



PRÉFECT DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale
de l'Environnement et de l'Energie en Ile-de-France

Gentilly, le 28 MARS 2011

N°2011-4655/DRIEE

Évaluation environnementale des projets

Dossier n° EE-253-11

Avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté « Franciades - Opéra » sur la commune de Massy (Essonne).

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concerté « Franciade Opéra » sur la commune de Massy dans l'Essonne. Il sera joint au dossier de modification de la ZAC.

Le projet, porté par la commune de Massy, s'inscrit dans la politique de renouvellement urbain engagée par la commune. Le programme d'aménagement prévoit des nouveaux commerces et 400 nouveaux logements dont 20 % de logements sociaux.

L'autorité environnementale apprécie les objectifs affichés par le pétitionnaire plaidant pour une bonne intégration paysagère et architecturale des aménagements et le développement de voies piétonnières vertes. A ce titre, elle aurait apprécié concernant le volet paysager de disposer de documents graphiques et des cônes de vue sur respectivement: les nouvelles constructions qui seront implantées sur le parvis du centre commercial, les voiries, mails et les continuités vertes nouvellement créés ainsi que sur d'autres éléments constitutifs du paysage que sont l'Eglise et l'Opéra. Le volet concernant les eaux pluviales est incomplètement renseigné. Enfin, les impacts du projet sur le bruit et l'air en rapport avec l'augmentation attendue du trafic automobile, auraient dû être quantifiés afin de valider l'hypothèse d'un faible impact au regard de la situation actuelle et des objectifs de qualité. La réflexion sur l'amélioration de la desserte de la ZAC par les transports en commun aurait due être approfondie dans la perspective de limiter l'augmentation du trafic.

*
* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie en Ile-de-France d'Ile-de-France.



AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation :

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°85/337/CEE du 27 juin 1985 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Dans ce sens, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. L'autorité environnementale est le préfet de région.

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 85/337/CEE.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

Le projet de la ZAC « Franciade-Opéra » est une opération portée par la ville de Massy, commune qui, avec la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne, est incluse dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Massy-Palaiseau-Saclay-Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines. L'objectif de cette OIN est de concevoir un cluster de recherche et d'innovation de rang mondial.

La situation de la commune de Massy au Nord de l'Essonne et en limite des Hauts de Seine constitue une position stratégique dans le Sud Francilien à proximité de Paris et de l'aéroport d'Orly.

Cette commune est très bien desservie par les infrastructures routières (A10, RD 188 et RN20) ainsi que par le réseau ferroviaire (gare TGV), et par les transports en commun tels que le RER B et C.

La ZAC, d'une superficie de 7.3 ha, se situe au Nord-Est de Massy et au coeur du quartier Massy-Opéra qui représente à lui seul près de 12% du territoire communal. Aménagé dans les années 1960, le quartier comporte des équipements structurants comme un institut hospitalier, un centre omnisport et un Opéra. Avec 18000 habitants, la ZAC représente 40% de la population du grand ensemble du Quartier Massy –Opéra.

La ZAC aussi appelée site des Franciades est bordée au Nord par le grand parc de la Corneille et par la rue des Canadiens, à l'Ouest par l'avenue Saint-Marc et à l'Est par l'Avenue de France et la rue du Théâtre, et au Sud par l'Opéra. C'est un quartier présentant deux fonctions essentielles: résidentielle et commerciale. Cependant, le quartier a mal vieilli et présente des dysfonctionnements lourds tels que :

- une accessibilité difficile par la voiture ;
- une organisation enclavée ;
- une image dépassée ;
- un manque de dynamisme commercial;
- un statut de co-propriété contraignant.

La restructuration du quartier des Franciades classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS), fait l'objet de la présente étude d'impact et s'inscrit dans la politique de renouvellement urbain engagée par la ville sur ce quartier.

1.4. Description générale du projet

Le programme d'aménagement prévoit :

1/des nouveaux commerces :

- Implantation de nouveaux commerces et démolitions d'une partie de l'ancien centre commercial des Franciades ;
- construction de 6800 m² de SHON dans les nouveaux îlots ;
- maintien d'une partie du centre commercial (5400 m²) ;

2/de nouveaux logements :

- 28 000 m² de SHON dédiés à la construction de 350 à 400 nouveaux logements dont 20% de logements sociaux, correspondant à 900 nouveaux habitants sur le quartier.
- 5 à 7 niveaux au dessus des commerces ;
- jardins en cœur d'îlots ;

3/des espaces publics réaménagés :

- aménagement du parvis et des perspectives vers l'Opéra ;
- implantation d'un axe vert entre le parc de la Corneille et l'Opéra ;
- placette devant le magasin Carrefour ;

4/l'amélioration des accès et du stationnement pour augmenter l'attractivité de la zone commerciale:

- augmentation de l'offre de stationnement (1560 places prévues au total) ;
- 360 places sous le parvis de l'Opéra sur 2 niveaux ;
- stationnement sur rue, publics ainsi que privés en sous-sol, pour les nouveaux logements et bureaux;
- restructuration des voiries existantes ;
- prolongement de la rue du Théâtre vers la rue des Canadiens ;

5/d'inscrire le projet dans le principe de développement durable:

- valoriser les modes doux (axes piétonniers);
- valoriser les continuités vertes ;
- assurer la réversibilité des espaces ;
- une gestion des eaux pluviales avec des techniques alternatives ;
- haute performance énergétique des bâtiments ;
- démarche concertée ;

L'autorité environnementale aurait souhaité avoir plus d'informations sur les équipements publics qui sont généralement prévus dans le cadre de projet visant à l'arrivée de nouveaux habitants. En particulier, au regard du présent projet prévoyant la venue de 900 nouveaux habitants, aucune précision n'est apportée concernant la construction éventuelle d'équipements publics: scolaires, sportifs et culturels.

2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est complet mais, sur le fond, certaines thématiques environnementales auraient méritées d'être développées, compte tenu des enjeux.

2.1. Description de l'état initial

L'état initial de l'environnement se doit d'être exhaustif pour que les éventuels impacts d'une opération puissent être évalués. Le dossier qui comporte pas moins de 144 pages sur le diagnostic de l'état initial reste pourtant inégalement renseigné.

Le patrimoine bâti et paysager

Construit au début des années 60, le quartier est vieillissant. Les immeubles qui le composent se présentent sous forme de barres de 15 étages environ. Et bien qu'ils soient entretenus, leur architecture est perçue comme dépassée et monotone présentant de nombreuses lignes droites, horizontales ou verticales, les courbes ne s'observant que dans les jardins. De récentes opérations de réhabilitation sont citées dans le dossier présentant des habillages de façade, de la couleur, des enduits, des trompes l'œil et qui sont autant d'éléments qui viennent habiller un bâti uniforme. L'autorité environnementale aurait apprécié que le dossier en présente quelques illustrations au besoin de photographies, panoramas, par exemple.

Bien que la zone d'implantation du projet ne soit concernée par aucun site classé, inscrit ni par aucun monument historique, elle est néanmoins interceptée par le Périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), du centre ville historique et dans lequel on rencontre l'Eglise Saint-Martin et l'Opéra. Cette protection est à l'initiative de la collectivité qui entend protéger son patrimoine. Sur ce point, l'autorité environnementale relève bien la présence dans le dossier de photographies concernant les parcs, l'actuelle zone commerciale, la place et immeubles. Elle aurait apprécié disposer également de cônes de vues sur l'Eglise et l'Opéra en particulier qui sont des éléments constitutifs du paysage.

Le patrimoine archéologique

Le site ne présente pas de sensibilité archéologique forte d'après le dossier et suite à la consultation par le pétitionnaire du service régional.

Le patrimoine naturel

Concernant le volet sur le milieu naturel, le maître d'ouvrage mentionne l'absence d'éléments dits naturels sur le site de la ZAC à l'exception d'alignements d'arbres le long de certaines voiries et derrière l'Eglise.

Le parc de la Corneille situé en limite Nord de la ZAC aurait pu faire partie du périmètre de la ZAC et une caractérisation même sommaire de sa flore et sa faune être réalisée. Un inventaire même sommaire est susceptible en effet de mettre en évidence des habitats et des espèces dont la sensibilité doit pousser le pétitionnaire à prendre des mesures de préservation pendant les travaux notamment.

Le sol, les risques et l'eau

L'environnement physique du site de la ZAC est marqué par une déclivité assez faible. L'étude n'exclut pas une pollution des sols mais en l'absence d'analyses, reportées à une date ultérieure, elle ne permet pas à ce stade de confirmer ou d'infirmer cette éventualité. L'autorité environnementale précise que ces analyses sont obligatoires afin de pouvoir anticiper le devenir des terres si celles-ci étaient contaminées.

Le site est faiblement concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles, phénomène pouvant générer des mouvements de terrain avec des incidences sur les fondations de

maisons. Le pétitionnaire indique que des mesures géotechniques seront prises pour prévenir toute incidence sur les fondations du futur bâti.

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation par les eaux superficielles. Par ailleurs la profondeur de la nappe n'est pas connue avec précision. Mais sur ce point le pétitionnaire s'engage sur la réalisation ultérieure de mesures hydrogéologiques afin de préciser le risque d'inondation des futurs parkings souterrains.

L'autorité environnementale regrette l'absence de précisions sur la gestion des eaux pluviales. En effet, dans la mesure où elles sont rejetées dans la rivière Bièvre, il aurait été apprécié que l'étude présente un diagnostic précis de l'état actuel des eaux de ruissellement et que soient précisés: les directions d'écoulement, les débits ruisselés, leur qualité et les aménagements existants de régulation et de traitement, ainsi que la qualité des eaux actuellement rejetées au milieu naturel. L'autorité environnementale conseille par ailleurs au maître d'ouvrage de se rapprocher du service de police de l'eau pour mise en conformité à la loi sur l'eau du volet eaux pluviales de son projet.

Les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air

Les avenues Kennedy et Saint Marc qui encadrent la ZAC supportent le trafic le plus dense car elles sont connectées aux deux axes routiers principaux voisins que sont la RN 20 et la RD 188. L'étude mentionne bien l'existence de deux lignes de bus reliant le quartier au RER mais la desserte reste insuffisante en termes d'horaire obligeant les habitants à avoir recours à leur voiture pour leurs déplacements. Il est également fait état de stationnements en nombre insuffisant compte tenu du nombre de logements et de commerces sur le site, obligeant les véhicules à se garer sur la place de France. Pourtant les cheminements piéton existent et sont empruntés notamment au coeur du quartier. L'étude mentionne à ce titre une faible circulation dans cette zone qui est présentée par le pétitionnaire comme pénalisant les commerces.

L'environnement sonore actuel, qualifié dans le dossier de « bruyant mais supportable », est assez élevé aux abords des routes et sur le site. L'autorité environnementale aurait apprécié que les niveaux enregistrés soient examinés au regard de la réglementation en vigueur par ailleurs non citée. La qualité de l'air est évaluée et se situe à un niveau proche des objectifs de qualité.

2.2. Justification du projet retenu

Différents scénarios d'aménagement sont présentés centrés sur la recherche d'une solution proposant une offre commerciale adaptée à la configuration urbaine. L'autorité environnementale regrette cependant que ces scénarios n'aient pas été interrogés davantage au regard du trafic automobile, des nuisances générées et du développement des transports en commun.

3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées

Le patrimoine bâti et paysager

Le site du projet est intercepté par le Périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Sur ce point, l'autorité environnementale apprécie l'engagement du pétitionnaire de porter une attention particulière au paysage pour assurer des continuités visuelles sur le site. Aussi, l'autorité environnementale aurait apprécié que figurent des documents graphiques présentant les nouvelles constructions implantées sur le parvis du centre commercial ainsi que les cônes de vue sur les voiries, mails et les continuités vertes nouvellement créés et sur d'autres éléments constitutifs du paysage que sont l'Eglise et l'Opéra. Il aurait été apprécié que le dossier rende compte des vues sur les secteurs impactés par la coupe d'arbres comme le secteur de l'Eglise, par exemple, et ce, bien qu'il soit prévu de faire des plantations ailleurs sur le site, à titre de compensation.

Le patrimoine archéologique

Le site ne présente pas de sensibilité archéologique forte. L'autorité environnementale précise néanmoins qu'au cas où des travaux mettraient à jour des vestiges, l'article L531-14 du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques doit être respecté. Dans ce cas, les découvertes fortuites d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire et l'art doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au service archéologique de la DRAC IdF, qui pourra donner lieu à des prescriptions d'archéologie préventive.

Le patrimoine naturel

Bien que le projet ne présente aucune emprise directe sur les deux parcs, l'autorité environnementale regrette que le parc de la Corneille situé en limite Nord de la ZAC, ne fasse pas partie du périmètre d'étude de la ZAC et qu'aucune évaluation des incidences du projet, notamment en phase travaux, n'ait été menée afin que des mesures soient prises si nécessaire.

Le sol, les risques et l'eau

Le risque de retrait-gonflement des argiles est bien pris en compte puisque des mesures géotechniques vont être prises pour prévenir toute incidence sur les fondations du futur bâti. De même, le risque d'inondation des futurs parkings souterrains est pris en compte puisque le pétitionnaire s'engage sur la réalisation de mesures hydrogéologiques et géotechniques afin de déterminer les conditions de stabilité du sous-sol et définir les mesures relatives au bâti et aux terrassements. L'autorité environnementale précise, par ailleurs, que si la nappe se situait à faible profondeur nécessitant un rabattement de nappe pendant les travaux, il invite le pétitionnaire à solliciter les autorisations nécessaires auprès du service chargé de la police de l'eau. En effet, un rabattement de nappe est susceptible d'interférer avec certains usages et milieux (un captage, un plan d'eau...), et avec les fondations du bâti voisin. Il est donc nécessaire d'encadrer les opérations de pompage pour en limiter leurs incidences.

L'autorité environnementale relève l'absence de précisions sur la gestion des eaux pluviales. Dans la mesure où elles sont rejetées dans la rivière Bièvre, il aurait été apprécié que l'étude présente un diagnostic précis après projet des eaux de ruissellement et que soient précisés: les directions d'écoulement, les débits ruisselés, leur qualité et les aménagements de régulation et de traitement à prévoir, ainsi que la qualité des eaux qui seront rejetées au milieu naturel. L'autorité environnementale regrette aussi l'absence d'analyse (reportée à une étape ultérieure), portant sur la faisabilité du principe d'infiltration des eaux pluviales, principe pourtant retenu par le maître d'ouvrage. Cette démarche réalisée en amont d'une opération aurait permis de voir si nécessaire le dimensionnement des ouvrages de régulation existants et de prévoir le foncier correspondant. Ce point est d'autant sensible que le débit de fuite annoncé des futurs ouvrages est ambitieux, fixé à 0,7 l/s/ha, respectant les préconisations du SDAGE, et qui pour une protection cinquantennale impose des volumes de rétention et un foncier non négligeables. Il est important que ce sujet soit étudié en application de la loi sur l'eau.

Les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air

L'étude d'impact indique que le projet peut entraîner une légère augmentation de la circulation dans le secteur en raison de nouvelles voiries, de la plus forte fréquentation du centre commercial et de l'arrivée de nouveaux résidents. Mais d'après l'étude, cette augmentation de trafic devrait être absorbée notamment aux heures de pointe. Des mesures visant à réduire la vitesse des véhicules seront mises en oeuvre. L'offre accrue de stationnement (1555 places), et la réalisation de voies piétonnes devraient inciter les déplacements doux au sein du quartier. L'autorité environnementale regrette qu'aucune réflexion n'ait été menée pour réduire l'augmentation du trafic en permettant par exemple l'amélioration de la desserte du site par les transports en commun, le bus en particulier.

D'après le dossier, cette augmentation de trafic ne devrait pas être à l'origine d'une augmentation notable de la concentration en polluants atmosphériques. L'autorité

environnementale regrette que cette affirmation ne repose sur aucune évaluation fine des impacts du trafic sur la qualité de l'air. Il aurait été intéressant en particulier de situer les valeurs qui seront atteintes au regard des seuils de qualité, au demeurant presque déjà atteints dans la situation actuelle. L'autorité environnementale aurait également apprécié que l'efficacité de la mesure compensatoire proposée par le pétitionnaire, à savoir de mettre en place des végétaux le long des voiries pour bloquer la propagation des polluants, soit quantifiée, cette mesure étant par ailleurs intéressante sur le plan paysager.

L'étude d'impact mentionne bien des nuisances sonores en rapport avec l'augmentation du trafic mais se contente de mentionner les valeurs réglementaires à respecter sans aborder la manière d'y parvenir sachant que l'état initial est déjà dégradé. Le pétitionnaire envisage la mise en oeuvre de mesures réglementaires de nature curative visant à une meilleure isolation du bâti. Néanmoins, l'autorité environnementale regrette que l'étude ne quantifie pas les nuisances générées par le projet ainsi que l'efficacité des mesures proposées pour les réduire à la source comme la limitation de vitesse et le stationnement.

Les incidences en phase travaux

Le volet est bien traité dans l'ensemble. On notera cependant la non prise en compte, en cas d'amiante dans les bâtiments voués à la démolition, du risque de dispersion des poussières contaminées. La question des vibrations générées par le chantier n'est pas non plus abordée.

4. Résumé Non Technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé présenté répond à cette exigence.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale



Daniel CANEPA