

la place du grand ouest

NAISSANCE D'UN CŒUR DE VILLE AU SUD DU GRAND PARIS

À Massy, un pôle métropolitain est né autour d'un nouveau cœur de ville mixte réalisé en un temps record grâce aux modes opératoires innovants initiés par Paris Sud Aménagement.



Décembre 2017



Paris Sud
aménagement
Créateurs de territoires urbains



UNE NOUVELLE MANIÈRE DE « FAIRE LA VILLE »

En octobre 2017, nous avons eu la fierté d'inaugurer un cœur de ville incontournable du futur Grand Paris : la Place du Grand Ouest. Situé au pied du pôle des gares de Massy, ce nouvel espace de 4 hectares illustre la volonté formidable d'un ensemble d'acteurs de porter un projet ambitieux de **création d'une nouvelle centralité à l'échelle du Grand Paris associant commerces, logements, école, cinéma, Palais des Congrès autour d'un lieu de vie fort.**

La réussite de ce projet s'appuie notamment sur **une démarche innovante** d'appel à opérateurs que Paris Sud Aménagement a initiée en 2010 et qui a abouti à **un partenariat** de grande qualité entre un aménageur, une collectivité et un opérateur, en l'occurrence Paris Sud Aménagement, la ville de Massy, Altera Cogedim et Crédit Agricole Assurances.

L'approche adoptée représente une manière inédite de « faire la ville » qui n'est pas passée inaperçue. Manifestation de sa pertinence, **l'opération de la Place du Grand Ouest aura été réalisée en une seule tranche et en un temps record d'à peine deux ans et demi.**

Équipements majeurs et attractifs, équipements de proximité, services, commerces, restaurants, espaces publics qualitatifs, logements, etc., **tout a été pensé pour faire de la Place du Grand Ouest une centralité réussie à l'échelle du quartier mixte Atlantis, de la ville de Massy et du projet du Grand Paris.** Avec le renforcement du pôle des gares et son offre de mixité urbaine, la Place du Grand Ouest se pose aujourd'hui comme un quartier particulièrement animé ayant anticipé les enjeux du Grand Paris dont il devient la porte sud.

Ce quartier innovant a rapidement accueilli ses premiers habitants. Nous leur souhaitons d'aimer vivre dans ce quartier autant que nous avons eu plaisir à le construire.



WILLEM PAUWELS

Directeur de Paris Sud Aménagement

« La Place du Grand Ouest, nouvelle centralité, constitue une porte d'entrée dans Atlantis, dans Massy et dans le Grand Paris. »



SOMMAIRE

- MASSY-ATLANTIS, LA TRANSFORMATION D'UNE ANCIENNE ZONE INDUSTRIELLE EN UN QUARTIER URBAIN MIXTE 06
- UNE POSITION STRATÉGIQUE AU SUD DU GRAND PARIS : L'ATOUT-CLÉ DE LA VILLE DE MASSY 09
- UNE DÉMARCHE PARTENARIALE INNOVANTE PORTÉE PAR PARIS SUD AMÉNAGEMENT POUR UN NOUVEAU CŒUR DE VILLE 12
- LA PLACE DU GRAND OUEST, PIÈCE MAÎTRESSE DE MASSY-ATLANTIS ET NOUVELLE CENTRALITÉ AU SUD DU GRAND PARIS 18
- DES ESPACES PUBLICS & PAYSAGERS DE QUALITÉ ASSOCIÉS À UNE ARCHITECTURE AUDACIEUSE 24
- UN CHANTIER AMBITIEUX RÉALISÉ EN UN TEMPS RECORD 29
- RADIOGRAPHIE DE L'OPÉRATION ATLANTIS GRAND OUEST 30



MASSY-ATLANTIS, LA TRANSFORMATION D'UNE ANCIENNE ZONE INDUSTRIELLE EN UN QUARTIER URBAIN MIXTE

Massy Atlantis est un quartier né de la transformation de l'ancien Parc d'activités des Champs Ronds. Ce dernier accueille alors majoritairement les activités de production de grands groupes tels que Ericsson, Sagem, GCC, Alstom, ou Thalès. **L'arrivée de la gare TGV en 1991 au pied du parc incite alors les entreprises à éloigner leurs activités de production pour privilégier l'implantation sur leurs terrains d'activités tertiaires, moins consommatrices de foncier.** Les recompositions foncières permettent de libérer des emprises qui sont alors valorisées et commercialisées. L'ancienne zone d'activités se transforme rapidement et ce contexte incite alors la ville de Massy et Paris Sud Aménagement à mener une réflexion de fond sur le devenir du site, avec le souhait de maîtriser cette mutation.

Au terme d'études confiées à l'urbaniste Laurent Bécard, **la ville adopte en 2003 un schéma d'ensemble, pour le nouveau quartier appelé Massy-Atlantis.** Elle engage ainsi la concrétisation d'un projet d'envergure dans l'esprit d'un quartier urbain mixte et dense, impliquant la production de logements, activités tertiaires - en plus de celles déjà présentes -, équipements publics, espaces verts, reposant sur des principes de mixité fonctionnelle, de densité et de réduction de l'échelle des îlots préexistants par une nouvelle trame viaire.

L'objectif de la ville est alors double :

- > d'une part **maintenir sur place les entreprises qui font la réputation et le dynamisme économique de Massy,**
- > d'autre part **accueillir des habitants, des équipements publics et des lieux d'animation pour créer un véritable quartier de ville.**

Dès 2003, **le schéma directeur d'Atlantis identifie un secteur stratégique,** situé au pied du pôle des gares, à la convergence des grands axes structurants résidentiels et tertiaires du quartier : ce sera la future centralité du quartier, la Place du Grand Ouest. L'architecte Jean Chéron (DLM Architectes) en dessinera les grands principes urbains.

LE CHOIX DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle présente de nombreux atouts puisqu'elle permet un égal accès aux équipements et aux services par tous, réduit les déplacements notamment en automobile, et favorise l'émergence d'un quartier animé du fait de la diversité et la complémentarité des usages sur un même site.

Dans le cadre du projet Massy-Atlantis, la mixité des fonctions s'effectue également à l'échelle des immeubles dont certains accueillent des services, des équipements publics, des commerces en rez-de-chaussée. Massy-Atlantis propose ainsi un cadre de vie et de travail agréable qui répond aux besoins de l'ensemble des usagers, habitants et salariés.

À horizon 2025, Massy-Atlantis sera composé de 5 000 nouveaux logements dont 20 % de logements sociaux, 750 000 m² de bureaux, ainsi que des commerces de proximité et 16 000 m² d'équipements (dont scolaires et de petite enfance). Le projet urbain qui se développe permettra de loger 12 500 habitants, et environ 14 000 nouveaux emplois viendront s'ajouter aux 12 000 emplois existants en 2003.



Bâtiment à vocation...

- résidentielle
- tertiaire
- divers
- mixte
- commerce/restauration

100 m



voie de liaison D444

RD 188



UNE POSITION STRATÉGIQUE AU SUD DU GRAND PARIS : L'ATOUT-CLÉ DE LA VILLE DE MASSY

Avec sa gare TGV, deux gares RER et un pôle multimodal bientôt renforcé par l'arrivée du Grand Paris Express, la ville de Massy bénéficie d'une accessibilité unique en Ile-de-France qui participe pleinement de son attractivité et de son développement.

Une desserte exceptionnelle en Île-de-France

Depuis son arrivée en 1991, la gare de Massy TGV s'est rapidement imposée comme un équipement incontournable du Sud francilien, favorisant l'accessibilité de la ville. Avec 40 destinations en France, la gare TGV accueille chaque année 1,8 million de voyageurs et constitue une réelle alternative aux gares parisiennes.

L'accessibilité de Massy tient également à sa desserte routière directe par les autoroutes A10 et A6, mais surtout à la présence de deux lignes de RER : le RER B positionnant Massy à 20 minutes de Paris Denfert Rochereau et le RER C permettant de rejoindre Versailles en 20 minutes. À cette offre s'ajoutent près de 20 lignes de bus.

Déjà exceptionnel, ce pôle multimodal va en outre se renforcer avec l'arrivée du Tram Express Sud qui reliera, à horizon 2022, Massy et Evry en 30 minutes, puis Versailles à terme. La création d'une gare du Grand Paris au sein du pôle multimodal de Massy à horizon 2024 (ligne 18) renforcera l'importance de la ville dans l'écosystème francilien, plaçant Massy à seulement 9 min de l'aéroport d'Orly.

Un pivot dans le Sud francilien, dans la dynamique d'Orly et de Paris Saclay

Le pôle multimodal de Massy lui confère d'évidence un rôle-clé à l'échelle du Sud francilien, où se jouent aujourd'hui d'importants enjeux d'aménagement du territoire. Massy se trouve en effet dans une position stratégique, au carrefour de deux opérations de grande envergure : l'OIN* d'Orly Rungis – Seine amont, qui se décline notamment par le développement projeté du pôle d'Orly tout proche, et l'OIN de Paris Saclay, concernant 49 communes de l'Essonne et des Yvelines, dont elle fait partie.

Cœur d'un futur campus urbain de rayonnement mondial, le Plateau de Saclay (en 2014, 10 500 chercheurs-enseignants, 5 700 doctorants, 48 000 étudiants) de loin le plus grand de France, s'appuiera sur le réseau des villes qui l'entourent pour accueillir les pôles d'activité et les logements qui doivent accompagner son développement. Le projet Paris Saclay devrait se traduire par la création de 4 000 à 6 000 emplois et la production de 6 000 à 8 000 logements. Porte d'entrée du Plateau de Saclay, Massy contribuera de manière décisive à ce grand projet métropolitain.

* OIN : Opération d'Intérêt National

MASSY, UNE VILLE HUB

Première ville après Paris à posséder, depuis 1991, un hub TGV RER, Massy connaît un fort développement résidentiel et économique. La création du quartier Vilmorin à partir de 1996 et, plus récemment et en cours, la transformation d'Atlantis et celle de Massy Opéra sont la preuve de son dynamisme. Ces quartiers témoignent en outre d'un engagement fort et durable en faveur de la qualité urbaine. Située à l'articulation du Plateau de Saclay et du pôle d'Orly, promise à une accessibilité encore renforcée par le futur Grand Paris Express et le Tram Express Sud, Massy affirme l'ambition de devenir le pôle majeur du Sud du Grand Paris.

Une position stratégique qui en a fait le 1^{er} pôle économique de l'Essonne

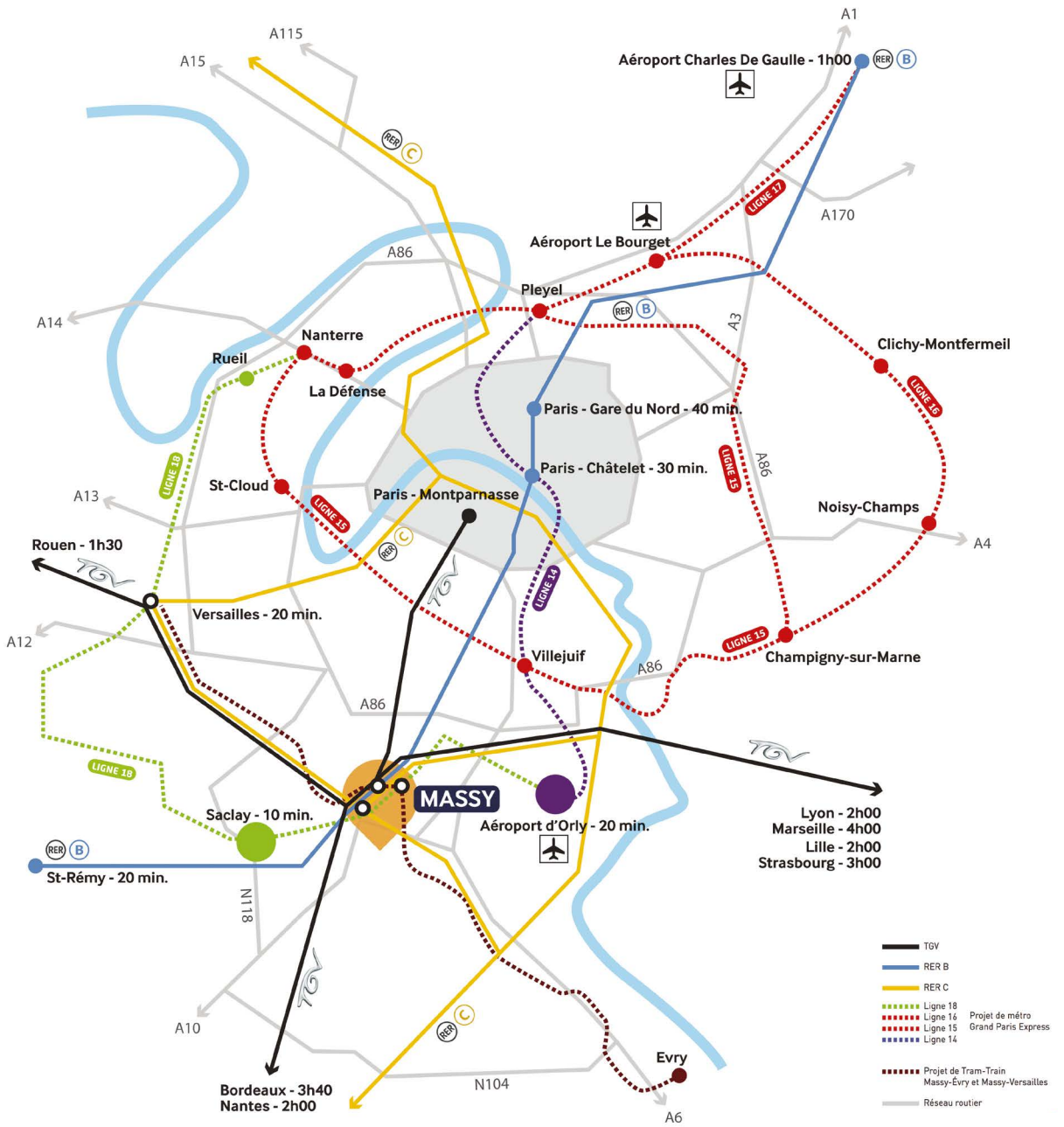
Sa situation privilégiée a permis à Massy de devenir le premier pôle économique de l'Essonne en comptant 31 000 emplois privés qu'elle doit notamment à la présence historique de grandes entreprises, implantées pour la grande majorité à Atlantis, industrielles à l'origine, ayant plus tard opéré une transition vers le tertiaire. Aujourd'hui, Massy représente **une adresse tertiaire incontournable** qui accueille les bureaux de nombreux groupes tels que Thales, Safran, CGG, Alstom, etc. Une nouvelle étape a en outre été franchie en 2014 avec l'installation du siège social de Carrefour sur 78 000 m² de surface de plancher (pour accueillir plus de 4 000 emplois). Deux pôles de compétitivité mondiaux y sont également représentés, le pôle System@tic (logiciels et systèmes complexes) et le pôle Medicen (innovation thérapeutique, sciences du vivant et santé).

Le cadre et la qualité de vie d'une ville moyenne proche de Paris

Sa proximité avec Paris et sa contribution aux destinées de la métropole n'empêchent pas Massy d'offrir une qualité de vie, dans l'esprit d'une ville moyenne « de province » : **une ville où il est possible d'habiter près de son lieu de travail et de s'épanouir sur les plans social, culturel et sportif, grâce à un grand nombre d'équipements lui conférant une réelle autonomie.** Renforcer ce caractère est l'un des axes de la politique de l'équipe municipale, qui y voit la clé de la qualité de vie des habitants, mais aussi un facteur d'attractivité pour les entreprises, donc pour l'emploi.

Sur le plan culturel, aux côtés de plusieurs médiathèques et salles de spectacle, **le fleuron de la ville est sans conteste l'Opéra lyrique**, équipement unique en dehors de Paris intramuros. Massy se distingue également par **un fort taux d'équipements sportifs**, une chance dont profite largement la population qui compte 15 000 licenciés de fédérations sportive. Enfin, la ville se caractérise par **un nombre important d'espaces verts urbains** (130 ha soit 26m² par habitant), largement supérieur à la grande majorité des communes urbaines d'Île-de-France.





Plan : réseaux de transports

UNE DÉMARCHE PARTENARIALE INNOVANTE PORTÉE PAR PARIS SUD AMÉNAGEMENT POUR UN NOUVEAU CŒUR DE VILLE

Dès 2003, le schéma directeur du nouveau quartier Atlantis identifie le futur cœur de ville du quartier, situé stratégiquement au pied du pôle des gares. Compte tenu des enjeux de ce secteur et contrairement au reste du quartier qui fonctionne sur un mode opératoire incitatif où l'aménageur ne porte pas le foncier, Paris Sud Aménagement décide d'acquérir ces 4 hectares pour garder la maîtrise totale de l'opération.

Les intentions initiales des porteurs de l'opération

Le projet avait pour objectif de **créer un cœur de ville pour Atlantis**. Fort d'une concentration de commerces, de services, d'équipements et d'animations, la Place du Grand Ouest est ainsi **la promesse d'une centralité urbaine et fonctionnelle** qui offre aux habitants d'Atlantis, des lieux de vie caractérisés par les loisirs, le travail et le partage, animés en permanence. Sa vocation est d'être un lieu central à la fois pour Atlantis, pour Massy et pour le secteur Sud du Grand Paris.

Le pôle multimodal, qui a participé à la légitimité du projet, s'est posé comme une occasion de créer une véritable intensité urbaine. Dans une certaine mesure, il a imposé l'obligation de créer **un programme à la fois dense et mixte, répondant aux grandes orientations du schéma directeur de la région**.

Les intentions poursuivies sont ambitieuses. Il s'agit de faire émerger un nouveau quartier du Grand Paris qui soit à la fois **un lieu d'intensité urbaine et la préfiguration d'une métropole du futur** contribuant au rayonnement intercommunal de Massy. Centralité d'un territoire entre l'aéroport d'Orly et le Plateau de Saclay, ce nouveau quartier devait également **répondre aux besoins des entreprises, des étudiants et des chercheurs du campus de Saclay**. Il devait enfin pouvoir **accueillir de grands équipements**.

Le lancement d'une consultation « innovante »

En octobre 2010, Paris Sud Aménagement lance une consultation avec différents opérateurs, préfigurant **un nouveau type de montage d'opération urbaine**. Suite à une présélection, trois équipes de promoteurs et architectes coordinateurs développent leur vision de ce nouveau cœur de ville au travers d'un dialogue approfondi avec Paris Sud Aménagement, à l'issue duquel une équipe a été retenue.

L'opérateur sélectionné assurant la construction du projet mais aussi l'investissement et l'exploitation des commerces et équipements, il est primordial que chaque projet proposé soit ajusté sur son programme, sa qualité urbaine et son architecture, mais aussi sur le plan économique.

Au terme d'un dialogue ayant duré six mois avec Paris Sud Aménagement, le jury présidé par le Maire de Massy se prononce en faveur du projet d'Altarea-Cogedim avec l'agence 2Portzamparc en qualité d'architecte coordinateur mandataire du groupement, associant les talents des agences Badia Berger et VONG DC pour l'architecture et Péna Paysages pour les aménagements paysagers privés. Les atouts d'Altarea-Cogedim résident notamment dans sa capacité à apporter une expertise fine en matière commerciale via sa filiale Altarea et sa force de proposition en amont pour identifier des partenaires assurant la gestion du cinéma et du Palais des Congrès.



ALAIN TARAVELLA

*Président fondateur
d'Altarea Cogedim*

« Portés par l'ambition que nous partageons avec la ville de Massy et son aménageur, nous avons réussi ensemble à mettre au point un projet abouti conforme aux intentions de départ. L'association de partenaires financiers convaincus de sa qualité a permis de lancer sans délai sa réalisation. »

Avec le lancement réussi du quartier de la Place du Grand Ouest, réalisé en une seule tranche en un temps record et rendu immédiatement opérationnel, Paris Sud Aménagement a démontré sa capacité à fédérer les expertises urbaines ad hoc pour générer une émulation au service de la valorisation du territoire.

Un montage unique, garant de la qualité urbaine du projet

L'une des originalités du projet réside dans la manière dont il a été mis en œuvre. Propriété de Paris Sud Aménagement, les volumes constructibles représentant 150 000 m² sont vendus à l'opérateur immobilier multi-produits Altarea Cogedim. **Ce montage « mono-opérateur » imaginé par Paris Sud Aménagement garantit l'implication pleine et entière du promoteur dans la recherche de qualité, de cohérence urbaine et programmatique globale et de respect des délais.** Crédit Agricole Assurances, qui se porte rapidement acquéreur, devient ainsi propriétaire des logements en locatif, mais également des programmes d'intérêts généraux comme les commerces, le cinéma et le Palais des Congrès, démontrant le potentiel de ce territoire. Perçue comme une vraie marque de confiance, cette acquisition permet ainsi de réaliser les travaux en une seule tranche.

Les espaces publics restent propriété de l'aménageur qui réalise les raccordements des îlots construits aux réseaux existants, et les futurs espaces publics au moment des différentes livraisons, avant rétrocession à la ville. L'école et le parc de stationnement public sont construits par le promoteurs puis cédés en VEFA à la ville de Massy qui en réalise les aménagements intérieurs. Les autres équipements (cinéma, Palais des Congrès, commerces en rez-de-chaussée), sont conservés dans le patrimoine du groupe, qui en confie l'exploitation à des partenaires spécialisés : Pathé pour le cinéma et Chateauform pour le Palais des Congrès.

L'échelle, la complexité, la densité et la dimension organique de l'opération ont conduit Paris Sud Aménagement à développer une démarche d'aménagement négocié au profit du maintien des équilibres urbains. Véritable facilitateur, son savoir-faire technique, son travail quotidien de négociation sur le terrain, de coordination des travaux avec l'ensemble des acteurs se sont posés comme les garants de l'intérêt public.

La charte de qualité urbaine durable

La Place du Grand Ouest applique la Charte de qualité urbaine durable d'Atlantis. Outre les préconisations relatives à la qualité environnementale des projets, la charte insiste sur les facteurs qui contribuent à « l'envie de vivre » à Massy, la qualité des espaces publics, celle de l'architecture et celle des logements (espaces extérieurs, orientations...). Par ailleurs le rôle de l'urbaniste de la ZAC, Jean Chéron (DLM Architectes) qui avait défini les principes urbains en amont de la consultation, a été fondamental pour le suivi et la garantie de la qualité urbaine et architecturale du projet d'ensemble.



3 QUESTIONS À WILLEM PAUWELS, DIRECTEUR DE PARIS SUD AMÉNAGEMENT



QUELLE A ÉTÉ VOTRE APPROCHE CONCERNANT LA PLACE DU GRAND OUEST ?

Nous avons conçu une méthode adaptée au contexte et aux ambitions urbaines. Un aménageur classique se serait rendu propriétaire de terrains qu'il aurait découpés pour les céder à des promoteurs afin qu'ils édifient chaque élément du programme. La complexité de l'opération, l'importance du programme, sa nécessaire imbrication a conduit à adopter un mode partenarial, en mobilisant les acteurs économiques qui pouvaient nous accompagner pour le cerner, le « crédibiliser » et l'accomplir.

QUELS OUTILS AVEZ-VOUS MIS EN PLACE POUR DÉVELOPPER CE PARTENARIAT ?

Nous avons organisé un montage urbain, désigné comme un « appel à opérateur ». Nous avons tout d'abord défini les points fondamentaux que nous souhaitions pour ce cœur de ville, à savoir des logements, des commerces en pied d'immeuble, un cinéma, un hôtel... Puis nous avons lancé cet appel dès l'automne 2010. Nous avons alors sélectionné trois équipes : Altarea Cogedim avec Christian de Portzamparc, BNP Paribas Immobilier avec François Leclercq et Floris Alkemade, et enfin Linkcity avec Christian Devillers. Nous voulions travailler selon un mode « constructif ». Nous tenions à un travail multithématique avec chaque équipe pour rendre possibles les projets proposés. Nous avons travaillé pendant six mois avec chacune de ces trois équipes en nous assurant de préserver pour chacune leurs spécificités et leurs forces.

EN QUOI CET « APPEL À OPÉRATEUR » ÉTAIT-IL LE PLUS APPROPRIÉ ?

Massy avait pour ambition de créer plus qu'un quartier, une centralité urbaine sur des terrains que Paris Sud Aménagement avait acquis. La somme des éléments programmatiques appelait à une « imbrication ». En effet, il était question de réaliser un Palais des Congrès, un cinéma, une école, un hôtel... Si nous prenions un par un chacun de ces équipements, il nous aurait fallu plus de terrains que nous n'en disposions. Il fallait donc imbriquer les programmes les uns aux autres pour envisager la mutualisation d'espaces. Cette perspective nous amenait donc à travailler avec un seul et même partenaire réunissant promoteurs, investisseurs, exploitants et architectes.

De surcroît, la ville n'envisageait pas d'être propriétaire du Palais des Congrès. Si l'exploitation d'un tel équipement peut ne pas toujours être une charge pour la collectivité en atteignant l'équilibre budgétaire, l'investissement pour sa réalisation est, quant à lui, plus difficile à assumer. Il était nécessaire d'imaginer un schéma économique permettant la réalisation par un opérateur privé d'un tel équipement. Une nouvelle fois, la méthode nécessitait de mettre en place un dialogue à l'échelle du projet pour arriver aux équilibres souhaités.





LA PLACE DU GRAND OUEST, PIÈCE MAÎTRESSE DE MASSY-ATLANTIS ET NOUVELLE CENTRALITÉ AU SUD DU GRAND PARIS

Imaginé à partir du schéma directeur de Massy-Atlantis de 2003 qui positionnait une centralité majeure et rayonnante au pied du pôle des gares, le projet de la Place du Grand Ouest est organisé autour du thème de la rue et d'une place publique majeure éponyme. Son articulation établit une hiérarchie dans les usages. La structure urbaine et la composition architecturale des ensembles spatiaux favorisent l'animation et les rencontres.



VINCENT DELAHAYE

*Sénateur
Maire de Massy de 1995 à 2017*

« La Place du Grand Ouest est le cœur du quartier Atlantis et rayonnera bien au-delà. Un tel lieu de vie, animé 7j/7 dans la soirée comme la journée grâce au cinéma et au Palais des Congrès, est très rare en banlieue parisienne. La Place du Grand Ouest sera donc également le cœur de cette porte sud du Grand Paris que Massy a vocation à devenir. »

Un programme mixte pour répondre à tous les besoins

Sur près de 100 000 m², l'opération est pensée pour répondre aux besoins des habitants comme des salariés, la journée comme en soirée, en semaine comme le week-end.

Elle comprend un Palais des Congrès, un cinéma multiplexe, un hôtel 4 étoiles, une résidence pour seniors, un centre médical, une trentaine de commerces, services et restaurants ainsi qu'une moyenne surface alimentaire, et un grand nombre de logements. Le programme est par ailleurs complété par une école maternelle et un parc de stationnement public.

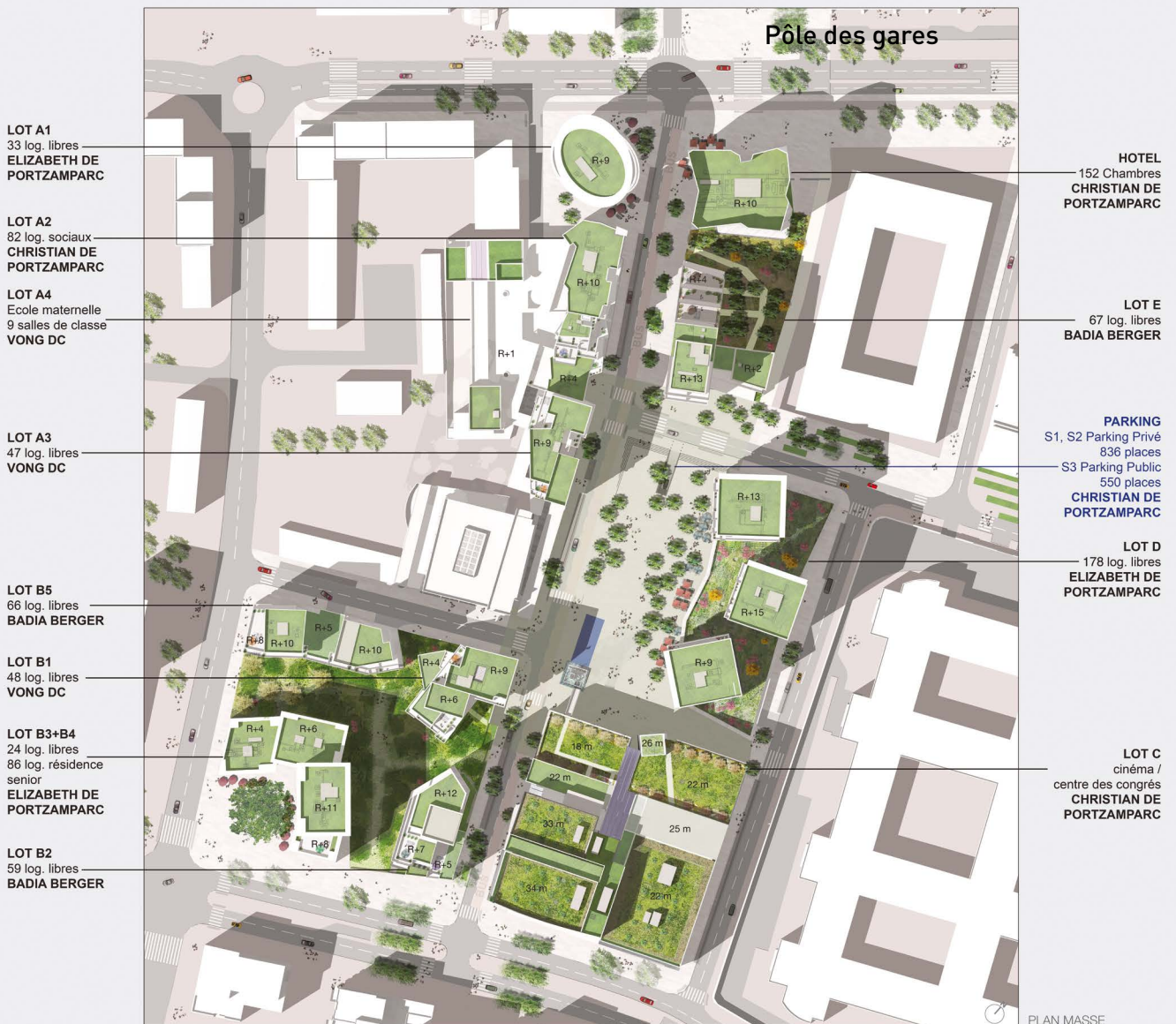
Des « îlots ouverts » pour les habitants

Au nombre de 693, **les logements d'Atlantis Grand Ouest ont été dessinés par les agences 2Portzamparc, Badia Berger et Vong DC.** Ils comprennent 525 logements libres, 82 logements sociaux, gérés par les bailleurs I3F et Pierre et Lumière, ainsi qu'une **résidence de 86 logements privés meublés destinée aux seniors**, selon le concept du groupe Altarea Cogedim. Cette dernière intègre une équipe sur place en permanence offrant aux résidents des services adaptés. Le restaurant de cette résidence, ouvert à tous, doit favoriser le lien social intergénérationnel.

La sobriété architecturale a été privilégiée pour la réalisation des logements. L'agence 2Portzamparc a souhaité une architecture rigoureuse, simple, élégante et calme. « Surtout pas uniforme, précise Elizabeth de Portzamparc. C'est un quartier neuf que nous créons, le fait qu'il y ait plusieurs signatures est important car l'impression de 'vraie ville' est très liée à la diversité des architectures, qui est le résultat naturel de la construction progressive des villes. »

LE CONCEPT D'ÎLOT OUVERT SELON C. DE PORTZAMPARC

Dans un îlot ouvert, la limite entre espace public et espace privé existe sans être nécessairement matérialisée par un front bâti. Discontinu et non linéaire, celui-ci ouvre des vues dont bénéficient les occupants comme les passants, et laisse la lumière entrer à l'intérieur de l'îlot. La hauteur et l'orientation des volumes qui le composent varient suivant le contexte et lui donnent une identité propre.





LE CHOIX DE L'AGENCE 2PORTZAMPARC POUR LA RÉALISATION DE LA PLACE DU GRAND OUEST

À l'échelle de l'ambition et des enjeux du projet, la volonté a été de donner une image emblématique à Atlantis Grand Ouest, d'où le choix d'un architecte coordonnateur de renommée internationale, Christian de Portzamparc (Prix Pritzker 1994).

L'identité des lieux repose sur une architecture audacieuse qui a pour fonction de signaler la centralité dans le quartier, mais également au-delà de Massy, à l'image du totem de la place qui attire l'oeil depuis le pôle des gares. Le souci du détail, le soin du choix des matériaux, leur qualité et leur pérennité sont autant de marques de fabrique du secteur.

La morphologie de chaque îlot est définie au regard de sa situation, et au sein d'une composition d'ensemble où rien n'est laissé au hasard, et où des hauteurs et des volumes différents se lient, se répondent pour le plus grand confort de l'habitant comme du passant. La combinatoire programmatique – logements, commerces, services, Palais des Congrès, hôtel, cinéma – offre la possibilité d'une diversité architecturale, dans une vision moderne de la ville tempérée par l'harmonie et les enchaînements de couleurs et de matériaux. La Place du Grand Ouest favorise la rencontre des différents usagers de la Ville, habitants, salariés, voyageurs, congressistes, dans un espace urbain à la fois animé, partagé et apaisé.



ELIZABETH DE PORTZAMPARC

Architecte

« Nous avons créé une variété de situations et de places, hiérarchisées de la plus intime à la plus ouverte. Ce circuit urbain, tissant des liens entre les espaces, est support de vie locale sociale et fondamental pour que les habitants et les passants prennent possession de ces lieux, créant ainsi une dynamique de vie. »

Des équipements de proximité et culturels majeurs

Le quartier accueille **une école maternelle de neuf classes permettant, avec l'école Atlantis déjà existante, la constitution d'un groupe scolaire complet**. Conçue par l'agence Vong DC sur 2 100 m², l'école est accessible depuis le rez-de-chaussée d'un immeuble de logements dont elle occupe le premier étage. En cœur d'îlot, les élèves disposent d'une grande cour d'environ 1 100 m² et d'une salle de gymnastique. L'accès principal conduit les usagers sur un square, espace d'attente et d'accueil équipé d'un local vélo.

La place du Grand Ouest, au cœur du quartier, accueille également **un cinéma Pathé de 9 salles** (soit 2 180 places) proposant des films grand public, mais aussi d'art et d'essai. À ses côtés et dans le même complexe ouvrira en 2018 **un Palais des Congrès** géré par Chateauform de 5 400 m². Ce dernier intègre un auditorium de 600 places, un grand volume d'exposition d'environ 1 000 m², sept salles de commission (400 personnes) et un foyer de 350 m². La polyvalence et la technicité des espaces permettent de programmer différents types de manifestations, y compris le week-end.

À titre d'exemple illustrant le souci du détail et de cohérence à l'échelle du projet, les façades du Palais des Congrès et du cinéma ont constitué un sujet architectural et technique important. Ces façades sont de deux types. Les parois extérieures des volumes prismatiques de cet équipement ont été réalisées en « pré-murs », technique permettant d'obtenir des surfaces et des angles parfaits. Des volumes en bardage métallique en soulignent l'ensemble. L'entrée du Palais des Congrès en métal doré irisé offre une grande visibilité au bâtiment, combinée à la tour translucide lumineuse de la place Grand Ouest que représente le « totem ».

Depuis l'espace public, le piéton se promène dans le quartier alors que la teinte est à chaque fois changeante, passant d'un gris subtil à un doré ensoleillé. Ce n'est dès lors plus une polychromie mais un seul matériau rythmant le bâtiment sur ces petites tours qui s'impose, établissant une relation avec les lasures « bronze clair » de Julie Howard, de l'agence Vong DC et les menuiseries « champagne » de Marie-Hélène Badia, de l'agence Badia Berger. Elles s'harmonisent aujourd'hui parfaitement avec la teinte dorée irisée du bardage du cinéma.

QUARTIER CONNECTÉ : UNE APPLICATION POUR SES HABITANTS

Pour faciliter l'intégration et l'adaptation des habitants à ses nouveaux projets urbains, Altarea Cogedim propose aux habitants et usagers d'Atlantis Grand Ouest d'utiliser une application numérique intitulée « Easy Village ». Reposant sur une plateforme numérique unique, Easy Village permet la mise en place de services urbains connectés pour offrir davantage de praticité, de confort et d'interactions entre et au profit des habitants.

Une animation permanente grâce aux commerces, restaurants et services

La Place du Grand Ouest accueille environ 7 000 m² de commerces, soit près d'une trentaine de commerces en rez-de-chaussée et une moyenne surface alimentaire de 2 500 m², Carrefour Market, "magasin-pilote" situé à quelques dizaines de mètres du siège de l'enseigne. **Les commerces, services et restaurants du nouveau quartier ont été choisis sur leur capacité à répondre aux besoins quotidiens des habitants et à ceux des visiteurs.** L'offre est ainsi variée avec une dizaine de restaurants et commerces de bouche, mais aussi fleuriste, chocolatier, opticien, parfumerie, services à la personne... Une conciergerie offre aux résidents des services gratuits tels que : accès Internet, relais colis, renseignements et réservations, courses du quotidien, etc.

Occupant le rez-de-chaussée des immeubles, **les 27 commerces** de la Place du Grand Ouest sont tous ouverts sur l'extérieur. Les activités ont été implantées selon un plan de merchandising conçu en fonction des flux et issu de discussions régulières entre Altarea, la filiale commerciale du promoteur, la Ville et l'aménageur. Afin d'assurer la cohérence et la qualité architecturale de l'ensemble et un rapport qualitatif à l'espace public, les vitrines partagent un modèle commun, souvent de double hauteur, avec une charte d'implantation des enseignes. Les restaurants bénéficient par ailleurs de terrasses ouvertes sur la place.

L'acquisition de l'ensemble des murs commerciaux par Crédit Agricole Assurances facilite la mise en place d'une gestion globale, indispensable au maintien dans la durée d'une offre de qualité adaptée aux attentes des populations concernées.

Enfin, un hôtel quatre étoiles de 152 chambres dont les travaux ont démarré fin 2017 et qui se trouve à quelques mètres des gares TGV et RER, accueillera l'enseigne HILTON. Celui-ci bénéficie d'une situation idéale qui lui permet de se positionner aussi bien sur le tourisme d'affaires (congrégistes de passage...) que sur le tourisme de loisirs. L'établissement dispose en outre d'un restaurant accessible à tous et d'un espace fitness.

Un nouveau " mode de vie en ville "

La Place du Grand Ouest accueille des habitants en quête d'un style de vie de qualité alliant praticité, lien social et accès aux transports, commerces, restaurants, services et loisirs de manière simple. Le quartier, en tant que pôle économique en développement, répond également à la nécessité de disposer d'espaces de congrès et d'exposition fonctionnels. Travailler, se divertir, faire ses courses, vivre en famille, aller au restaurant, etc. La Place du Grand Ouest centralise en un lieu unique toutes les aspirations et tous les moments de vie.



ECOLE MATERNELLE
LES PETITS CHAMPS RONDS



DES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS QUALITATIFS ASSOCIÉS À UNE ARCHITECTURE AUDACIEUSE



CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

Architecte



« Nous proposons un système de places se succédant entre la gare et l'avenue de Paris, afin d'affirmer une centralité fluide qui se dissémine et se lie au quartier en le ponctuant de lieux publics marquants, attirants et très repérables depuis tous les parcours. Ce système de places structure les lieux et établit une hiérarchie dans les usages. Avec ce chapelet de places, le futur quartier est ainsi pensé comme une séquence, un film que l'on pourrait voir selon plusieurs montages, un parcours offrant partout des vues proches et lointaines, ce qui ménage des découvertes. »

Dans ce cœur de ville, trois places se succèdent, de la gare TGV à l'avenue de Paris, afin d'affirmer une centralité fluide qui se dissémine et se lie à l'existant en le ponctuant de lieux publics marquants, attirants et très repérables depuis tous les parcours. L'unité des matériaux et des éclairages de ces places vient confirmer l'identité de ce nouveau cœur de ville, tout en assurant une véritable insertion dans l'existant.

Un « système » de places reliées par une épine dorsale

Le projet urbain conçu par 2Portzamparc définit en effet un système de places. Celles-ci sont reliées par **la rue Florence Arthaud**, qui raccorde les avenues Carnot et de Paris, et se présente comme l'épine dorsale de l'ensemble. Les différents espaces publics ont été conçus par Péna Paysages.

La place des Gares offre une compréhension immédiate des lieux, particulièrement aux usagers du système de transport, auxquels elle révèle la dimension métropolitaine du hub de Massy. Marquant l'entrée Nord du nouveau quartier, elle est cadrée par deux bâtiments de belle présence architecturale : l'hôtel, tour de lumière prismatique et élancée, s'élevant comme un signal à la porte du quartier, et l'Ellipse, bâtiment de logements qui forge l'image du nouveau centre et qui, par sa forme, invite les passants à entrer et découvrir le quartier.

La place du Grand Ouest, au centre, assume l'image d'un centre assez dense de très grande ville. L'espace public, avec ses cafés et brasseries, est cadré par des bâtis de hauteurs diverses dont les orientations favorisent l'ensoleillement et la présence généreuse du ciel.

Le choix des matériaux et le traitement des sols singularisent la place du Grand Ouest tout en l'inscrivant dans le système urbain. Le sol du plateau piétonnier est dallé de pierre naturelle de quartzite, matériau noble très résistant et peu poreux. Le calepinage assemble des pierres de format régulier, présentant de légères variations de teintes et une grande "matérialité". En ce qui concerne les plantations,

la palette végétale comporte des chênes (rouge d'Amérique, des marais, bambou, vert) et une variété de prunus (cerisier Yoshino) offrant une diversité de développements et de teintes, la présence du végétal s'avérant importante dans un environnement bâti et dense. Un espace central minéral est laissé sur la place pour accueillir les événements du quartier. Sur la place, une scénographie avec un jeu de lumière colorée a été conçue par l'agence Coup d'Éclats, et permet de répondre au totem lumineux.

Enfin le vocabulaire urbain du quartier Atlantis a été repris (pavés béton, bordure granit, mobilier urbain....) pour assurer la transition entre le cœur de la place, au langage et à l'identité spécifique, et le reste du quartier jusqu'à l'existant.

La place du Cèdre anime l'angle de l'avenue de Paris et de la rue Ramolfo Garnier sur un mode plus intime, qui en fait un espace à l'échelle du quartier. Elle tient son nom d'un cèdre existant et qui a été préservé. Elle a été conçue quant à elle par l'architecte Pierre Gangnet.

Deux places en tandem, identifiées par des bâtiments remarquables

L'hôtel et l'immeuble dit « L'Ellipse », qui bordent la place des Gares, s'élèvent comme un double signal à la porte du quartier. Entre eux s'ouvre la rue Florence Arthaud ; le regard est d'emblée attiré par la deuxième place, celle du Grand Ouest, au fond de laquelle se détache l'îlot du cinéma et du Palais des congrès, et le totem devant le cinéma, véritable signal urbain et symbole de la place. De format similaire, les deux places fonctionnent en tandem, chacune possédant son caractère propre.

L'hôtel se veut un objet singulier qui signale le quartier de loin. Le volume sculpté et découpé conçu par Christian de Portzamparc fait de ce bâtiment un objet rare, marquant de sa forme élancée l'entrée dans le quartier. Un parement de plaques de couleur blanche, gris clair ou gris moyen et des ouvertures de dimension unique composent une marqueterie de métal et de verre qui le recouvre entièrement. Une faille verticale marque l'entrée et apporte de la lumière dans les espaces de circulation. Sa façade sur la place des Gares est largement vitrée, des vitrines double hauteur étant réservées à un restaurant.

Pour l'Ellipse, Elizabeth de Portzamparc a choisi **une forme ellipsoïdale qui, avec l'hôtel, cadre la perspective sur la place du Grand Ouest.** À la fois bien intégrée au site et dotée par sa géométrie d'un signe distinctif évident, la petite tour contribue à forger l'image du nouveau centre. L'ellipse est une invitation à y pénétrer, une articulation renforcée par le décalage des balcons, dont le mouvement dansant guide le regard des piétons. Leurs oscillations horizontales, leurs débords accentuent la légèreté du bâtiment.





MICHEL PÉNA

Paysagiste

« La place du Grand Ouest doit développer une identité particulière, ni pseudo-parisienne, ni banlieusarde. Cela passe d'abord par l'architecture. Nous, paysagistes, intervenons sur des éléments moins manifestes. Nous cherchons simplement à créer un bel espace, bien maîtrisé et pérenne. Il fallait d'ailleurs éviter un luxe ostentatoire, même pour cet endroit exceptionnel, et trouver les solutions de continuité avec les espaces publics qui relient la place au reste du quartier. Ce qui est important, c'est que les gens perçoivent immédiatement le sens du lieu ; c'est lui qui détermine le traitement de l'espace. Notre rôle est de rendre les usages évidents en structurant l'espace par exemple par l'emmarchement qui dessine proprement un plateau. Le challenge du paysagiste urbain, c'est aussi de faire sentir une présence naturelle la plus forte possible avec peu de surface disponible. »



INDIANA

INDIANA

LE PHARE ST LOUIS
HOTEL



UNE TRÈS FORTE MOBILISATION HUMAINE ET TECHNIQUE

9 grues
400 ouvriers sur site avec des pointes
à plus de 1 200
1 200 m² construits par semaine
57 000 m³ de béton coulés
250 ml de voile coulés par jour
550 m² de plancher coulés par jour
7 200 camions toupies



UN CHANTIER AMBITIEUX RÉALISÉ EN UN TEMPS RECORD



**STÉPHANE
THEURIAU**

*Cogérant
d'Altearea Cogedim*

« Ce fut probablement le plus grand chantier de France, et nous avons pu le mener en une tranche. »

Initialement prévue en trois phases, l'opération a finalement été réalisée en une seule tranche en à peine deux ans et demi, grâce à la forte crédibilité accordée au projet.

Ce lancement global, permis par un fort taux de commercialisation en amont auprès de l'investisseur Crédit Agricole Assurances, est la conséquence directe de la qualité et de la crédibilité du projet.

Les entreprises SICRA, GCC et CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION (CBC) sont les trois entreprises générales qui ont participé au bon fonctionnement et à l'élévation de l'opération. Chaque entreprise s'est trouvée en charge de la construction de différents bâtiments répartis sur l'ensemble du site.

SICRA a réalisé une partie des logements, la résidence services, la moyenne surface alimentaire, quinze commerces en pied d'immeuble et la majeure partie du parking comprenant 1 450 places de stationnement.

La société CBC a pris en charge la construction d'une partie des logements, de l'école maternelle de neuf classes et de neuf commerces ainsi que d'une brasserie.

Le Groupe GCC s'est vu attribuer le cinéma, le Palais des Congrès, deux commerces et une partie du gros œuvre du parking.

La société Colas Île-de-France Normandie a dirigé pour Paris Sud Aménagement la réalisation de l'ensemble des espaces publics de l'opération, la place du Grand Ouest, mais aussi les nouvelles rues structurant ce nouveau cœur de ville.

Enfin de nombreux prestataires dont les OPC (SCO et AIA) ont rendu possible cette opération complexe en travaillant finement sur la coordination des différents chantiers concomitants (bâtiments, espaces publics, aménagements) malgré de fortes contraintes.



RADIOGRAPHIE DE L'OPÉRATION DE LA PLACE DU GRAND OUEST

REPÈRES CHRONOLOGIQUES

- 2003** : schéma directeur d'Atlantis identifiant la future centralité du quartier
- 2005** : concession d'aménagement confiée à Paris Sud Aménagement
- 2010** : consultation et choix d'opérateurs pour la Place du Grand Ouest
- 2014** : vente des emprises constructibles au promoteur unique
- 2015** : démarrage des travaux
- 2017** : livraison de l'ensemble de l'opération (hors hôtel et Palais des Congrès).

LES CHIFFRES-CLÉS DU PROJET

- Superficie du quartier Atlantis** : environ 100 hectares
- Superficie l'opération la Place du Grand Ouest** : 4 hectares
- Montant des investissements la Place du Grand Ouest** : 200 M€ HT
- Logements libres** : 525 (soit 35 260 m² SDP)
- Logements sociaux** : 82 (soit 5 122 m² SDP)
- Résidence senior** : 86 logements (soit 4 428 m² SDP)
- Ecole maternelle** : 9 classes (soit 2 100 m² SDP)
- Commerces** : 27 cellules et 1 moyenne surface alimentaire (soit 6 900 m² SDP)
- Cinéma** : 9 salles (soit 7 500 m²)
- Palais des Congrès** : 600 places (soit 5 200 m² SDP)
- Hôtel** : 152 chambres (soit 6 400 m² SDP)
- Parc public de stationnement** : 550 places (soit 40 787 m² SDP)

LES ACTEURS DE L'OPÉRATION

- Urbaniste de la ZAC** : Jean Chéron, DLM Architectes
- Aménageur** : Paris Sud Aménagement
- Promoteur** : Altarea Cogedim
- Investisseur** : Crédit Agricole Assurances
- Architectes coordinateurs** : 2Portzamparc
- Architectes d'opération** : 2Portzamparc (Elizabeth et Christian de Portzamparc)
Atelier Vong DC (Julie Howard) Agence Badia Berger (Marie-Hélène Badia)
- Paysagiste** : Péna Paysages





Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

85 avenue Raymond Aron
91 300 MASSY
Tél. : 01 60 11 35 34

www.paris-sud-amenagement.fr