaces publics répondant aux exigences d'un éco-quartier à vocation d'activités, ainsi qu'aux conditions de qualité d'un quartier vivant, intégré à la ville. Les principes d'aménagement guidant l'opération Massy-Europe font écho aux orientations définies dans l'agenda 21 initié à l'échelle communale : prise en compte de la qualité environnementale dans les opérations, favorisation de modes de construction et d'aménagement innovants garantissant l'insertion urbaine du projet.

Qualité du bâti et ambiance paysagère, offre multimodale de déplacements, gestion responsable des ressources et des rejets, modes de production et de réalisation des espaces, responsabilisation des futurs utilisateurs au regard des grands défis environnementaux, sont les principes qui ont guidé la mise en place d'une Charte d'Aménagement Durable pour le projet.

/// « Simplicité » et « qualité »
sont les maîtres mots du projet,
qu'ils se rapportent à l'architecture
des bâtiments ou aux
aménagements paysagers.



UN SYSTÈME DE GESTION DES EAUX TRÈS AMBITIEUX

Les eaux pluviales de ruissellement seront collectées dans des noues paysagées situées le long de chaque voirie du site, ainsi que par des voiries secondaires inter-parcelles à créer.

La mise en œuvre de ce réseau de noues présente l'avantage de s'affranchir d'un réseau d'assainissement enterré et d'apporter un paysage singulier structuré par l'eau. Cette trame de noues conduit également à caractériser de manière qualitative les limites entre les parcelles privées. Ces ouvrages de gestion des eaux pluviales constituent des dispositifs à caractère paysager, mêlant à la fois décantation, filtration et phytoremédiation, qui permettent de traiter les eaux pluviales polluées. Ainsi, la mise en œuvre de noues sur l'ensemble de ce nouveau quartier permettra de stocker les eaux pluviales ruisselées sur les espaces publics du site, de les traiter puis de les restituer à un débit régulé vers le réseau public existant.



UN EXEMPLE DE PROJET ÉCO-RESPONSABLE EXIGEANT ET RÉUSSI : LE BÂTIMENT POINT P

Le bâtiment s'inscrit dans une démarche de certification environnementale HQE (conforme au référentiel NF HQE Bâtiments tertiaires). Conçu pour être économe en énergie, il vise une consommation réelle 3 fois inférieure à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012). Cette performance s'inscrit également dans le programme interne d'efficacité énergétique du parc immobilier de Saint-Gobain : CARE:4®. Toutes les solutions apportent un très haut niveau de confort aux utilisateurs : puits climatiques, centrale de traitement d'air double flux, isolants haute performance.

L'aménagement des 7 660 m² d'espaces non constructibles en partenariat avec le bureau d'études Phytorestore s'inscrit dans la démarche éco responsable de l'entreprise. **Le traitement complet des effluents du site (eaux pluviales et usées) par les plantes permet d'afficher un « zéro rejet » sur les réseaux publics.**

UN PARC D'ACTIVITÉS DE HAUTE QUALITÉ PAYSAGÈRE

Le plan d'aménagement du parc d'activités fait une place importante aux espaces paysagers avec une forte présence du végétal à l'échelle de la rue et de l'îlot. L'enjeu est à la fois le développement d'un cadre de vie agréable et la promotion d'un environnement sain.

La qualité paysagère de Massy-Europe sera amenée par les espaces publics, mais aussi par le traitement paysager des espaces privés, sur lequel un engagement particulier des entreprises est attendu en termes de gestion et d'entretien.

L'engagement des entreprises vise à atteindre plusieurs objectifs :

- Créer des parcelles suffisamment ouvertes pour permettre au regard de profiter des espaces végétalisés depuis la voie publique, tout en garantissant la privatisation des parcelles ;
- Respecter les caractéristiques topographiques du site et trouver un équilibre déblais/remblais pour conserver le plus possible de terre sur place ;

- Privilégier des méthodes de défrichage et débroussaillage mécaniques plutôt que l'emploi de produits désherbants chimiques ;
- Favoriser des aménagements économes en entretien.
- Sur l'ensemble du périmètre, y compris le boulevard urbain nouvellement créé, la plantation d'essences végétales spécifiques et d'arbres de grands gabarits donne un caractère de parc urbain au projet. Le prolongement du traitement végétal jusqu'aux pieds des bâtiments est accompagné dans tout le quartier d'un maillage d'itinéraires de circulations douces, protégés de la circulation routière.

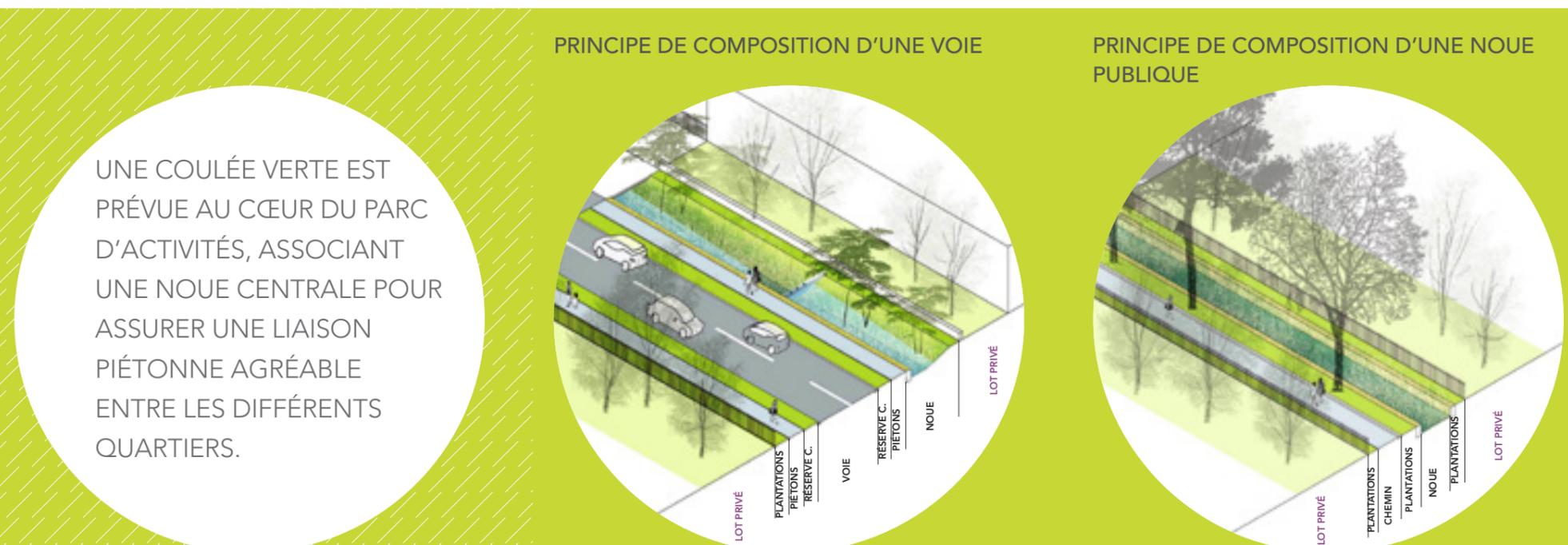
Retrouvez toutes les informations actualisées sur : www.quartier-massy europe.fr

UNE CHARTE D'AMÉNAGEMENT DURABLE

Une charte d'aménagement durable spécifique au projet a été établie pour entériner les engagements de l'aménageur et fournir un guide de conduite aux entreprises. Cette charte fixe des objectifs détaillés pour toutes les thématiques permettant au parc d'atteindre son ambition de projet exemplaire en termes de responsabilité environnementale et de qualité du cadre de vie.

À travers cette charte, il est demandé aux opérateurs d'atteindre plusieurs niveaux de performance en complément de ceux inscrits dans les documents d'urbanisme et la réglementation. Les quatre thématiques considérées comme prioritaires sont « le choix des matériaux de construction », « l'énergie », « la gestion de l'eau » et « les chantiers propres ».

// L'enjeu est à la fois le développement d'un cadre de vie agréable et la promotion d'un environnement sain. **//**



REJOINDRE LE PARC D'ACTIVITÉS

L'orientation générale est d'accueillir des PME-PMI pour favoriser la diversification du tissu économique et des emplois. La zone est également appelée à accueillir des activités industrielles déjà installées à Massy, qui doivent être relocalisées car elles sont aujourd'hui situées sur des emprises vouées à muter en activités tertiaires ou logements.



VOUS SOUHAITEZ VOUS
IMPLANTER À MASSY-EUROPE ?

LA PROCÉDURE DE CANDIDATURE
EST LA SUIVANTE :

Présentation d'un dossier à Paris Sud Aménagement
comprenant :

- > Le type d'activité à développer et les équipements associés sur le lot ;
- > un descriptif du fonctionnement de l'activité sur la parcelle (nuisances éventuelles générées et solutions pour y remédier) ; la modularité du bâtiment et son adaptabilité au parcours professionnel des entreprises accueillies (NB : les activités de logistique sont proscrites) ;
- > Une répartition du programme en activités/ bureaux ;
- > Les besoins en surface de terrain et en surface construite. Une répartition de la Surface de Plancher (SDP) sera demandée par destination pour le ou les bâtiment(s).

- > Description du process d'activités. Les besoins en flux (type de véhicules, fréquence, nombre et gestion des accès) et en stationnement.
- > Emplois créés ou potentiels.
- > Présentation d'un architecte et ses références afin d'être assuré de la qualité des programmes susceptibles d'être réalisés.

L'approbation de ce premier dossier permettra d'engager une seconde étape, la proposition d'un projet d'implantation conformément aux prescriptions architecturales et environnementales de la ZAC.

Retrouvez toutes les informations actualisées sur :
www.quartier-massy europe.fr



LE PARC D'ACTIVITÉS
MASSY-EUROPE

LES LOTS LIVRÉS

- PARCELLE POINT P > 16 661 M²
- PARCELLE ITRON > 14 324 M²
- PARCELLE CTM* > 4 200 M²

*Centre technique municipal

LES LOTS ATTRIBUÉS

- PARCELLE URBAN VALLEY > 11 914 M²
- PARCELLE YPREMA > 21 000 M²

LES LOTS DISPONIBLES
(SURFACES APPROXIMATIVES)

- PARCELLE DSD > 5 391 M²
- PARCELLE E > 12 877 M²
- PARCELLE F > 11 139 M²
- PARCELLE G > 12 000 M²
- PARCELLE H1 > 4 024 M²
- PARCELLE H2 > 4 984 M²
- PARCELLE I1 > 4 474 M²
- PARCELLE I2 > 6 179 M²
- PARCELLE J1 > 8 189 M²
- PARCELLE J2 > 9 158 M²
- PARCELLE K1 > 9 971 M²
- PARCELLE K2 > 7 866 M²
- PARCELLE L > 15 374 M²
- PARCELLE M > 29 889 M²

Conception : Parimage

Rédaction : Paris Sud Aménagement

Crédits photos : 2Portzamparc : [p.2-3](#) / Atland Hertel : [p.8-9](#) /

Agence Mutabilis : [dos de couverture](#) / [p.14-15](#) / [p.20-21](#) / Hervé Abbadie : [p.17](#)

Impression : Typoform sur papier 100 % recyclé



www.ville-massy.fr



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

