

Sols souillés, bâtiments contaminés, sites pollués, ... Quelle seconde vie ?

L'essentiel de la matinale du 18 mai 2017



L'ancien carreau minier Marie-Louise devient en partie une centrale photovoltaïque. Ce sol "stérile" est devenu producteur d'énergie.

De quoi parle-t-on ?

Site pollué : un lieu où les activités humaines, industrielles le plus souvent ont répandu dans le sol des **substances nocives** pour l'environnement et l'homme.

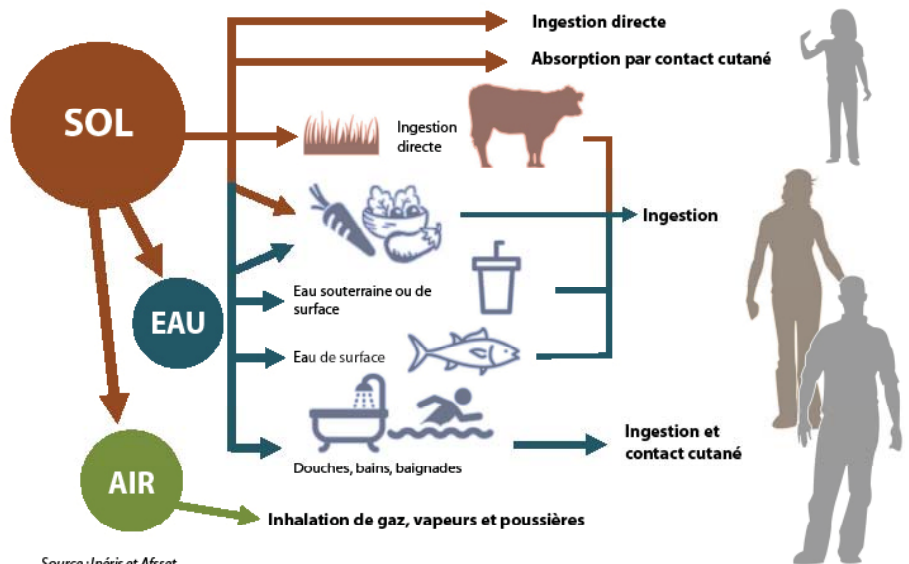
Inventaire BASIAS : base de données inventoriant les anciens sites industriels et d'activités potentiellement polluantes.

Inventaire BASOL : base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Que faire des espaces urbanisés fortement altérés ? Peut-on y envisager une seconde vie sans prendre de risque pour les futurs usagers ?

S'engager dans une reconversion de site, souvent laissé en friche, engendre une réflexion sur ce que l'on en attend ? Quels usages sont à développer et donc quelle "dépollution" est à programmer ?

Tout peut être source de pollutions. Elles sont autant d'origine industrielle, urbaine qu'agricole. Elles présentent des risques pour la santé de façon directe ou indirecte. Le schéma ci-dessous montre les liens entre les pollutions, le sol, l'eau et l'air et de quelle manière la population y est exposée.



Source : Inéris et Afsset

Le sol est un milieu en lien étroit avec les autres milieux : l'eau et l'air. La population est exposée aux risques soit par ingestion directe de terre ou de produits "souillés", par contact cutané ou par inhalation. Source : Inéris et Afsset

La pollution est aussi dans les constructions. Dans de nombreux bâtiments, la présence d'amiante avérée rend leur réutilisation difficile.

Les questions auxquelles la collectivité est confrontée

Les sites avérés pollués inutilisés peuvent constituer une **réserve foncière** pour le développement urbain du territoire. Ces espaces "gelés" représentent des surfaces importantes que la collectivité ne maîtrise généralement pas.

Lorsqu'un site est pressenti pour un projet, selon l'occupation passée et la suspicion de polluants, il devra être établi un **diagnostic**. Celui-ci devra vérifier la **conformité entre les usages prévus** avec les documents d'urbanisme mais aussi assurer la **compatibilité entre le milieu et les activités envisagées** : logements, potagers, aire de jeux, sensibilité du public (enfants, ...).

L'utilisation d'un site peu pollué peut aussi être envisagée pour la création d'une centrale photovoltaïque ou être un lieu de pâture pour des ovins élevés pour leur laine (exemple du carreau minier Marie-Louise et différents terrils du bassin potassique).

Les exemples mulhousiens expérimentés par Citivia

présentés par Didier PLAS - Directeur opérationnel

CITIVIA a géré plusieurs projets de dépollution dans leurs différentes opérations de reconversion en milieu urbain. Que ce soit sur le site de la Fonderie ou à l'hôtel de police, les sols pollués ont été traités en partie sur site. Le plan de gestion des pollutions a été étudié en fonction des usages à venir.



L'Hôtel de police à Mulhouse. Le site présentait une pollution aux chlorures et hydrocarbures. Les solutions mises en oeuvre ont été le traitement thermique in situ des terres chargées en hydrocarbures, le lessivage des terres impactées par les chlorures et l'évacuation des terres inertées. Le coût est de 0,8 M€ HT. Source et crédit image CITIVIA

Fort de ces expériences, CITIVIA fait deux constats :

- les **techniques** de dépollution sont de plus en plus performantes et maîtrisées,
- le **coût** de dépollution doit être intégré dans le budget prévisionnel de l'opération.

Il est aussi essentiel de préserver la mémoire du site. Des servitudes foncières et des mesures de surveillance sont à mettre en place.

De la mise en sécurité à la dépollution, l'Ademe accompagne la collectivité et les porteurs de projet

Témoignage de Jérémy MULLER - Chef de projet

Les missions pour la réhabilitation de sites pollués représentent seulement 5 % du budget incitatif de l'Ademe. Parmi ses actions, elle conduit des opérations de **mise en sécurité des sites et sols pollués** à responsable défaillant¹. Les travaux consistent à l'évacuation ou élimination des produits dangereux, l'interdiction ou limitation d'accès au site, la suppression des risques d'incendie ou d'explosion et la surveillance des effets de l'installation sur son environnement.

Elle **conseille et soutient les porteurs de projets** de reconversion des friches urbaines. A ce titre, elle apporte une aide à la décision en amont des projets et/ou aux travaux de dépollution.

Cette aide concerne les territoires en renouvellement urbain et les sites où l'Ademe est intervenue en tant que maîtrise d'ouvrage. Les **bénéficiaires sont les collectivités locales**.

L'aide concernant les travaux de dépollution passe par les mesures de gestion. Pour l'Ademe les techniques utilisées doivent en priorité retenir des procédés in situ et/ou sur site. L'objectif de ces aides est de faire aboutir les projets. Elles permettent d'atteindre l'équilibre financier, qui s'il n'est pas atteint, met en péril la reconversion,

Un nouveau dispositif de la loi ALUR pour favoriser la réhabilitation de friche

L'Ademe Alsace intervient dans le projet de reconversion de l'ancienne raffinerie de Reischstett (67). Il s'inscrit dans le nouveau dispositif instauré par la loi ALUR où **un tiers demandeur**² est à l'initiative de l'opération. Ainsi l'Ademe participe au financement des opérations de mise en sécurité mais elle ne les réalise pas. Ce dispositif permet d'avoir des opérateurs extérieurs qui prennent en charge l'ensemble des travaux de remise en état du site.

Pour en savoir plus : <http://urlz.fr/5opX>

¹ L'exploitant ou l'ancien exploitant est insolvable, non identifié ou a disparu.

² Issu de la loi ALUR, un tiers peut se voir confier les travaux de réhabilitation d'un site ayant accueilli une ICPE en se substituant au dernier exploitant si ce dernier est d'accord. Ce dispositif est prévu pour permettre de faciliter la réhabilitation des friches.

FINANCEMENTS ADEME

dans le cadre de la reconversion de friches urbaines

Aides à la décision

pour les collectivités locales, les aménageurs

50 000 à 10 000€ = plafond de l'assiette pour une étude d'accompagnement de projet. L'Ademe participe à hauteur de 50 à 70 % selon la taille de l'entreprise.

Travaux de dépollution

1 500 000€ = Assiette maximale des coûts des travaux éligibles à savoir :

- Travaux de dépollution (sols et/ou eaux)
- Coûts liés au contrôle du chantier
- Essais de faisabilité (pilote et/ou essai en laboratoire)
- Travaux de démolition nécessaires à la dépollution
- Mesures d'adaptation constructives sur pollution résiduelle

Source : Ademe

Les "Matinales" de l'Agence d'Urbanisme sont des rendez-vous réguliers avec les élus et acteurs du territoire, pour un débat sur un sujet d'actualité.

Pour toute information sur les "Matinales" : programmes, documents, invitations, etc, contactez-vous sur notre site internet : www.aurm.org

Essentiel édité et imprimé par :

Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 avenue de Colmar. 68200 Mulhouse

Tel : 03 69 77 60 70

www.aurm.org

Directrice de la publication : Viviane BÉGOC

Rédaction : Catherine HORODYSKI

Edition : Mai 2017

Crédit photo/image : AURM sauf mention contraire

Reproduction autorisée avec mention de la source et référence exacte.