

Annexe obligatoire n°5 : Présentation du projet

1.1.1 Contexte de la ZAC Ampère

EIFFAGE IMMOBILIER IDF et YOUSE DEV sont co-maîtres d'ouvrage d'un projet de construction sur l'ilot 14N1 de la ZAC Ampère, au sein du quartier Atlantis à Massy (91).

Cette ZAC, dont le périmètre est présenté à la figure suivante, a fait l'objet d'une étude d'impact mise à jour en juin 2016, soit avant l'entrée en vigueur du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 (portée au 1^{er} janvier 2017 pour la procédure d'examen au cas-par-cas et au 16 mai 2017 pour les évaluations environnementales).

Dans le cadre de leur réalisation, les projets prévus sur les différents ilots de la ZAC doivent ainsi faire l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas plutôt que de la mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC.

Un précédent projet a été envisagé en 2021 sur cet ilot, ayant fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas. La décision de l'AE sur ce projet (décision n° DRIEAT-SCDD-2021-176 du 24 décembre 2021) a exempté le projet de devoir réaliser une étude d'impact ou de devoir mettre à jour l'étude d'impact initiale. Le projet a ensuite été abandonné car la programmation ne répondait finalement pas aux attentes de la ville et de l'aménageur.

Le projet objet de la présente demande d'examen au cas-par-cas porte ainsi sur un nouveau projet, prévu uniquement sur la partie ouest de l'ilot 14N1 tel que délimité dans l'étude d'impact de 2017 sur une programmation validée.

La partie Est de cet ilot ne représente aujourd'hui pas un projet, il est potentiellement envisagé d'y réaliser des logements mais cela impliquerait une modification du PLU et de nouvelles études, qui ne sont pas initiées à date, afin d'établir une programmation. Pour cette raison, ce projet sera indépendant de celui qui est actuellement soumis pour avis et n'a donc pas été inclut à la présente demande. Par ailleurs, la notion de projet global introduite par le décret n°2016-1110 n'étant pas en vigueur au moment de l'évaluation environnementale de la ZAC Ampère, elle ne peut pas être appliquée.

L'allée qui sera créée sera rétrocédée à la mairie. Celle-ci permet de répondre à un souhait de piétonisation de la commune et vise principalement à permettre aux usagers du 1A et du 1B d'accéder facilement à l'avenue de Paris comme à la rue Léonard de Vinci. La création d'une allée à ce niveau est inscrite au plan de zonage du PLU.

Figure 3 : Implantation de l'ilot 14N1 dans le périmètre de la ZAC Ampère



Source : Etude d'impact de la ZAC Ampère, annotations GINGER BURGEAP

1.1.2 Programme

Le projet prévoit la construction de deux bâtiments 1A et 1B, pour une SDP totale d'environ 15 000 m². Ces bâtiments comprendront :

- Bât. 1A : centre sportif, espace de coworking et hébergement d'accompagnement, pour une SDP totale d'environ 9 000 m². L'hébergement prévu correspondra à un hébergement locatif meublé avec services, destiné principalement à une population d'actifs en transition, qui souhaite y trouver une offre avec services en synergie avec les activités sport/loisirs et tertiaires du projet, pour des courts-moyens et longs séjours (de quelques jours à quelques mois), en lien également avec la présence de nombreux sièges sociaux sur le secteur.
- Bât. 1B : « hôtel d'entreprise » (espace de travail partagé pour de petites entreprises tertiaires type pouponnière) et espaces logistiques en RDC, pour une SDP totale d'environ 6 000 m².

Une centrale frigorifique pourra être implantée en sous-sol associé au bâtiment 1A.

Les constructions seront échelonnées du RDC au R+7.

Le projet prévoit également la réalisation d'environ 110 places de stationnement sur un niveau de sous-sol. Il s'agira d'un parking de type PS, qui accueillera les usagers de tous les programmes.

Une allée piétonne plantée d'arbres et dite « sous voûte de verdure » sera créée en limite est de la parcelle et connectera l'avenue de Paris avec la rue Léonard de Vinci. Ce connecteur sera rétrocédé à la ville de Massy lors de la livraison du projet.

Les travaux seront réalisés en trois phases simultanément correspondant au nord, au sud et à l'est de l'emprise, nommées « phase 1A », « phase 1B » et « connecteur » selon les installations qui les concernent.

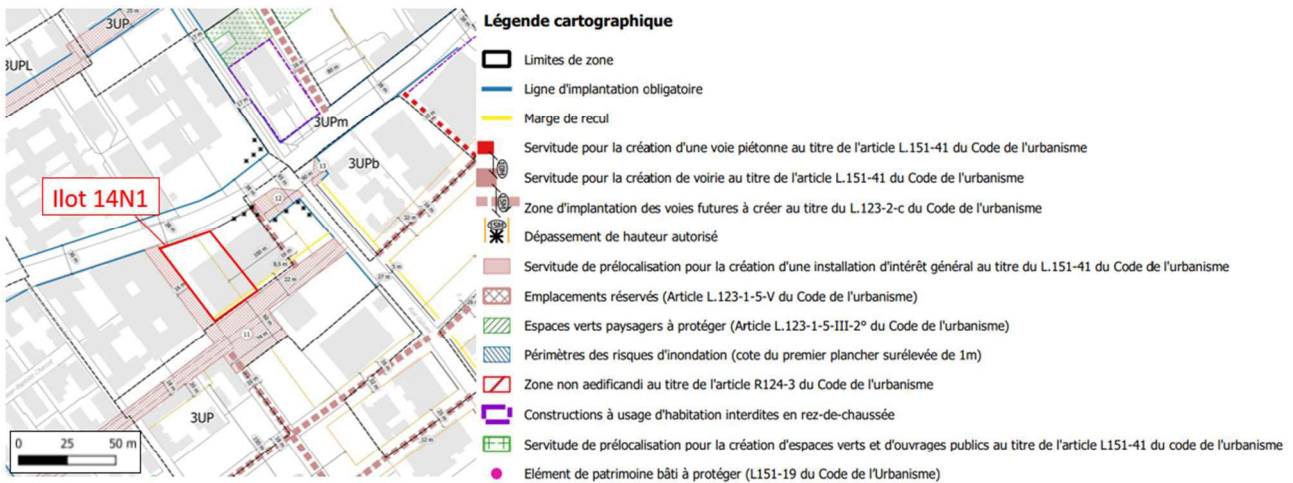
Le plan de masse et le phasage du projet sont présentés à la Figure 9 en page 26.

Les hauteurs des bâtiments sont présentées à la Figure 11 en page 27 et à la Figure 13 en page 27.

1.1.3 Orientations d'urbanisme en vigueur sur le secteur

Selon le plan de zonage « Atlantis » du PLU de Massy, le projet est concerné par le zonage 3UP - sous-secteur affecté principalement aux bureaux du quartier Massy-Atlantis (ancien quartier des Champs Ronds).

Figure 4 : Plan de zonage du PLU de Massy en vigueur sur le secteur Atlantis



Source : Ville de Massy, annotations GINGER BURGEAP

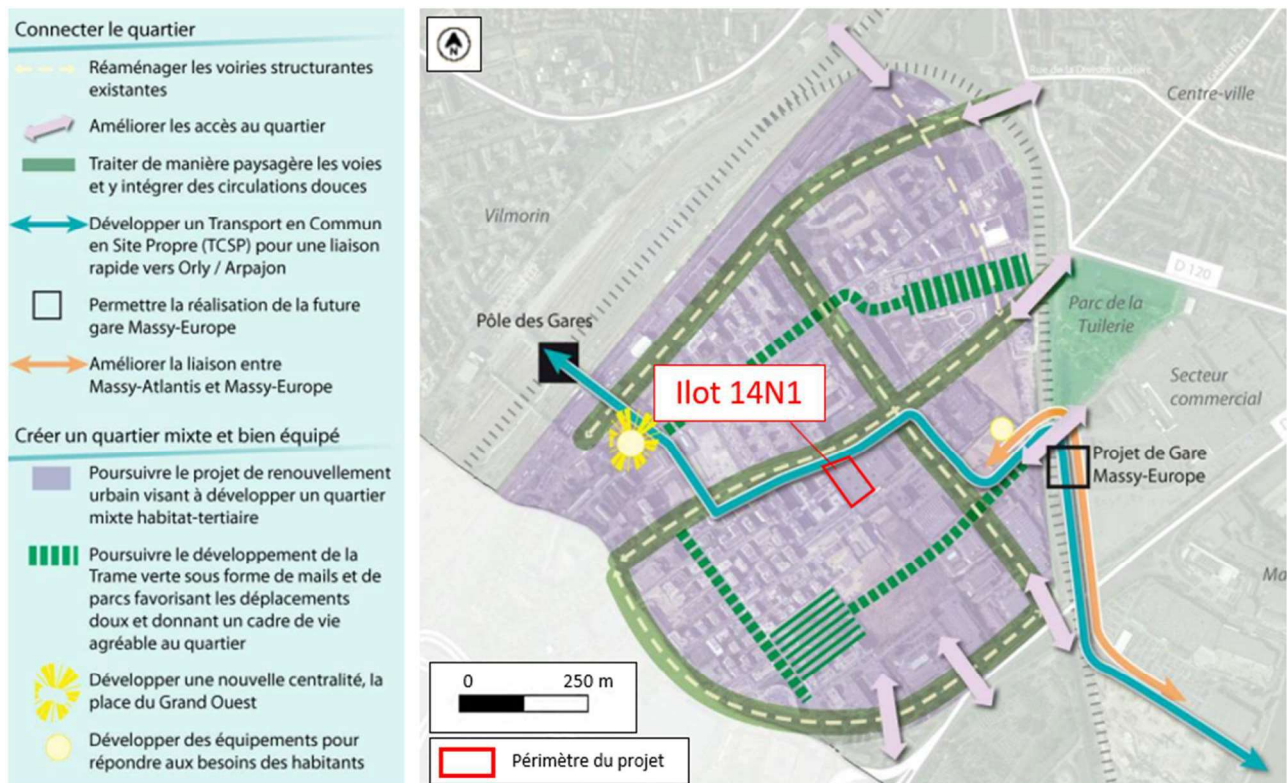
Le site s'inscrit dans l'OAP « Massy Atlantis », qui vise au renouvellement urbain de l'ancien secteur industriel des Champs Ronds, afin de développer un quartier mixte accueillant à la fois des logements et des activités tertiaires, ainsi qu'une offre en commerce-services et équipements.

Ce développement doit se faire en lien avec les atouts du site : desserte routière et ferroviaire de qualité, renforcée par l'offre de transports en commun, positionnement central stratégique au sein de la commune, à l'interface avec le centre-ville, le secteur commercial, le parc d'activités de Massy-Europe, et le quartier résidentiel de Villemorin.

Les principales orientations de l'OAP aux abords du site sont présentées sur le plan suivant :

- Développement d'un programme mixte habitat tertiaire auquel le projet concourra directement par l'implantation de bureaux ;
- Traitement paysager de l'avenue de Paris et son renforcement par les liaisons douces. Le projet s'intègre dans l'objectif de développement des modes actifs par la prévision de locaux vélo ;
- Développement d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP), pour une liaison rapide vers Orly / Arpajon, en renforcement du réseau existant de trains (TGV, RER) et de bus.

Figure 5 : Orientations de l'OAP « Massy - Atlantis »



Source : Ville de Massy, annotations GINGER BURGEAP

Le PLU de Massy comporte un plan des servitudes, selon lequel le site est concerné par :

- Servitude PT2 : ondes du radar de Paris Sud-Palaiseau.

Le site est concerné par les secteurs sur lesquels les hauteurs de construction sont limitées à 144,6 m NGF. Les bâtiments prévus respecteront ces dispositions.

- Servitudes aéronautiques T4 de balisage et T5 de dégagement associées à l'aéroport d'Orly,
- Le site est concerné par les secteurs sur lesquels les hauteurs de construction sont limitées à :
 - 137 m NGF pour la partie Nord-Est de l'emprise ;
 - 138 m NGF pour la partie Nord-Ouest de l'emprise.

Les bâtiments prévus respecteront ces dispositions.

- Servitudes d'Utilité Publiques instituées sur le site des Champs Ronds par arrêté préfectoral du 8 février 2010 au titre du Code de l'Environnement, associées à des problématiques de pollutions des sols liées à l'historique industriel des terrains concernés.

Le site se trouve sur la parcelle cadastrale section BH n°138 dans la version actuelle du cadastre, qui correspondent à la parcelle section AB n°268 du cadastre de 2008-2013, en vigueur lors de la prise de l'arrêté préfectoral du 8 février 2010 et consultable sur le portail Géoportail. Cette parcelle n'est incluse à aucune des zones 1, 2 et 3 définies par l'arrêté préfectoral du 8 février 2010, sur lesquelles des prescriptions d'urbanisme sont en vigueur.

L'arrêté préfectoral du 08/02/2010 est disponible à titre informatif en Annexe Volontaire 14.

Selon ce plan des servitudes, le site est par ailleurs en dehors :

- Du zonage réglementaire du PPRI de la Bièvre ;
- De toute servitude de protection du patrimoine culturel : monuments historiques, site classé de la vallée de la Bièvre, site inscrit du domaine de Vilgénis, site patrimonial remarquable de Massy.

Figure 6 : SUP applicables au projet selon le plan annexé au PLU



Source : PLU de Massy, plan des servitudes – annotations BURGEAP

1.1.4 Accessibilité et stationnements

Une voie piétonne sous voute de verdure en limite est permettra la desserte de l'ilot 14N1. Elle connectera l'avenue de Paris avec la rue Léonard de Vinci et sera ouverte au public. Ce connecteur sera rétrocédé à la ville de Massy lors de la livraison du projet.

Le site sera également accessible aux véhicules depuis la rue Ella Maillart à l'ouest : accès parking en sous-sol et accès espaces logistiques en RDC.

L'aménagement d'un parking de 110 stationnements environ est prévu en R-1 (voir Figure 10 en page 26).

1.1.5 Contribution à l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain

Le projet causera l'imperméabilisation de nouvelles surfaces par rapport à l'état actuel du site. Toutefois, il est à rappeler que la réalisation du projet s'inscrit dans le cadre d'un projet plus élargi de ZAC. Il doit contribuer à la reconversion de l'ancien secteur industriel des Champs Ronds, afin de développer un quartier mixte correspondant aux enjeux socio-économiques actuels.

Dans le cadre de cette reconversion, les anciens bâtiments et voiries ont été démolis en 2019-2020. Il est à noter que les matériaux utilisés pour ces anciennes installations étaient très contributeurs au phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain : surfaces importantes de voiries et stationnements en enrobés, toitures bituminées, pavage minéral pour les cheminements piétons...

De nombreux éléments du projet permettront de limiter le ressenti thermique au droit du site :

- La végétalisation est recherchée au maximum dans les espaces extérieurs bâtis et non bâtis afin de garantir un rafraîchissement en été. Cette dernière est une solution technique présentant de nombreux avantages : esthétique, performance énergétique et acoustique, lutte contre les îlots de chaleur, qualité de l'air, et préservation de la biodiversité.

Cette végétalisation passera en particulier par la réalisation de toitures végétalisées, la réalisation d'une sente piétonne sous voute végétale...

La végétation implantée sur le site relèvera des strates arbustives et arborées, avec la plantation de plusieurs sujets de haute tige qui porteront des ombrages sur les espaces verts, les cheminements piétons et les façades.

- La gestion des eaux pluviales à l'air libre entrainera le retour de surfaces partiellement en eau sur le site. Cela permettra l'évaporation d'une partie des précipitations et le rafraîchissement du site. Cela permettra également la diversification des habitats naturels présents sur le site, avec un impact favorable sur la biodiversité.
- La volumétrie des bâtiments permettra de maximiser les ombres portées : bâtiments élevés, d'emprise au sol réduite, découpés, présentant des angles, ... Cette configuration spatiale permettra de créer des cœurs d'îlots végétalisés et ombragés, améliorant le confort thermique.

L'épannelage et la volumétrie des bâtiments permettront également la circulation de l'air par rapport à des bâtiments de longueur plus importante, faisant écran aux vents. La perméabilité aux vents des bâtiments garantira un certain confort thermique et une ventilation naturelle.

- L'orientation, les matériaux et les teintes choisis dans le cadre des bâtiments sont également en faveur de la réduction du phénomène d'ICU. Les principes architecturaux et techniques retenus iront également dans le sens de la préservation de l'environnement et dans un objectif de développement durable et soutenable (matériaux qualitatifs et pérennes).

Pour les toitures, il a été préféré des matériaux en teinte claire et des espaces végétalisés.

1.1.6 Charte Chantier Propre

Le projet du Groupement sera réalisé sous couvert d'une Charte Chantier Propre, en cours de rédaction.

Cette Charte Chantier prévoit toutes les mesures d'organisation du chantier permettant d'éviter ou réduire les nuisances pour l'environnement, en collaboration avec les prestataires intervenant dans le cadre des travaux ; ainsi que les mesures d'information et de communication avec les riverains (réunions, affichage...).

A titre d'exemple, ces mesures portent sur :

- Préparation du chantier et Plan d'Implantation de Chantier avec prévision de zones dédiées à chaque activité, zones de circulation... ;
- Gestion des déchets : stockage sur des zones dédiées, tri sélectif, évacuation régulière vers des filières adaptées...
- Réduction des nuisances sonores : recours à des engins et équipements peu bruyants, entretenus, horaires de chantier adaptés, communication sur les périodes durant lesquelles vont être réalisés les travaux bruyants, protection du personnel...
- Evitement des rejets dans l'eau et dans le sol : stockage des produits dangereux sur rétentions, sur des zones dédiées et adaptées, gestion de ces produits conformes aux fiches de données de sécurité, recours à des produits moins polluants, notamment à des huiles de décoffrage biodégradables, aucun nettoyage des toupies sur le site, procédure et kits anti-pollution disponibles en cas d'urgence, séparateur hydrocarbures, décantation des laitances de béton...
- Evitement des rejets dans l'air : outillages munis de filtres à poussière, humidification en période de sécheresse afin de limiter les envols, nettoyage régulier du chantier, recours à un matériel électrique plutôt que thermique, bâchage des bennes...
- Réduction des pollutions visuelles : propreté et nettoyage régulier du chantier, des équipements, des voies d'accès, clôture du chantier par une palissade...
- Gestion rationnelle des flux et des ressources (eau, électricité, matériaux de construction) ...
- Encadrement du chantier et suivi de sa performance environnementale.

1.1.7 Planning prévisionnel

Le planning prévisionnel du projet est le suivant :

- Dépôt cas-par-cas : janvier 2026 ;
- Dépôt Permis de Construire : juillet 2026.

1.1.8 Espaces paysagers

Une surface d'espaces verts de sera conservée, dont 2 700 m² environ d'espaces de pleine terre (environ 42% de la superficie totale de la parcelle).

Les toitures seront soit végétalisées en vue de recréer un habitat de friche sur sable ou sol minéral ou accueillera des panneaux photovoltaïques ainsi que des espaces sportifs.

Ces espaces verts seront en particulier réalisés au niveau d'une allée piétonne plantée d'arbres et d'arbustes et dite « allée sous voûte de verdure ». Cette allée sera située en limite est de la parcelle et connectera l'avenue de Paris avec la rue Léonard de Vinci. Elle sera rétrocedée ouverte au public.

Ces espaces verts joueront ainsi un rôle paysager et limiteront les surfaces imperméabilisées. Ils seront gérés en continuité de la Trame Verte prévue par l'OAP et conformément aux préconisations de l'étude faune flore.

Figure 7 : Habitat de friche sur sable recréé en toiture – illustration 1/2



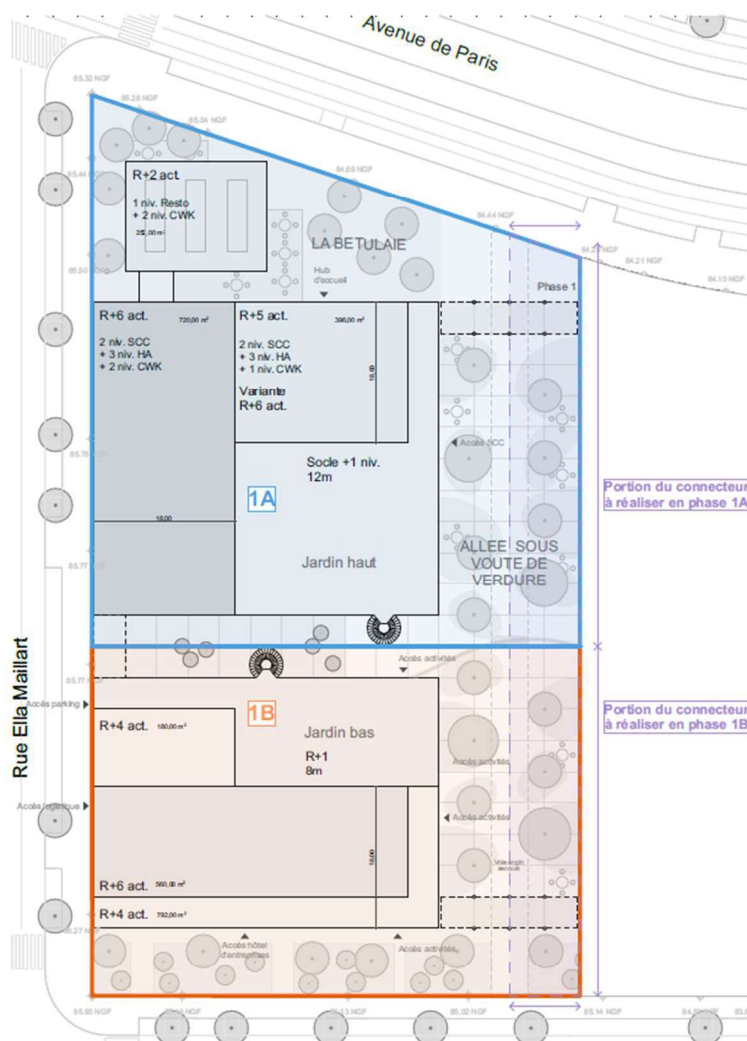
Source : Eiffage Immobilier – 09/2025

Figure 8 : Habitat de friche sur sable recréé en toiture – illustration 2/2



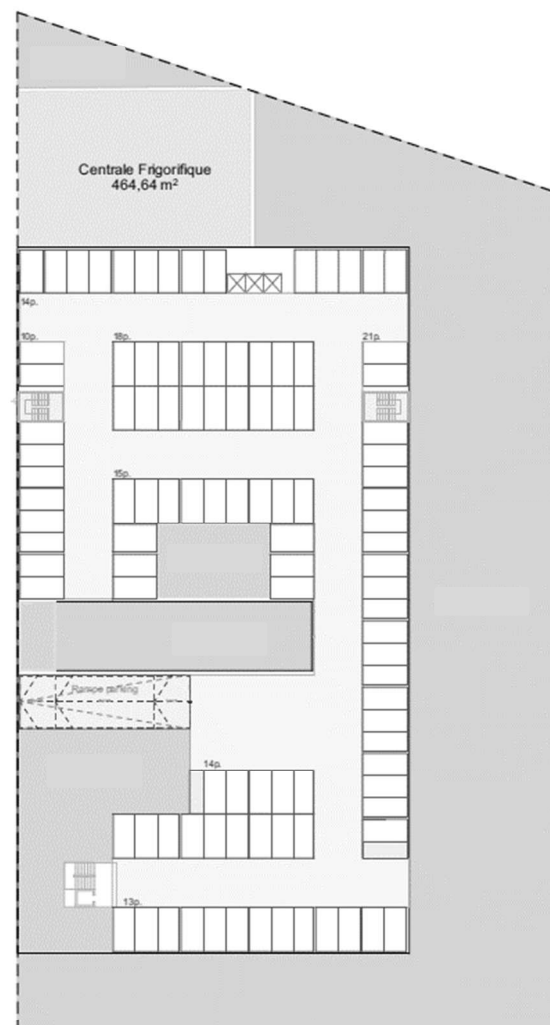
Source : Eiffage Immobilier – 09/2025

Figure 9 : Plan masse du projet



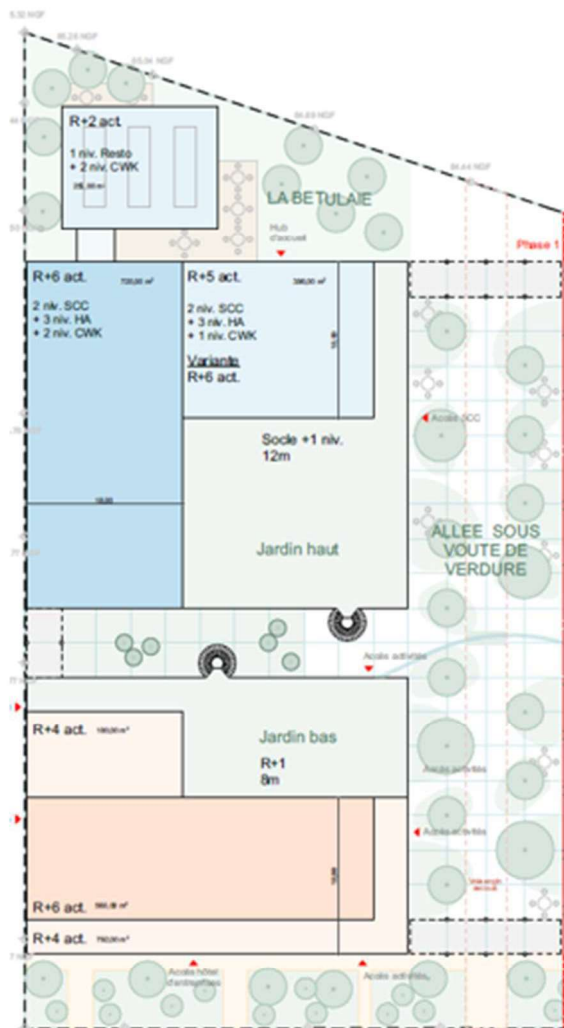
Source : EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE, décembre 2025

Figure 10 : Plan des stationnements en R-1



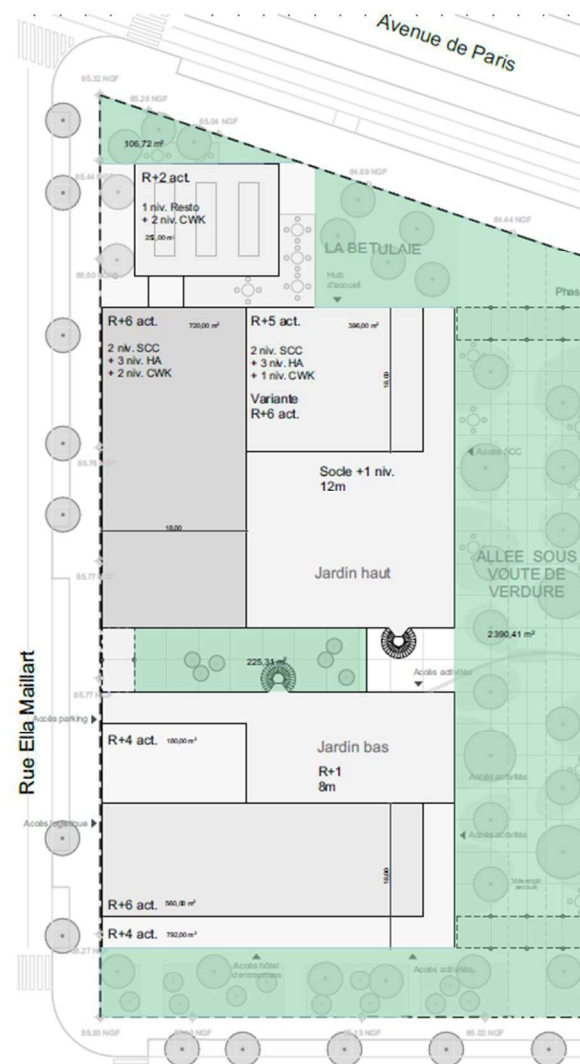
Source : EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE, novembre 2025

Figure 11 : Plan des hauteurs des bâtiments



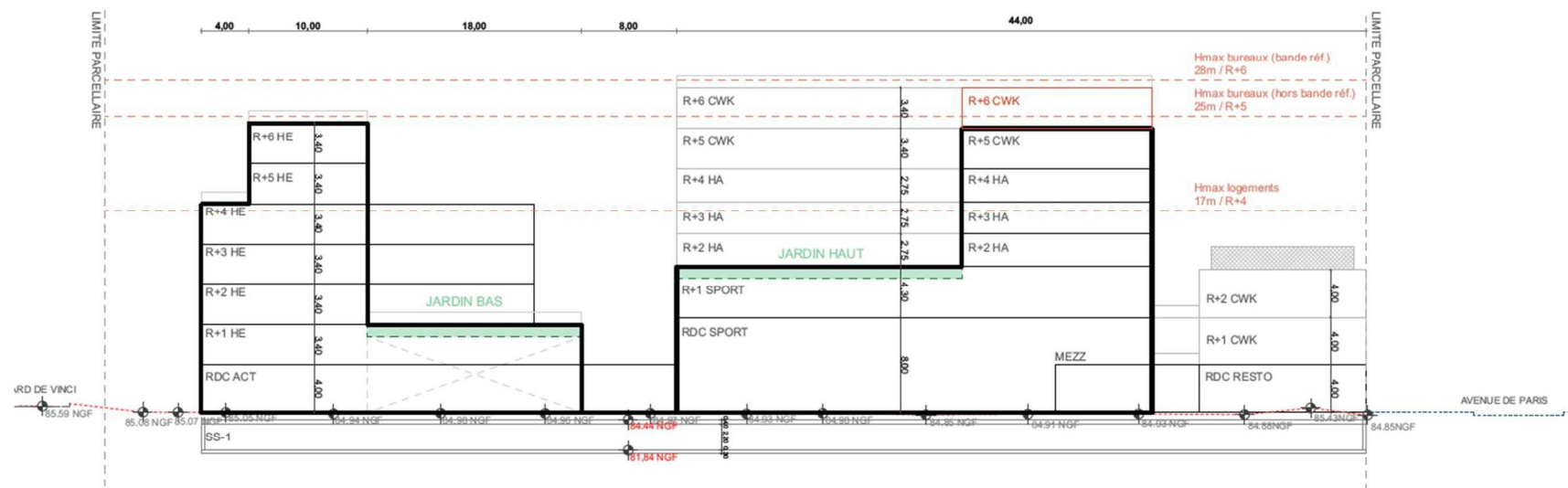
Source : EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE, décembre 2025

Figure 12 : Plan des espaces verts



Source : EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE, décembre 2025

Figure 13 : Volumétrie des bâtiments



Source : EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE, décembre 2025