MASSY ATLANTIS – CHAMPS RONDS

UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE GLOBALE POUR ENCADRER LA MUTATION DES ANCIENS TERRAINS INDUSTRIELS

► **Massy Atlantis (Champs Ronds) : un secteur où les anciennes activités industrielles ont généré des pollutions**

► **Pour permettre l'évolution de ce quartier en toute sécurité : une démarche globale a été définie par la Ville et l'Etat (DRIRE et DDEA)**

- ► Etape 1 - Des <u>études environnementales</u> obligatoires avant tout projet de nouvelle construction
- ► Etape 2 - Des <u>contraintes imposées aux constructeurs</u>, à la fois dans la conception du bâtiment et durant le chantier
- ► Etape 3 - Un <u>contrôle des projets</u> par la Ville et/ou la DRIRE à l'occasion des demandes de permis de construire
- ► Etape 4 - Une <u>dépollution</u> et/ou une <u>gestion</u> des sites adaptées aux polluants identifiés et au projet de construction
- ► Etape 5 – Des obligations de <u>surveillance des ouvrages</u> à l'achèvement des constructions

MASSY Ma Ville Avance

semmassy Créateurs de territoires urbains

DRIRE Ile-de-France

Bernard LAFFARGUE
Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme, Economie, Commerce et Emploi

La transformation des Champs Ronds, ancienne zone industrielle, en un nouveau quartier Massy Atlantis, accueillant bureaux, logements, équipements, espaces verts et commerces, est pour nous, une évidence. Personne n'envisage sérieusement de laisser dans ce secteur des terrains en friche, ni de redévelopper massivement de l'industrie. C'est le choix que nous avons fait dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cette démarche n'est pas sans difficultés. La réalité est simple : la plupart des terrains occupés par les entreprises contiennent des traces de pollution. Il s'agit donc de s'assurer, avant toute transformation de ces terrains, qu'il n'y a aucun danger, ni pour les riverains, ni pour ceux qui feront des travaux, ni pour les futurs occupants de ces sites.

Dans ce genre de question, la prudence et l'expertise sont de mise. Et rien ne serait plus imprudent que de décider seuls. Nous nous sommes entourés des meilleurs spécialistes. L'Etat, à travers la DRIRE, est avec nous garant des décisions prises.

***Nous avons deux devoirs**. Le premier, c'est de **limiter les risques**. Le deuxième, c'est la **transparence**. C'est l'objet de la démarche environnementale que résume ce document d'information.*

Le long passé industriel n'a pas épargné le sous-sol du quartier d'activités des Champs Ronds. Pour y permettre une mutation urbaine responsable, la Ville et l'État, chacun dans leur domaine de compétences en partenariat étroit, ont voulu connaître exactement l'état de la pollution existante, en tirer toutes les conséquences, avant d'autoriser de nouveaux travaux …

Un dispositif d'encadrement des projets a ainsi été défini conjointement entre la Ville, son Aménageur la SEMMASSY, et la DRIRE, suivant trois objectifs prioritaires :

- la protection des personnes habitant ou travaillant sur le secteur,
- la réhabilitation des sous-sols et la protection des eaux souterraines,
- une information claire et précise afin de responsabiliser tous les acteurs (anciens exploitants, propriétaires, entreprises, promoteurs, …).

Un dispositif encadré réglementairement et une approche globale

La plupart des terrains situés dans le quartier des Champs Ronds ont accueilli des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Chaque arrêt d'activité d'une ICPE est très encadré, suivant une procédure précise pilotée par la DRIRE. Cette procédure a été complétée par la réalisation d'un diagnostic global de la pollution du sous-sol dans le secteur à partir des études disponibles et par la définition en conséquence de contraintes, qui s'appliquent à tous les sites sans exception, dans la conception des projets, pendant le chantier et après.

L'ensemble de ces contraintes a été intégré dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et dans les Cahiers de Charges de Cession de Terrains (CCCT) qui s'imposent aux promoteurs à l'occasion de chaque nouveau projet de construction dans le quartier des Champs Ronds.

Afin de pérenniser la démarche et de consolider ce dispositif, la Ville a de plus sollicité auprès du Préfet de l'Essonne l'instauration de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sur l'ensemble du quartier qui a fait l'objet d'une enquête publique en janvier 2009.

Etape 1 - La réalisation d'études environnementales : un préalable systématique

Avant tout projet de construction, des études de diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines sont exigées. En fonction des résultats de ces études, et si la présence de polluants est confirmée, une évaluation des risques résiduels est exigée pour vérifier la compatibilité entre l'état des terrains à l'issue des travaux de dépollution et l'usage prévu.

Ces études, réalisées par des bureaux techniques spécialisés, font l'objet d'une contre-expertise systématique, soit par la DRIRE pour les anciennes ICPE, soit par l'expert indépendant mandaté par la Ville pour les autres sites.

Etape 2 - Les contraintes imposées aux constructeurs

Des mesures ont été définies de façon à assurer :

- la maîtrise du risque sanitaire associé à la pollution des eaux souterraines, par l'imposition de tout dispositif permettant de limiter le transfert de vapeurs. Par exemple : limitation du nombre de sous-sols, cuvelage étanche des sous-sols, imperméabilisation de surface avec des matériaux insensibles aux solvants, renforcement des dispositifs de ventilation des sous-sols, etc.

- la protection de la ressource en eau, par la pose de drains périphériques obligatoires pour éviter des remobilisations de polluants et la limitation du nombre de sous-sols pour s'efforcer de maintenir, quand elle existe, une épaisseur suffisante d'argiles et ainsi éviter la mise en contact des différentes nappes souterraines et la diffusion de la pollution.

Ces contraintes s'imposent par principe aux constructeurs (certaines peuvent néanmoins être levées à condition que cela soit justifié par une étude adéquate).

En phase chantier, les constructeurs doivent prendre toutes les mesures de protection des ouvriers qui s'imposent, suivant la réglementation et les normes en vigueur. Il est en outre strictement interdit d'exploiter les eaux souterraines pour l'irrigation, l'arrosage, l'alimentation en eau ou tout usage industriel.

Etape 3 - Un contrôle systématique de chaque demande de permis de construire

Les promoteurs doivent joindre à leur demande de permis de construire une notice environnementale qui doit permettre de vérifier la prise en compte de l'état environnemental du site dans le cadre du projet de réaménagement de celui-ci.
Cette notice présente :

- un résumé des différentes investigations réalisées sur le site ;
- un résumé de l'évaluation des risques résiduels (quand elle est nécessaire) ;
- l'engagement du constructeur à mettre en œuvre les contraintes constructives générales, et celles spécifiques au site.

Cette notice environnementale est contre-expertisée suivant la législation applicable au terrain, soit par la DRIRE, soit par l'expert indépendant mandaté par la Ville. La notice environnementale constitue ainsi une pièce du permis de construire accordé, le cas échéant, avec des prescriptions complémentaires. Elle est consultable sur demande par le public, en mairie, à la Direction de l'Urbanisme.

Etape 4 – Une dépollution et/ou une gestion des sites adaptée

Si la présence de pollution est mise en évidence dans les sols, un plan de gestion des terres polluées doit être mis en œuvre sur le site, afin de déterminer si ces terres peuvent être maintenues – avec ou sans traitement préalable – ou être éliminées hors site dans des centres techniques classés. La dépollution des sols constitue alors, le plus souvent, un préalable au démarrage de tout chantier de construction.

Sur les sites investigués jusqu'à présent, une pollution des eaux souterraines a bien été identifiée. Comme il n'est pas techniquement possible de dépolluer complètement la nappe, les évaluations des risques résiduels sont faites en tenant compte que cette situation. La suppression progressive des sources de pollution dans les sols et le pompage de la nappe au droit des chantiers de construction devraient, de plus, favoriser une diminution des pollutions résiduelles.

Etape 5 - A l'achèvement de la construction : une surveillance des ouvrages pour pérenniser la démarche

A l'issue des travaux de construction, il incombe aux propriétaires de s'assurer de la pérennité des dispositifs techniques le cas échéant mis en place (drains périphériques, cuvelage étanche, système de ventilation des sous-sols, …).

Dans le cas des immeubles en copropriété, les actes de vente doivent donc prévoir le transfert de cette obligation afin qu'elle soit prise en charge par la copropriété.

4 questions à Rémi Galin, Responsable départemental de la DRIRE – Ile de France

> dans quel contexte la DRIRE est-elle intervenue à Massy ?

La DRIRE est un service de l'État qui exerce des missions variées d'animation, d'incitation et de contrôle, ayant pour finalité le développement économique durable. Pour le compte du Ministère en charge de l'écologie elle est chargée, sous l'autorité du Préfet de département, de l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette législation dont les origines remontent à 1806 s'est progressivement renforcée pour encadrer le fonctionnement et la cessation d'activité des installations les plus polluantes et/ou dangereuses. C'est dans ce dernier cadre que nous intervenons aux Champs Ronds. Chaque installation classée qui cesse son activité doit remettre un dossier qui indique les mesures prises ou prévues pour assurer, dès l'arrêt de l'exploitation, la mise en sécurité du site. En outre, l'exploitant doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte à l'environnement et à la santé compatible avec l' usage futur du site. La DRIRE examine ce dossier avant que le Préfet ne prenne position sur les propositions de l'exploitant.

Le projet de revitalisation urbaine des Champs Ronds a pour conséquence la cessation d'activité d'une bonne vingtaine d'établissements classés. En nous penchant sur les premiers dossiers, nous avons progressivement pris conscience que la présence généralisée de solvants chlorés dans la nappe phréatique, sans responsable facilement identifiable, nécessitait un travail global pour assurer la santé future des habitants et des employés des entreprises. C'est pourquoi sous l'autorité du Sous-préfet de Palaiseau et avec l'appui de nos collègues de la DDE et de la DDASS nous nous sommes rapprochés de la Ville de Massy.

> la DRIRE œuvre aux côtés de la Ville sur l'analyse du sous-sol sur le secteur d'activité des Champs Ronds. Pouvez-vous dire en quoi consiste son travail ?

Dans une situation classique la DRIRE intervient à deux niveaux. Dans le cadre des installations classées, nous faisons un travail technique d'examen des dossiers de cessation d'activité tant du point de vue de la mise en sécurité immédiate que du traitement des pollutions qui pourraient porter atteinte aux futurs usagers du site. Ce travail est sanctionné par une décision du Préfet, qui peut imposer à l'exploitant des travaux de dépollution et/ou limiter les usages possibles sur le site. Nous sommes également sollicité par la Ville sur les permis de construire. Ces consultations sont autant de verrous pour s'assurer du respect des procédures. Sur le permis de construire nous vérifions la compatibilité avec les pollutions résiduelles.

Sur les Champs Ronds la nécessité d'un diagnostic environnement global et l'établissement d'un cadre de référence garantissant sur le long terme la protection de l'environnement de la santé nous a conduit à travailler de manière intense sur les deux dernières années afin de ne pas retarder exagérément la réalisation des projets sans compromettre la sécurité.

> d'autres communes (d'Essonne ou d'Ile de France) ont-elles engagé une démarche identique ?

La région connaît depuis de nombreuses années une importante désindustrialisation. La pression urbanistique de plus en plus forte incite à la revitalisation de nombreux terrains. Il n'est malheureusement pas rare que des projets concernent des sites souillés ou pollués par les activités industrielles anciennes. La DRIRE recense plus de soixante dix sites et sols pollués en Essonne. Certains ont été traités, d'autres sont en cours d'évaluation ou sous surveillance et réclament des financements de l'État parce que les responsables sont défaillants ou ne sont pas identifiés. Il existe des situations comparables techniquement mais elles concernent des sites plus circonscrits. Aucune situation n'a cependant, à ce jour, imposé un traitement global et anticipatif comme à Massy.

> la DRIRE remplit-elle d'autre missions sur Massy ?

Oui bien sûr. Dans le domaine des installations classées nous recensons, outre la dizaine de dossiers en cours sur les Champs Ronds, dix établissements soumis à autorisation, dont l'usine d'incinération qui fait l'objet d'un suivi particulièrement attentif.

CONTACTS

VILLE DE MASSY – Direction de l'Urbanisme – 1 avenue du Général de Gaulle – 01.60.13.74.59
SEMMASSY – 5 place Pierre Sémard à Massy – 01.60.11.35.34
DRIRE – **D**irection **R**égionale de l'**I**ndustrie, de la **R**echerche et de l'**E**nvironnement – 01.69.11.19.19

MASSY Ma Ville Avance

semmassy Créateurs de territoires urbains

DRIRE Ile-de-France