

Massy Atlantis

Un morceau de ville construit à grande vitesse

Logements et équipements s'infiltrent peu à peu dans le parc d'activités des Champs-Ronds, dans l'Essonne. Une mutation urbaine menée grâce aux ZAC incitatives.

En une douzaine d'années, la zone industrielle s'est transformée en morceau de ville. Les Champs-Ronds ont cédé la place à Massy Atlantis. Venues s'installer dans les années 1960 dans ce parc d'activités de 100 ha, situé au sud de Massy (Essonne), des entreprises comme Alstom, Bull... cohabitent aujourd'hui avec des logements, des écoles, des terrains de sport, etc. Les très grandes emprises fermées du parcellaire d'origine ont été découpées en îlots urbains. Les voiries existantes (Carnot, Paris, Galvani) s'articulent à un réseau de voies de desserte locale. Cet automne, la pièce principale de cette recomposition urbaine s'est mise en place. Avec ses commerces, son cinéma, son palais des congrès... la place du Grand Ouest (*lire p. 36-37*)

dote Massy Atlantis d'un « cœur de ville ».

Chacun des trois nouveaux quartiers a une identité propre afin d'éviter une trop grande monotonie.

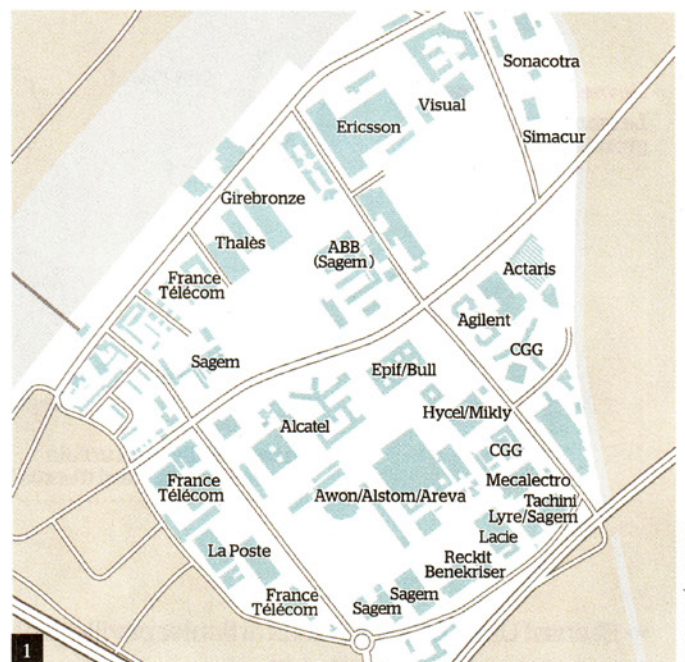
La question du devenir des Champs-Ronds se pose dès les années 1990. De par sa localisation, à proximité des gares (RER B, C et TGV), la zone industrielle a vocation à se positionner comme l'un des pôles structurants de la région Ile-de-France. Les réflexions s'accroissent lorsque des entreprises,

confrontées à l'obsolescence de leurs locaux, commencent à bouger : certaines vont s'implanter ailleurs, d'autres restent sur place mais en vendant leur terrain et leurs bâtiments à des foncières. Le dispositif réglementaire et opérationnel que met alors en place la municipalité pour accompagner ce mouvement vise un double objectif : faire muter les Champs-Ronds en introduisant des logements et des services et en densifiant les parcelles, tout en permettant aux industriels présents de rester sur place.

Création de trois ZAC. Le nouveau PLU, adopté en 2004, traduit les grands principes du plan de référence conçu l'année précédente par Laurent Bécard (agence Bécard & Palay). Il s'accompagne de la création de trois ZAC. Les architectes-coordonnateurs désignés - Dominique Petermüller (associée jusqu'en 2008 à Philippe Panerai) pour la ZAC Ampère (44,3 ha) (1), Pierre Gangnet pour Paris Briis (17 ha) (2) et Jean Chéron (DLM Architectes) pour Paris Carnot (19,4 ha) - définissent les orientations des trois quartiers à créer, chacun ayant une identité propre afin d'éviter une trop grande monotonie. Dominique Petermüller a ainsi imaginé

la ZAC Ampère comme « une ville-jardin ayant la densité d'une ville ancienne ». Son concept, la rue est mon jardin, a « pour fil rouge l'apaisement à la descente du RER. Il propose une rupture d'ambiance avec des plantations qui s'intercalent entre les programmes de logements et la rue, et évoluent au rythme des saisons », décrit-elle. Paris Briis se veut plus urbaine. Quant à Paris Carnot, elle accueille la place du Grand Ouest. Quelques éléments communs d'aménagement des espaces publics (matériaux, mobilier urbain...) assurent la cohérence d'ensemble.

Autre particularité de ces ZAC : l'aménageur, la SEM Paris Sud Aménagement (ex-Semmassy), n'en maîtrise pas le foncier. S'appuyant à l'époque sur les nouvelles dispositions de la loi SRU, la Ville et Paris Sud Aménagement procèdent par le biais de conventions de participation. Celles-ci, adossées aux permis de construire, précisent le montant de la (*suite p. 34*)



1 - Le parc d'activités des Champs-Ronds en 2002.

2 - Le plan-masse du quartier Massy Atlantis à terme. Face au pôle des gares, la place du Grand Ouest, tout juste inaugurée.

Focus territoires urbains Massy Atlantis



50 000 habitants à Massy dont 8500 récemment installés à Massy Atlantis.

5 000 nouveaux logements à terme (3800 déjà livrés) dont 20% de sociaux.

70 000 m² d'espaces verts et jardins.

750 000 m² de bureaux à terme, dont 310 000 m² déjà réalisés.

14 000 nouveaux emplois à terme s'ajoutant aux 12 000 existants en 2003.

16 000 m² d'équipements publics.

Focus territoires urbains Massy Atlantis

contribution des opérateurs au financement des espaces et des équipements publics. La SEM n'achète que le foncier nécessaire à la création des espaces publics (à 70 euros le m²) qu'elle rétrocède, une fois réalisés et pour l'euro symbolique, à la collectivité.

Dans ces ZAC dites « d'incitation », l'aménagement avance au rythme des projets envisagés par les propriétaires fonciers sur leurs parcelles. Massy Atlantis représente l'archétype de l'urbanisme négocié. « Les entreprises ou les foncières affinent la faisabilité que nous leur donnons, réinterprètent les orientations que nous leur proposons. S'ensuivent de nombreuses discussions avant de parvenir à un accord », explique Dominique Petermüller.

Terrains encore en friche. Si le processus de reconversion des anciens Champs-Ronds est bien engagé, les terrains en friches qui s'insèrent entre les îlots bâtis attestent du travail restant à mener. La mairie, l'aménageur et Dominique Petermüller se penchent actuellement sur le secteur Ampère est, le long de la voie de chemin de fer. L'infrastructure sépare Massy Atlantis de la ville préexistante : le vieux Massy, la zone commerciale dominée par deux grandes enseignes et le très joli parc de la Tuilerie. La transformation en 2020-2022 du RER C en tram-train Massy-Evry (T12 Express) devrait s'accompagner du franchissement routier de la voie ferrée, sous la future gare Massy-Europe et donner ainsi l'occasion de recoudre ces deux quartiers de Massy. L'aménagement de Massy Atlantis devrait s'achever d'ici une dizaine d'années. ● Dossier réalisé par Nathalie Moutarde

(1) Avec le paysagiste P. Dabilly, le BET BATT, D. Besson-Girard, Agence française du paysage.

(2) Avec J. Osty et Arcadis pour le mail commandant Cousteau.



DANIEL ROUSSELOT / LE MONITEUR

3 - Créé sur l'ancienne emprise Alstom, le parc Ampère, conçu par Florence Mercier, s'étend sur 1,5 ha.

4 - Le mail Ampère: 400 m de long et 300 arbres plantés, au cœur de la ZAC Ampère dont la première phase a notamment été aménagée sur les terrains d'Alstom, d'Alcatel, de Bull et de la Poste.
5 - Dans la ZAC Paris Briis, 117 logements conçus par Fresh Architectures, réalisés par Emerige et Linkcity. Chantier en cours.
6 - Cet immeuble de bureaux, livré en 2015 dans la ZAC Paris Carnot, accueille notamment Ericsson. Architectes: Hérault Arnod.



« Nous fonctionnons sur les terres de l'aménagement négocié »

« Les ZAC dites "d'incitation" évitent le portage foncier. Sans ce montage-là, nous n'aurions pas pu transformer les Champs-Ronds en morceau de ville. Nous fonctionnons sur les terres de l'aménagement négocié, mais comme sur une opération classique, les constructions et leur qualité sont régies par plusieurs cahiers des charges. Nous avons pu assez facilement convaincre les propriétaires fonciers de s'inscrire dans ce processus de fabrication de la ville. En modifiant l'affectation de leur parcelle, en autorisant une constructibilité supérieure, nous valorisons leur terrain. Nous avons récemment fait évoluer le montant des participations, permettant ainsi à l'opération de supporter une plus grande part d'équipements publics. Ce montage a néanmoins ses écueils : l'aménagement s'opère au gré des opportunités. Ce qui pourrait donner un aspect parfois un peu décousu avec des îlots de logements entourés de terrains à valoriser pendant plusieurs années. Un écueil vite dépassé sur un territoire attractif autour d'un hub de transports. »

Willem Pauwels, directeur de Paris Sud Aménagement.





FRESH ARCHITECTURES



HERVÉ ABRABDE



DANIEL ROUSSELOT / LE MONITEUR

« Continuer à se développer en prenant le temps de la réflexion »



L.M. MOLINA

Entretien avec Nicolas Samscoen, maire de Massy depuis le 22 octobre 2017.

■ En 2004-2005, lorsque le PLU a été adopté, les ZAC créées, vous étiez adjoint à l'urbanisme. Que pensez-vous de l'aménagement de Massy Atlantis ?

Ce que nous avons imaginé au début des années 2000 a bien fonctionné. La difficulté de ce montage-là réside dans la gestion du rythme. Sur une ZAC sans maîtrise foncière, ce sont les propriétaires des terrains qui décident ou non de la réalisation de programmes immobiliers. Sur Atlantis, ils ont voulu aller vite. D'où une production de logements très soutenue. En 2010, 2012 et 2017, entre 800 et 1000 logements ont été livrés dans ce seul quartier. La Ville a dû construire les équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants. L'équation financière n'a pas été simple à résoudre. Et il reste des problèmes à régler comme celui de la circulation.

■ Comment envisagez-vous l'aménagement du secteur Ampère est ? Atlantis va continuer à se

développer mais nous devons souffler un peu et prendre le temps de la réflexion. Je souhaite que tous les acteurs concernés travaillent ensemble et notamment les habitants, les promoteurs présents sur ce secteur, Altarea Cogedim et Cora pour la zone commerciale, SNCF Réseau, maître d'ouvrage de la future gare Massy-Europe du T12 Express sous laquelle sera créé un ouvrage de franchissement de la voie ferrée. Un programmiste urbain et un spécialiste de la concertation vont nous accompagner. Nous devons nous inscrire dans un urbanisme participatif.

■ La ligne 18 du Grand Paris Express doit desservir Atlantis et le pôle gares. Les arbitrages gouvernementaux à venir vous inquiètent-ils ?

Sans la ligne 18, au moins d'Orly à Saclay, le projet du plateau de Saclay est mort. On aurait investi des milliards d'euros pour éloigner les grandes écoles des transports ! Ce serait aberrant ! En plus du lien avec le plateau, cette ligne reliera la gare TGV à Orly ainsi qu'Atlantis au quartier Massy Opéra où se trouvent l'opéra, la salle des musiques actuelles Paul B. et un pôle de santé majeur. Elle sera aussi une alternative au RER B vers Paris. Atlantis sera encore plus qu'aujourd'hui la gare centrale de Paris sud. Tout l'enjeu est que le projet urbain soit à la hauteur.

● Propos recueillis par N. M.



La place du Grand Ouest, un quartier dense au pied des gares

Inaugurée le 18 octobre, la place du Grand Ouest se veut à la fois le cœur et la porte d'entrée de Massy Atlantis. Situé au pied des gares (RER B, C, TGV et, en projet, T12 Express et ligne 18 du Grand Paris Express), ce quartier comprend près de 700 logements accompagnés de commerces en pied d'immeuble, d'un multiplexe, d'un palais des congrès, d'une école... Une opération, sous maîtrise d'ouvrage d'Altarea Cogedim associé à Christian et Elizabeth de Portzamparc, sortie de terre en une seule phase.

Pour mener à bien ce projet d'une grande complexité programmatique, Paris Sud Aménagement, contrairement à la méthode utilisée dans le reste du quartier Atlantis, a acquis le foncier : un terrain de 4 hectares appartenant à la Sfim (groupe Safran). Sur la base des études préliminaires de Jean Chéron, urbaniste de la ZAC Paris Carnot, l'aménageur a lancé un appel à manifestation d'intérêt fin 2010. Les trois équipes sélectionnées (1) ont participé à un dialogue constructif de six mois, qui a permis, entre autres, d'établir l'équilibre économique du projet. « Nous savions que les candidats ne pouvaient qu'assurer l'équilibre de l'exploitation du palais des congrès, pas l'investissement. Nous avons alors fixé la charge foncière minimale que nous souhaitions obtenir et cédé



HENRIY ANANDRE



GUILLAUME DE ROQUEMAUREL

Aménageur : Paris Sud Aménagement. **Maîtrise d'ouvrage :** Altarea Cogedim. **Investisseurs :** Altarea Cogedim, Crédit Agricole Assurances, I3F, Pierres & Lumières. **Urbanistes et architectes-coordonneurs :** 2Portzamparc. **Architectes d'opérations :** Christian de Portzamparc ; Elizabeth de Portzamparc ; Badia Berger Architectes ; Atelier VongDC (Julie Howard). **Paysagiste :** Péna Paysages.

“gratuitement” de la constructibilité supplémentaire. La densité assumée de l’îlot a permis de financer l’équipement», explique Willem Pauwels, directeur de Paris Sud Aménagement.

Soutien politique. Une densité portée politiquement, Vincent Delahaye, l’ancien maire de Massy et son adjoint à l’urbanisme, Bernard Laffargue, estimant normal, voire «moral» de construire dense à proximité d’une gare TGV (50 000 voyageurs/jour). Une densité d’autant mieux assumée qu’elle a été travaillée par Christian de Portzamparc. «Le plan proposé par Jean Chéron autour d’une place allongée est venu nourrir notre réflexion. La création d’une place et la densification pouvaient paraître antinomiques. Pour y répondre, il a été nécessaire de penser de hautes constructions, jusqu’à 15 étages. Il fallait que les rues et la place forment des îlots ouverts pour éviter des immeubles mitoyens qui auraient dessiné des barres très hautes. Ici, la lumière passe entre les bâtiments et éclaire chaque logement», explique l’urbaniste dans l’ouvrage «Massy, place du Grand Ouest» (2).

Le cœur de ville d’Atlantis n’est pas tout à fait achevé. Il reste l’hôtel Hilton à construire, face au pôle des gares. Le projet inclut aussi une phase 2, composée de 175 logements et d’une résidence étudiante (255 chambres) réalisés par Nexity et Hertel. ●

(1) Outre Altarea Cogedim, BNP Paribas Immobilier avec François Leclercq et Floris Alkemade; Linkcity avec Christian Devillers.

(2) Editions Ante Prima.



76 000 m² SP.
693 logements.
8 000 m² de commerces.
9 salles de cinéma.
600 places dans le palais des congrès.
1 hôtel 4*.
1500 places de stationnement.

7 - Les bâtiments du «Trio» prennent place sur un jardin créé au-dessus des commerces. **8 -** Les immeubles de la place du Grand Ouest s’échelonnent de R + 4 à R + 15. Reste à construire l’hôtel (152 chambres), face au pôle des gares. **9 -** Les logements de la phase 2, conçus par les architectes Hardel et Le Bihan, Michel Guthmann et Nicolas Reymond, remplaceront le bâtiment bas (à gauche sur la photo n° 8 ci-contre).



STEVE ANDRIZ

«Le tour de force est d’avoir su maintenir la qualité du projet»

«Nous venons ajouter à ce site, très bien équipé en gares, des qualités urbaines, architecturales, paysagères, de vie sociale locale... Mais l’intelligence du projet tient aussi à sa réalisation en une seule phase. Nous avons su, en tant qu’architectes-coordonnateurs, organiser la présence sur le chantier de collaborateurs aguerris et nous adapter aux délais. Le tour de force, au-delà des moyens humains déployés, est d’avoir su maintenir la qualité dans tous les détails du projet, malgré sa rapidité d’exécution. Ce n’est pas tous les jours qu’il est donné à des architectes l’opportunité de relever un tel défi.»

Elizabeth de Portzamparc, architecte-coordonnateur de la place du Grand Ouest.



DIERRE COCOTRIX

«Nous avons créé un morceau de vie»

«Nous avons réalisé cette opération de près de 100 000 m² en cinq ans à partir de notre désignation : deux ans et demi d’études puis deux ans et demi de travaux. Au sein d’Altarea Cogedim, une équipe dédiée de neuf personnes a été mise en place pour suivre ce projet. A la suite d’une concertation approfondie, aucun recours n’a été déposé contre les 17 permis de construire. Pour la phase travaux, nous avons fait appel à trois entreprises générales : Sicra, CBC et GCC. Au pic de l’activité, 1 200 ouvriers travaillaient sur le chantier et 1 200 m² de plancher béton étaient coulés par jour. Nous avons livré les 700 logements de l’opération en deux mois et demi, soit 12 appartements par jour. Dès le début des livraisons, nous avons pris le parti d’ouvrir la conciergerie du quartier. La réalisation de la place du Grand Ouest en une seule phase a permis de réduire les nuisances pour les riverains. Quant aux nouveaux habitants, ils ont emménagé dans un quartier terminé. Le 18 octobre, jour de l’inauguration, 90 % des cellules commerciales étaient vendues et 85 % des commerces ouverts. Nous avons non seulement créé un morceau de ville, mais aussi un morceau de vie.»

Stéphane Dalliet, président de Cogedim Ile-de-France.