



S

# Une forêt à habiter

Les éditions Paris Sud Aménagement





## Brève histoire du site

Les premières traces d'une villa à Vilgénis remontent à l'époque gallo-romaine, mais sa forme actuelle date de 1852, lorsque le prince Jérôme Bonaparte, frère de Napoléon, achète le Domaine et procède à de nombreux aménagements.

Après la Guerre de 1939-45, le château et son parc sont réquisitionnés par l'Armée de l'air, puis achetés par l'Etat pour le compte d'Air France en 1946. Dès 1951, le site accueille le Centre de formation du personnel navigant technique de la compagnie.

En 1963, Air France cède à la Ville de Massy un terrain de 8 hectares sur lequel est édifié le Lycée Parc de Vilgénis, qui ouvre ses portes en 1967. Parallèlement, la compagnie fait construire de nouveaux bâtiments d'internat et d'apprentissage ainsi que des simulateurs de vol.

Entre 1977 et 1978, le Château de Vilgénis, ses façades, toitures et communs, sont inscrits aux Monuments Historiques. Le site, désormais protégé, restera un centre d'instruction jusqu'en mars 2007, quand Air France commence à délocaliser ses formations à Roissy et Orly. Fin 2010, Air France quitte définitivement Vilgénis.

Aujourd'hui, le château et une partie des espaces naturels appartiennent à Safran, et 8 hectares le long de la limite communale avec Igny restent la propriété d'Air France. Le projet du futur quartier Vilgénis s'insère dans le reste du Domaine, au contact de deux entités paysagères fortes : le parc du château et le parc de Vilgénis, constitué d'un important patrimoine forestier.



C'est un projet atypique, dans une configuration exceptionnelle, que nous vous invitons à découvrir avec le futur quartier Vilgénis. Inscrit au sein d'un vaste domaine arboré, hérité d'un château édifié au XIX<sup>e</sup> siècle, celui-ci a pour ambition de faire vivre les habitants au plus près de la nature, à l'orée de la forêt domaniale de Verrières.

Conscient des enjeux de mixité urbaine et sociale, cet ensemble résidentiel se composera d'environ 1 000 logements aux surfaces diversifiées, accueillant des familles, toutes générations confondues.

Dans un cadre à forte valeur environnementale, doté de commerces et d'équipements publics, ce nouveau quartier offrira une qualité de vie remarquable à ses habitants tout en préservant la biodiversité du site. Peu dense, il fera la part belle aux espaces extérieurs qu'ils soient publics ou privés, afin de préserver l'esprit singulier du site : « Vivre dans la forêt ».

Ce nouvel aménagement permettra également d'ouvrir au public 20 hectares de parc jusqu'alors inaccessibles, un poumon vert qui profitera à tous les Massicois.

Fruit d'une co-conception nourrie et continue entre la Ville, Air France, Paris Sud Aménagement et un groupement de promoteurs, le futur quartier Vilgénis propose une autre manière d'habiter la cité : en étroite relation avec la nature, à deux pas de la ville. C'est un projet riche de sens, profondément connecté aux aspirations des métropolitains, à même de séduire de nombreux habitants en quête d'un cadre de vie qualitatif.







## Une aventure urbaine exceptionnelle

Un projet ambitieux, unique, qui s'intègre chirurgicalement à la nature, avec une fusion entre les espaces publics et les espaces privés. Un lieu totalement ouvert qui donnera, dans un domaine arboré de 40 hectares, le sentiment de vivre en pleine nature, dans la forêt.

Au programme, un millier de logements neufs, individuels ou collectifs, déployés au sein d'un domaine arboré de 40 hectares, mais aussi la création d'un vaste parc forestier ouvert à tous, d'équipements scolaires et sportifs, de commerces et de services de proximité.

### LES ACTEURS DU PROJET

**Paris Sud Aménagement** : l'aménageur

**Les promoteurs** : Icade, Vinci, Interconstruction, Emerige  
Ils réalisent environ 1000 logements en accession à la propriété dont une résidence senior et deux collectifs de logements sociaux.

**L'agence François Leclercq et associés** :

En charge de la cohérence architecturale et urbaine du projet.

**L'agence de paysage BASE** et le bureau d'études **INGETEC** :

Maître d'œuvre des espaces publics et des espaces verts.

**L'agence VIZEA** :

Assistant à la maîtrise d'ouvrage Développement Durable.

### – Une opération portée par Paris Sud Aménagement

Ce projet est né d'une opportunité : celle de redonner vie, avec le concours de promoteurs privés, à d'anciens terrains de formation désaffectés appartenant à Air France. Pour garantir la qualité et la pérennité de ce projet ambitieux, et l'intégrer harmonieusement à la commune, la Ville de Massy a validé en mars 2016 la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dont elle a confié l'aménagement à Paris Sud Aménagement.

Expert en matière de démarche partenariale innovante, Paris Sud Aménagement a élaboré un montage sur-mesure au service des ambitions de la collectivité, associée à toutes les étapes de l'opération.



## Un programme partenarial par essence

La particularité du projet Vilgénis tient à sa nature même une ZAC à maîtrise foncière partielle. Air France ayant cédé 18 hectares constructibles sur la partie sud du projet à un groupement de promoteurs immobiliers – Icade, Vinci, Interconstruction, Emerige – Paris Sud Aménagement et la ville de Massy ont engagé dès l'origine un dialogue avec ces partenaires privés.

### – Un travail continu de co-conception

C'est ensemble que tous ces acteurs ont bâti les grandes orientations du projet, tant dans son montage juridique et financier que dans ses aspects architecturaux et environnementaux. Ce travail commun se poursuit encore aujourd'hui à travers des comités de pilotage organisés tous les 15 jours avec l'ensemble des promoteurs.

La phase de conception elle-même s'est faite en concertation avec l'ensemble des maîtres d'œuvre. Ainsi, des workshops ont permis aux architectes des différents lots de travailler avec François Leclercq, architecte-urbaniste coordinateur de l'ensemble. Objectif : inscrire le projet dans la topographie des lieux, à partir des dispositifs urbains ou paysagers existants, dans le sens d'une densité raisonnée. La préservation des essences remarquables, la mise en œuvre de continuités végétales, la reconquête des sols ont ainsi constitué les axes fondamentaux du futur quartier Vilgénis.



### – L'intégration paysagère au cœur du projet

Cette co-conception s'est également traduite par le choix d'un maître d'œuvre unique pour l'aspect paysager du projet, l'agence BASE, mandatée à la fois par Paris Sud Aménagement et les promoteurs des lots. Un parti-pris qui constitue la meilleure garantie de construire un projet global cohérent, assurant une continuité essentielle entre espaces publics et privés.







## Votre maison dans la forêt

Habiter dans la forêt ?

Certains en ont toujours rêvé, d'autres se montrent, de prime abord, plus réservés.

C'est pourtant l'ambition du futur quartier Vilgénis que de marier en douceur les espaces naturels existants, les logements et les équipements. Requalifiant les espaces urbanisés délaissés par Air France, ce projet s'inscrit dans les empreintes des infrastructures existantes (bâtiments industriels désaffectés, routes) tout en re-végétalisant une partie.

Ainsi, les espaces imperméables seront-ils plus nombreux après les travaux qu'avant. Au nord de la parcelle, un espace naturel de 20 hectares sera par ailleurs revalorisé et ouvert au public.

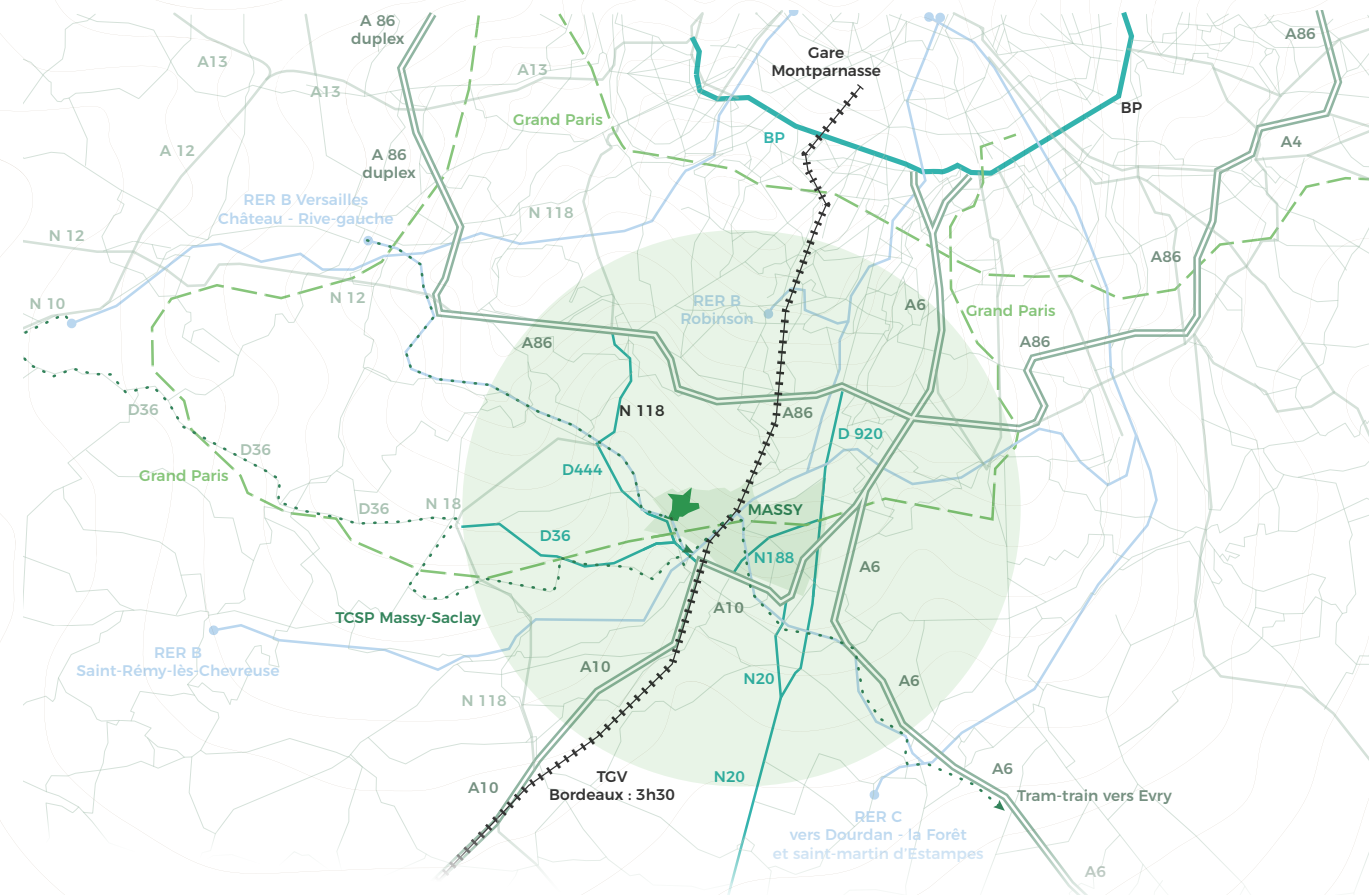


© VINCI-EVALU

### – Du sur-mesure en pleine nature

L'habitat en forêt présente des spécificités, c'est pourquoi les différents projets architecturaux de Vilgénis ont fait l'objet d'un soin particulier. L'implantation des bâtiments en fonction de la topographie de chaque parcelle, leur orientation, les ouvertures vers l'extérieur, le choix des matériaux employés, les extensions généreuses par des balcons, loggias et/ou jardins d'hiver ou encore l'aménagement des parkings, tout a été pensé afin d'exploiter au mieux le cadre environnant.

**Objectif :** offrir aux futurs habitants la meilleure qualité de vie possible, au sein d'un espace naturel rare en ville, préservant la biodiversité.



## Inscrire le quartier dans la ville

Implanté à l'ouest de Massy, le futur quartier Vilgénis répond aux besoins de logements franciliens, notamment dans le sud de la région.

Il vient compléter l'offre immobilière de Massy, qui occupe une position stratégique : à la fois proche de Paris, de l'aéroport d'Orly et du plateau de Saclay - pôle d'industries innovantes, de sciences et de haute technologie. A l'échelle de la ville elle-même, le développement de cette nouvelle zone résidentielle renforcera le lien entre le quartier du Pileu, situé au sud, et celui de Villaine, au nord.

### – Un quartier mixte, ouvert et vivant

Paris Sud Aménagement a souhaité inscrire le futur quartier Vilgénis dans la ville, en l'ouvrant sur son territoire de projets urbains et de transports en commun. L'offre locale de transport (TGV, RER C et B) sera d'ailleurs bientôt renforcée par l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express et du Tram Express qui reliera Massy et Evry à Versailles, et la création d'une station à l'interface des quartiers de Vilgénis et du Pileu.

Quartier mixte, faisant cohabiter îlots purement résidentiels, équipements scolaires et commerces, Vilgénis valorisera les échanges entre ces mondes. La crèche, les écoles maternelle et primaire, le centre de loisirs situés en périphérie du quartier seront bien-sûr accessibles à l'ensemble de la population massicoise.







## Habiter la forêt

Au cœur d'un domaine arboré de 40 hectares, le futur quartier Vilgénis porte des ambitions environnementales et paysagères fortes.

Le végétal, qui compose l'essentiel du site, reste sa pièce maîtresse, à l'orée de la forêt domaniale de Verrières-le-Buisson.

L'objectif du projet est de créer une architecture à la fois qualitative et discrète, se fondant parfaitement dans le paysage arboré. Par ses partis-pris prenant en compte les continuités physiques, visuelles et paysagères entre les bâtiments et leur environnement, le projet veut donner aux habitants le sentiment de « vivre dans la forêt ».

### – Des aménagements et espaces publics favorisant la convivialité

Garantir une qualité de vie à un quartier, c'est aussi y créer des espaces communs qui génèrent de la cohésion sociale et créent un attachement identitaire entre ses habitants. Ainsi, les espaces publics de Vilgénis seront-ils moteurs en terme de transformation du site.

La création de voies partagées encouragera une mobilité pacifiée entre automobilistes, cyclistes et piétons, et permettra aux habitants de s'approprier la rue. Par ailleurs, trois clairières privilégiées, chacune située au cœur d'îlots habités, seront aménagées de manière à offrir aux habitants des espaces de détente, de loisirs ou encore de distraction. Des équipements collectifs — espaces de bricolage, tables de pique-nique, jardins partagés... — sont également au programme afin de cultiver le bien vivre ensemble.

## Un « quartier nature », trois lieux de vie

L'aménagement du quartier Vilgénis se déclinera en plusieurs séquences, avec des densités végétales variables créant des ambiances différentes.



### 1 – La lisière « ville-nature »

L'organisation urbaine met en scène l'entrée principale au sud du domaine par la requalification de la rue de Vilgénis et l'aménagement de la Place des Commerces, jouant à la fois le rôle d'entrée du site et d'espace public structurant. Cet espace frontière, entre ville et nature, comprend des équipements accessibles à tous. Sa localisation est proche de la future gare Tram 12 Express.

### 2 – Le « parc habité »

Dans cette seconde séquence, le rapport au paysage se fait plus prégnant. Les logements s'insèrent dans le patrimoine arboré existant. Le paysage resserré produit ainsi un milieu frais et confortable, à une haute qualité environnementale. Les vues sur la forêt sont privilégiées afin de créer un prolongement extérieur.

### 3 – « Habiter le grand paysage »

Enfin, au pied du Parc de Vilgénis, un espace à vocation publique prolonge la voie d'accès principale et met en scène l'accès au Parc par une mise à distance avec la dernière séquence de logements, qui vient « Habiter le Grand Paysage ».

### LA CONSTRUCTION DE 18 MAISONS : UNE AVENTURE

18 maisons vont être construites par 6 équipes d'architectes. Mais à projet d'envergure, **montage exceptionnel**. De fait, le client participe à la réalisation du projet, intervient sur le dessin de sa future maison. Et **construit le projet à quatre mains avec l'architecte**. Une condition suspensive pour l'acquisition du terrain...

Lancement de la commercialisation au **premier trimestre 2019**.



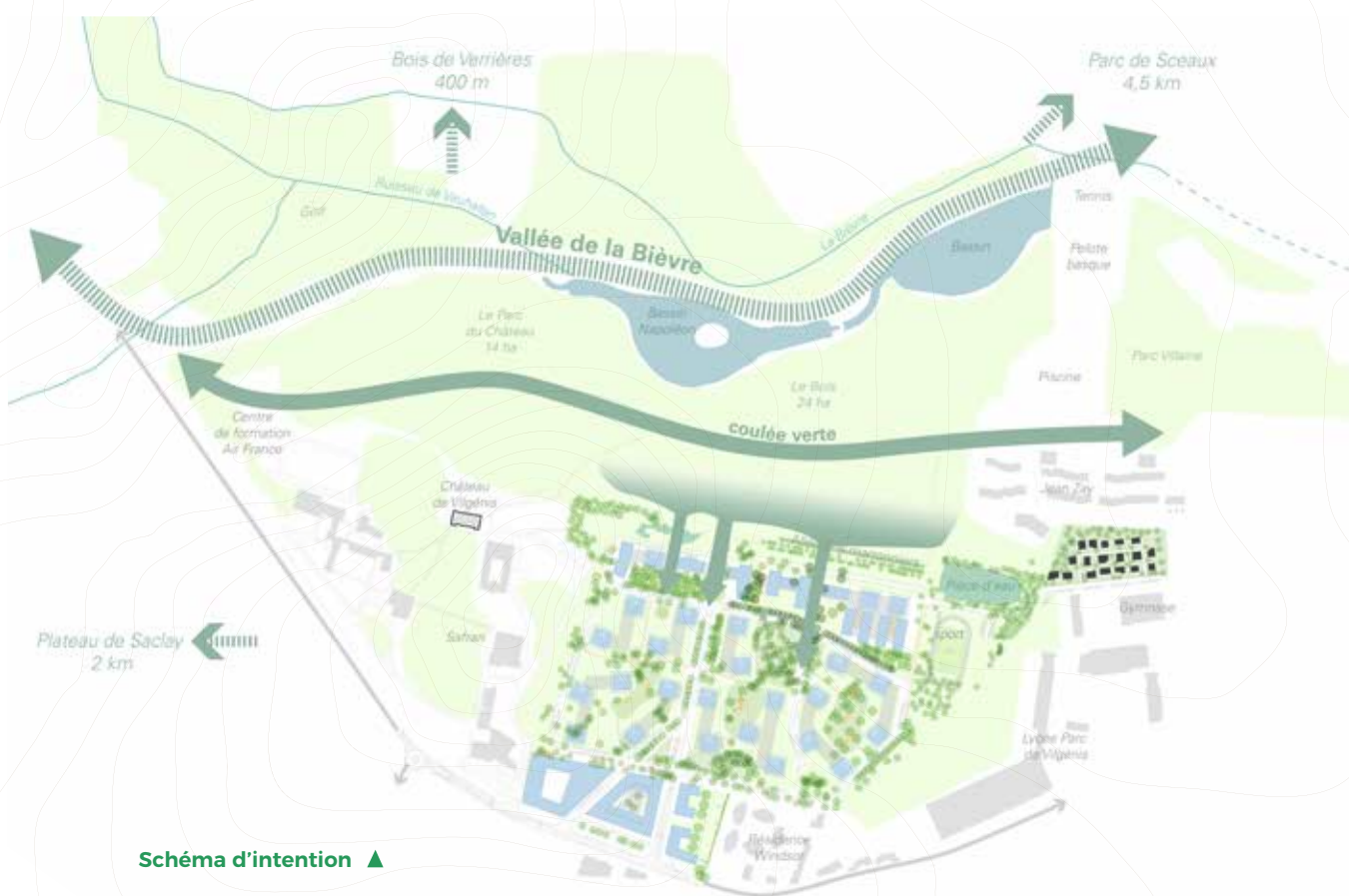


Schéma d'intention ▲

## Une approche paysagère

Le projet du quartier Vilgénis s'inscrit dans un ensemble paysager de qualité. Il veillera à préserver les perspectives historiques, les échappées visuelles sur le château, les alignements et les zones boisées, tout en assurant la mise en valeur du parc de Vilgénis.

Le parti-pris d'aménagement du projet s'inscrira ainsi dans la topographie du parc à partir des axes majeurs de sa composition — allées rectilignes au nord, héritées du parc du XVIII<sup>e</sup> siècle, allées sinueuses au sud, héritées du parc du XIX<sup>e</sup> siècle.

### – Construire AVEC les arbres

Situé dans la continuité du vaste corridor écologique de la vallée de la Bièvre, le projet s'appuiera également sur la diversité offerte par la forêt, utilisant ses dynamiques et ses caractéristiques pour l'aménagement des espaces extérieurs. Ici, les bâtiments s'implanteront entre les arbres, de manière à mettre en valeur la végétation existante. Les vertus multiples des boisements seront exploitées ; les essences remarquables préservées.

Les différentes strates de végétation, plus ou moins denses, de même que la hauteur de la canopée, seront des axes de réflexion intégrés dans les choix architecturaux.



## Le bonheur est dans le vert

Requalifier les espaces déjà urbanisés et réinjecter de la nature dans l'ensemble du site, telle est l'ambition du projet Vilgénis.



Le programme de logements sera implanté sur des espaces déjà construits ou imperméabilisés — principalement sur les anciens bâtiments ou parkings du site Air France. Quant au nouveau tracé des voiries, il sera calqué en grande partie sur les tracés existants.

### – Encore plus d'arbres qu'aujourd'hui

Pas question non plus de toucher aux arbres présents sur le site, qui seront en grande partie conservés, tandis que de nouveaux sujets seront même plantés.

Par ailleurs, des îlots verts seront conservés au sein du quartier, les jardins des copropriétés ne seront pas clos pour préserver au maximum les espaces ouverts.

### UN HABITAT ADAPTÉ

Dans le quartier Vilgénis, le choix d'opter pour des bâtiments à étages, en plot, permettra de réduire l'empreinte de la surface bâtie au sol. Un parti-pris qui évitera une trop forte densité de l'habitat et permettra de faire la part belle aux espaces de pleine terre, favorisant ainsi le maintien de la biodiversité. Un soin particulier sera également apporté à la hauteur des bâtiments, celle-ci étant graduelle, adaptée à la déclivité naturelle du terrain. Avec un maximum de 6 étages, les constructions s'inséreront ainsi naturellement, tout en douceur, dans la topographie du site.







## Un nouveau quartier connecté à la ville

Le principal atout du futur quartier Vilgénis est son positionnement entre nature et ville, en plein cœur de Massy et à deux pas de la vallée de la Bièvre, à proximité de commerces et d'équipements scolaires, sportifs et de transport.

Ainsi, le futur quartier mutualise des atouts qui peuvent séduire de nombreux habitants en quête d'un cadre de vie qualitatif.

### – Un site à l'articulation de plusieurs quartiers

Inscrit dans un environnement chargé d'histoire (un vaste parc hérité d'un château du XVIII<sup>e</sup> siècle, abritant une ancienne friche industrielle d'Air France), Vilgénis n'apparaît pas comme une pièce urbaine exogène, intégrée de force, mais comme l'élément charnière qui va, en douceur, articuler et valoriser l'existant immédiat et lointain : quartier du Pileu, au sud, quartier de Villaine, au nord est, avec son complexe sportif constituant un élément structurant et attractif. Ce nouveau quartier constituera donc un vecteur d'identité et de cohérence à l'échelle de toute la commune.

### – Une source d'attractivité résidentielle

D'autre part, le territoire jouit d'une bonne desserte en transports en commun (TVG, RER B et C, bus) qui va se voir renforcer par l'arrivée d'une gare tram-train jouxtant le site et permettant de relier Evry à Versailles. Réelle occasion de reconfigurer l'espace public via le développement de parcours apaisés, cette nouvelle offre permettra de connecter le site à son grand territoire. En plus d'être un enjeu d'intégration urbaine, ce prochain aménagement sera donc source d'une nouvelle attractivité résidentielle, sans compter son ouverture sur le Parc de Vilgénis, nouvel espace vert pour les Massicois.



## Utiliser les ressources exemplaires

© P.V. Brunaud

Le futur quartier Vilgénis est un site naturel exceptionnel par sa proximité avec le parc de Vilgénis mais également grâce à son caractère boisé, et à la présence d'un étang et de zones humides.

Sa topographie et sa quiétude lui donnent un caractère naturel supplémentaire. Cela à quelques dizaines de minutes de la capitale seulement, dans une zone très urbanisée.

### – Un projet vertueux sous le signe du « recyclage »

L'ensemble du projet s'inscrit dans une démarche responsable de recyclage : requalification des infrastructures urbaines désaffectées d'Air France d'une part ; une conception s'appuyant sur les ressources naturelles et paysagères du site d'autre part. Le sol et les essences en place sont en effet des éléments de singularisation du projet, en même temps que des vecteurs de qualité. Leur préservation et leur mise en valeur deviennent ainsi des contraintes positives de composition.

### – Des contraintes transformées en opportunités

La déclivité progressive du terrain vers le nord, la présence d'arbres à proximité des façades, l'eau, l'ensoleillement et la direction des vents seront également pris en compte pour garantir le confort bioclimatique des espaces et la qualité des équipements. De même, la gestion des eaux pluviales par la présence de noues, de prairies humides, de bassins filtrants, et leur récupération pour certains usages qui ne nécessitent pas d'eau potable, participera à la qualité environnementale globale du projet.







## Une nouvelle expérience de l'habitat

Pour la Ville de Massy, la valorisation et l'aménagement de l'ancienne friche Air France représente un défi en même temps qu'un projet ambitieux.

S'inscrire dans la forêt, œuvrer à préserver la biodiversité, imaginer des aménagements qui favorisent la convivialité et encouragent les circulations douces : autant de gestes forts qui pourraient préfigurer l'habitat de demain. Avec le futur quartier Vilgénis, l'objectif est de s'inscrire dans une démarche de Haute qualité Environnementale, exemplaire en matière de développement durable, mais aussi de participer à la création d'une ville où il fait bon vivre, qui s'adresse à toutes les populations.

### PROMENONS-NOUS DANS LES BOIS

Afin que les habitants de Massy puissent enfin découvrir et s'appropriier les 20 hectares du nouvel espace naturel de Vilgénis, des événements en trois étapes y ont été organisés entre avril et juin.

- La découverte derrière la palissade
- La visite et les ateliers
- La nuit dans la forêt

Ainsi La Folie Kilomètre, collectif en création publique, a proposé une balade autour du mur d'enceinte ponctuée d'interventions vivantes et d'installations plastiques pour inciter le public à s'interroger sur les mystères que renferme le site. Des visites et des ateliers ont été organisés, mais aussi une nuit et une journée extra-ordinaires, avec bivouacs, installations artistiques, bal de fantômes et déambulation musicale. Une démarche sensible et poétique !



## Balade forestière... à la découverte de Vilgénis



A1

groupe scolaire, ville de Massy,  
Boyer Percheron Assus architectes

- 16 classes
- 4850 m<sup>2</sup> sdp



B1 A

VINCI Immobilier  
ITAR architectes

- Résidence pour personnes âgées : 101 logements
- 5208 m<sup>2</sup> sdp



A2

EMERIGE  
Brisac Gonzales architectes

- 125 logements dont 32 logements sociaux
- Crèche 45 berceaux



B1 B

ICADE  
ADC architectes

- 66 logements sociaux
- 4310 m<sup>2</sup> sdp







© VINCI-Ameller et Dubois

**B1 C**

Vinci Immobilier  
Ameler & Dubois architectes

- 73 logements
- 5291 m<sup>2</sup> sdp



© Interconstruction-Archis

**B1 D**

Interconstruction  
Archi 5 architectes

- 49 logements
- 3489 m<sup>2</sup> sdp



© ICADE Explorations

**B2 A**

Icade  
Explorations architectes

- 52 logements
- 3570 m<sup>2</sup> sdp



© ICADE-Antonini Darmon

**B2 B**

Icade  
Antonini Darmon architectes

- 77 logements
- 5357 m<sup>2</sup> sdp



© Interconstruction-Koz

**B2 C**

Interconstruction  
Koz architectes

- 51 logements
- 3527 m<sup>2</sup> sdp



© VINCI-François Leclercq

**B3 A**

Vinci Immobilier  
François Leclercq et associés architectes

- 82 logements
- 5766 m<sup>2</sup> sdp



© VINCI-BVAU

**B3 B**

Vinci Immobilier  
BVAU architectes

- 83 logements
- 6386 m<sup>2</sup> sdp







© VINCI-François Leclercq

**C1**

Icade  
François Leclercq et associés architectes

- 77 logements
- 5442 m<sup>2</sup> sdp



© ICADE-Seyler Lucan

**C2**

Icade  
OSJL (Odile Seyler et Jacques Lucan) architectes

- 778 logements
- 5432 m<sup>2</sup> sdp



© VINCI-Pietri

**C3 A**

Vinci Immobilier  
Pietri architectes

- 68 logements
- 5170 m<sup>2</sup> sdp



© ICADE-SaisonMenu

**C3 B**

Icade  
Saison Menu architectes

- 79 logements
- 5502 m<sup>2</sup> sdp

[massyvilgenis.fr](http://massyvilgenis.fr)







# Vilgēnis

MASSY, L'ESPRIT NATURE



Paris Sud  
aménagement  
Créateurs de territoires urbains

85 avenue Raymond Aron  
91300 MASSY  
01 60 11 35 34  
[paris-sud-amenagement.fr](http://paris-sud-amenagement.fr)

