

# Loi ALUR et Sites Pollués

## Retour sur les décrets d'application de l'article 173

**Qui se cache derrière le tiers demandeur ?**

David Hiez, Vice-Président UPDS collège Ingénierie, *Tauw France*

# **Apport de ce nouveau dispositif sur le plan méthodologique et technique**

**A. Proposition de gestion « unique »**

**B. Pertinence de l'évaluation du coût des travaux**

# Apport de ce nouveau dispositif sur le plan méthodologique et technique

## A. Proposition de gestion « unique »

Avantage significatif dans l'absolu pour :

- l'économie globale de la reconversion des sites
- les délais de reconversion

## Projet Immobilier suite à cessation d'activité d'une station-service

### Du côté de l'industriel :

- Etape 1 : Notification de cessation d'activité



## Projet Immobilier suite à cessation d'activité d'une station-service

### Du côté de l'industriel :

- Etape 2 : Diagnostic environnemental de la qualité des sols

**Impact sur les sols : 2 000 mg/kg en indice hydrocarbures  
30 mg/kg en BTEX**

Sur cette base, le Bureau d'étude mandaté par l'industriel a préconisé, dans le cadre de la fermeture de la station-service :



### Conclusion du diagnostic environnemental :

« Compte tenu des données disponibles, des résultats acquis au cours du diagnostic de sols et dans la configuration d'usage comparable après travaux, le schéma conceptuel ne montre pas de risque inacceptable ».

## Projet Immobilier suite à cessation d'activité d'une station-service

### Du côté de l'industriel :

- Etape 3 : Dossier de cessation d'activité incluant le rapport de fin de travaux de dépollution



Récépissé de la DREAL validant  
la démarche de cessation d'activité.

## Projet Immobilier suite à cessation d'activité d'une station-service

### Du côté de l'acquéreur :

- Réalisation d'un (nouveau) diagnostic environnemental en fonction du projet immobilier
  - ✓ Recherche d'éventuelle pollution résiduelle
  - ✓ Détermination de la qualité des futurs déblais générés par le projet immobilier (R-2)

## Projet Immobilier suite à cessation d'activité d'une station-service

### Du côté de l'acquéreur :

- ce qui a dû être refait pour satisfaire le projet de reconversion
  - Profondeur des terrassements / projet immobilier ?
    - Dépose des cuves et curage terres impactées jusqu'au radier (-3 m / TN) pour projet immobilier sur R-2 (env. - 6 m / TN) : surcoûts liés à l'évacuation.
  - Qualité des remblais utilisés ?
    - Remblais utilisés « non inertes » : surcoûts liés à l'évacuation.
  - Radier des cuves déposées ?
    - Elimination de bétons impactés à charge du nouveau propriétaire
    - Découverte de spots en HC sous radier



## Projet Immobilier suite à cessation d'activité d'une station-service

### Du côté de l'acquéreur :

- ce qui a dû être refait pour satisfaire le projet de reconversion
  - Risques sanitaires acceptables / nouvel usage (habitation) ?
    - Nouveaux calculs de risques sanitaires
    - Nécessité d'évacuer des quantités de terre supplémentaires (tranche -3 -5m)
  - Gestion des eaux impactées en phase chantier ?
    - Surcoûts liés au traitement nécessaire des eaux de rabattement

## Projet Immobilier suite à cessation d'activité d'une station-service

### Du côté de l'acquéreur :

- ce qui aurait pu être fait directement par l'acquéreur
  - 1 seul diagnostic environnemental complet
    - Gain de temps (1 à 2 mois) et de budget (économie A/R et linéaire « superficiels »)
    - Niveau d'information complet dès le départ (risques sanitaires, budget dépollution/terrassement)
  
  - Profondeur des terrassements / projet immobilier
    - Réaliser les terrassements nécessaires en 1 fois
  
  - Radier des cuves déposées
    - Prise en charge ?

# Apport de ce nouveau dispositif sur le plan méthodologique et technique

## B. Pertinence de l'évaluation du coût des travaux

- Pour la constitution des garanties financières
- Pour l'évaluation du partage des coûts

Partie qui peut être tierce expertisée

# Apport de ce nouveau dispositif sur le plan méthodologique et technique

## B. Pertinence de l'évaluation du coût des travaux

- Pratique actuelle: plan de gestion (PG) qui donne des orientations et qui fournit des éléments pour la définition des objectifs de gestion
  - Suffisance du niveau de détail d'un PG pour valider le montant des garanties financières que le Tiers Demandeur doit mettre en place ?
  - Suffisance du niveau de détail d'un PG pour proposer un partage des coûts ?

# Apport de ce nouveau dispositif sur le plan méthodologique et technique

## B. Pertinence de l'évaluation du coût des travaux

- Evolution possible:

⇒ Renforcement de la **nécessité** de l'étape d'étude de détail des solutions techniques

The screenshot shows a web browser window displaying the UPDS website. The page title is "Bien rédiger un DCE travaux". The navigation menu includes: ACCUEIL, L'UPDS, ANNUAIRE, ACTUALITES, RESSOURCES, MEDIA, Certification SSP, and ESPACE ADHERENTS. The main content area features a search bar, a "RESSOURCES" section with a list of links (Sites techniques, Organismes, Guides méthodologiques, Etudes, Travaux GT Pollution Concrète), and a "Méthodologie SSP" section. The right sidebar contains the text: "La sécurisation des travaux en termes de coûts et de planning passe par un dimensionnement au plus juste des travaux de dépollution. Pour cela, il est important que les entreprises consultées disposent d'informations suffisantes dès la phase de consultation. Pour aider les maîtres d'ouvrage à identifier ces informations, l'UPDS a établi un outil d'aide à la décision précisant, pour chaque technique, la liste des paramètres à fournir dans le dossier de consultation des entreprises (DCE). En plus des paramètres spécifiques à chaque technique, il est recommandé de fournir systématiquement les paramètres communs, quelle que soit la technique de traitement envisagée." Below this text is a button labeled "Outil d'aide à la décision - traitement des sols" and another button labeled "Outil d'aide à la décision - traitement des sols". The footer of the page includes the date "Mise à jour le Mercredi, 29 Avril 2010 10:23" and the page title "Bien rédiger un DCE travaux".