

Loi ALUR et Sites Pollués Quels changements ? Quelles perspectives ?

**Transfert de responsabilité comment gérer l'Imprévu
Retour d'expérience sur les techniques de
dépollution et leurs limites tout au long d'un projet
immobilier**

Bénédicte CROZON
Directeur Général Adjoint Nexity

Véronique CROZE
Directeur Technique ICF



1. ORIGINE DU PROJET

2009-2010 : fermeture de PSA





UN PROTOCOLE DE RÉALISATION DES OPÉRATIONS DE DÉPOLLUTION : octobre 2010

PSA -Ancien Exploitant :

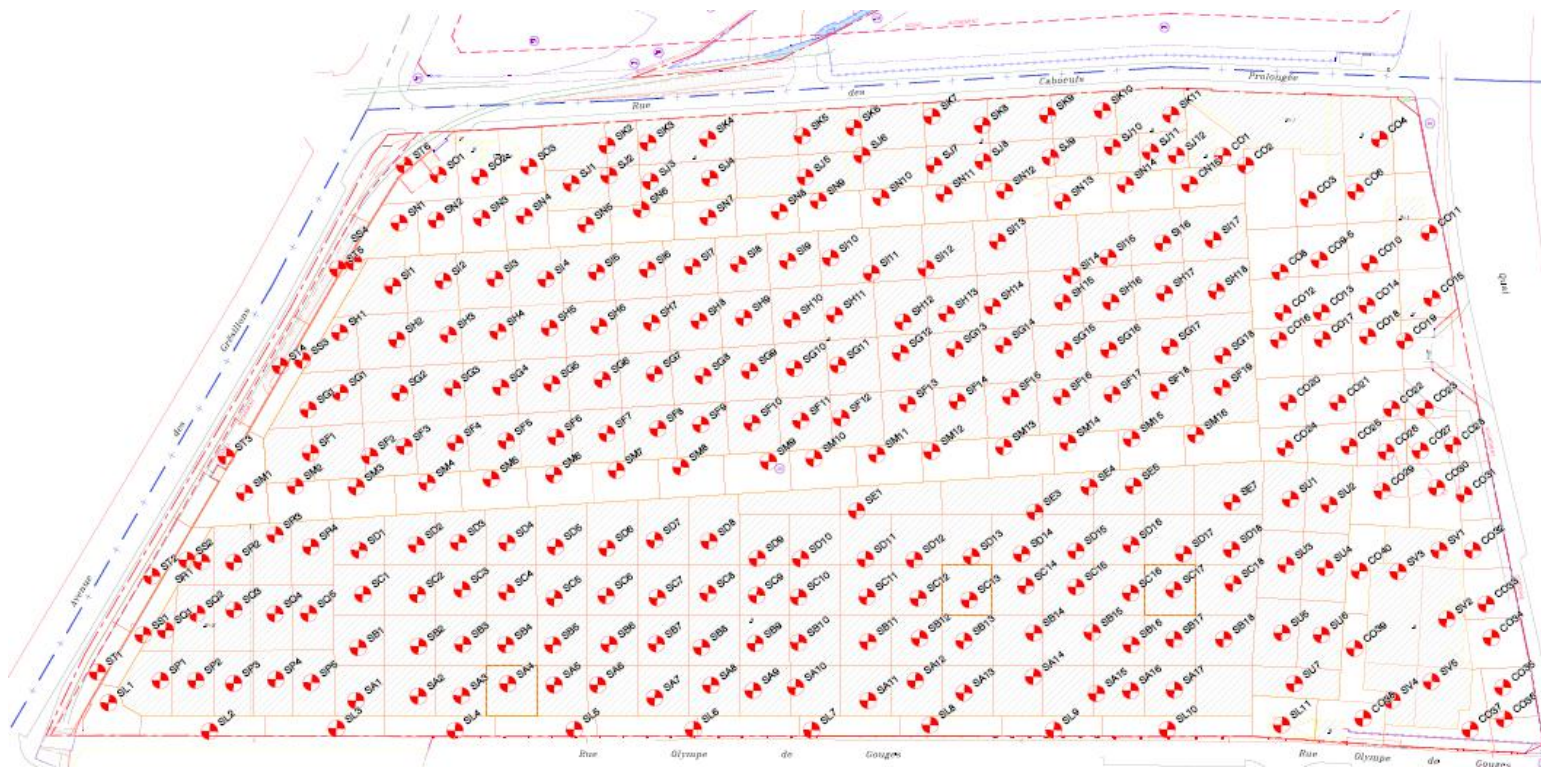
- Les 1ères investigations
- Détenteur de l'AP
- AMO – suivi des actions de dépollution
- Relations avec l'Administration

NEXITY Aménageur - Nouveau propriétaire :

- La mise au point du plan masse
- Réalise le changement d'Usage
- Gère la dépollution
- Relations avec la collectivité

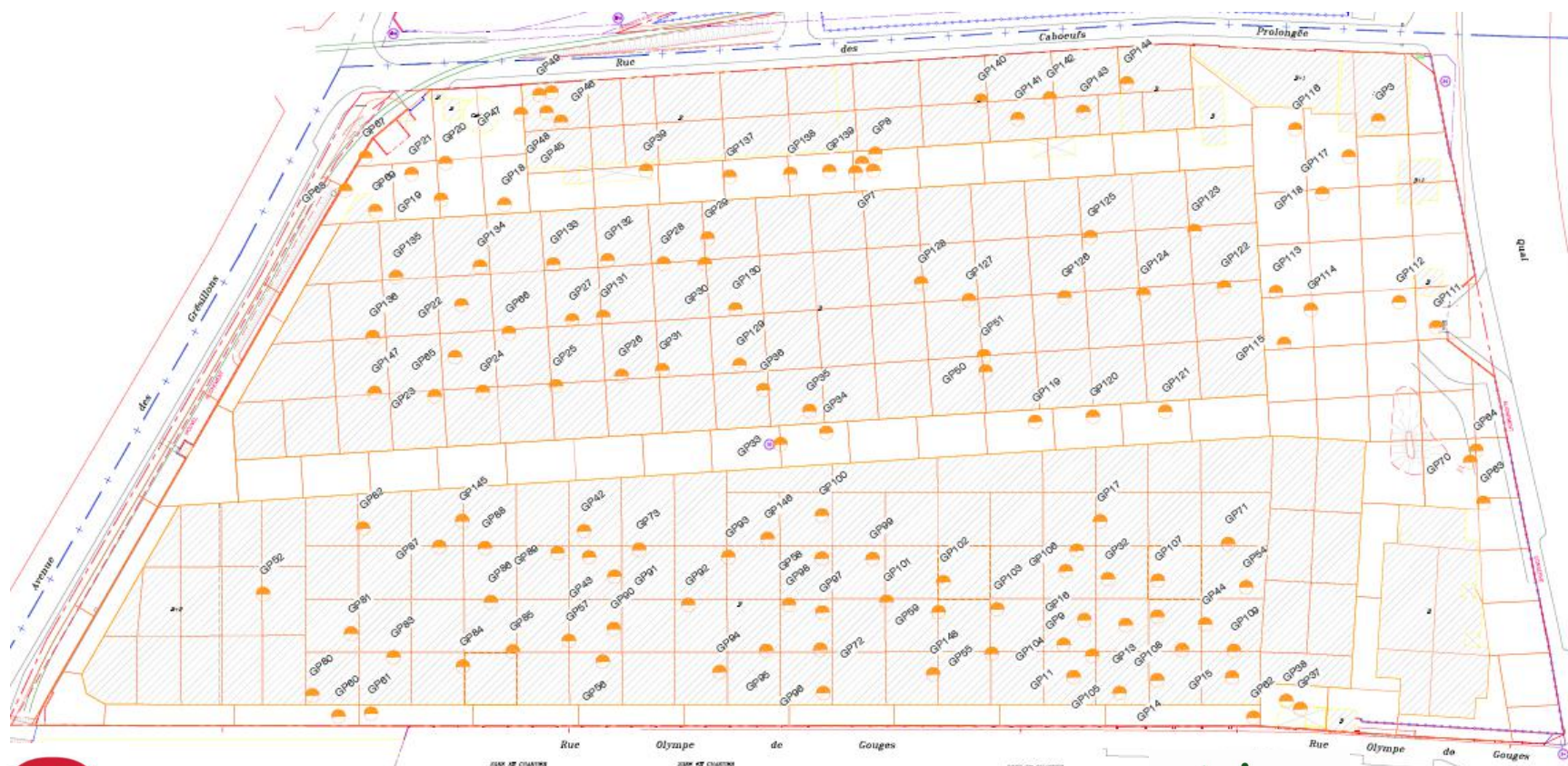
INVESTIGATIONS DU SOUS SOL

En première phase, 293 sondages ont été réalisés dans l'enceinte de l'usine PSA selon un maillage systématique



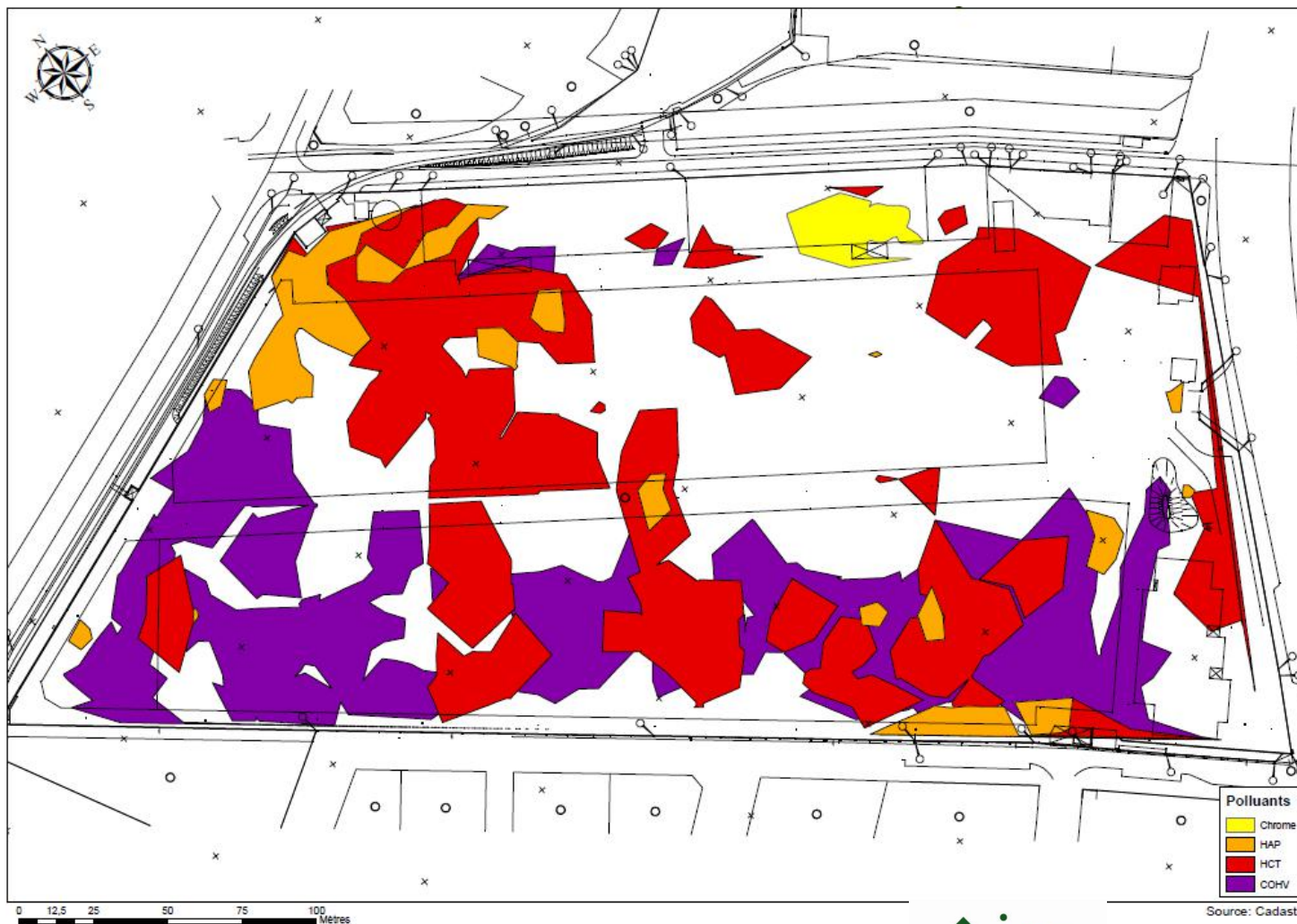
PLAN D'IMPLANTATION DES SONDAGES COMPLÉMENTAIRES

141 sondages supplémentaires pour affiner les résultats du maillage systématique





SYNTHÈSE DES ZONES POLLUÉES



ESTIMATIONS DE VOLUMES DE TERRES CONTAMINÉES (NON INERTES)

| Profondeur | Surface estimée (m ²) | Volume estimé (m ³) |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 0 - 3 m | 30 397 | 60 794 |
| 3 - 6 m | 15 469 | 30 938 |
| TOTAL | 45 866 | 91 732 |

Coût d'évacuation en filière spécialisée : **13 M d'€**

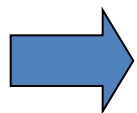
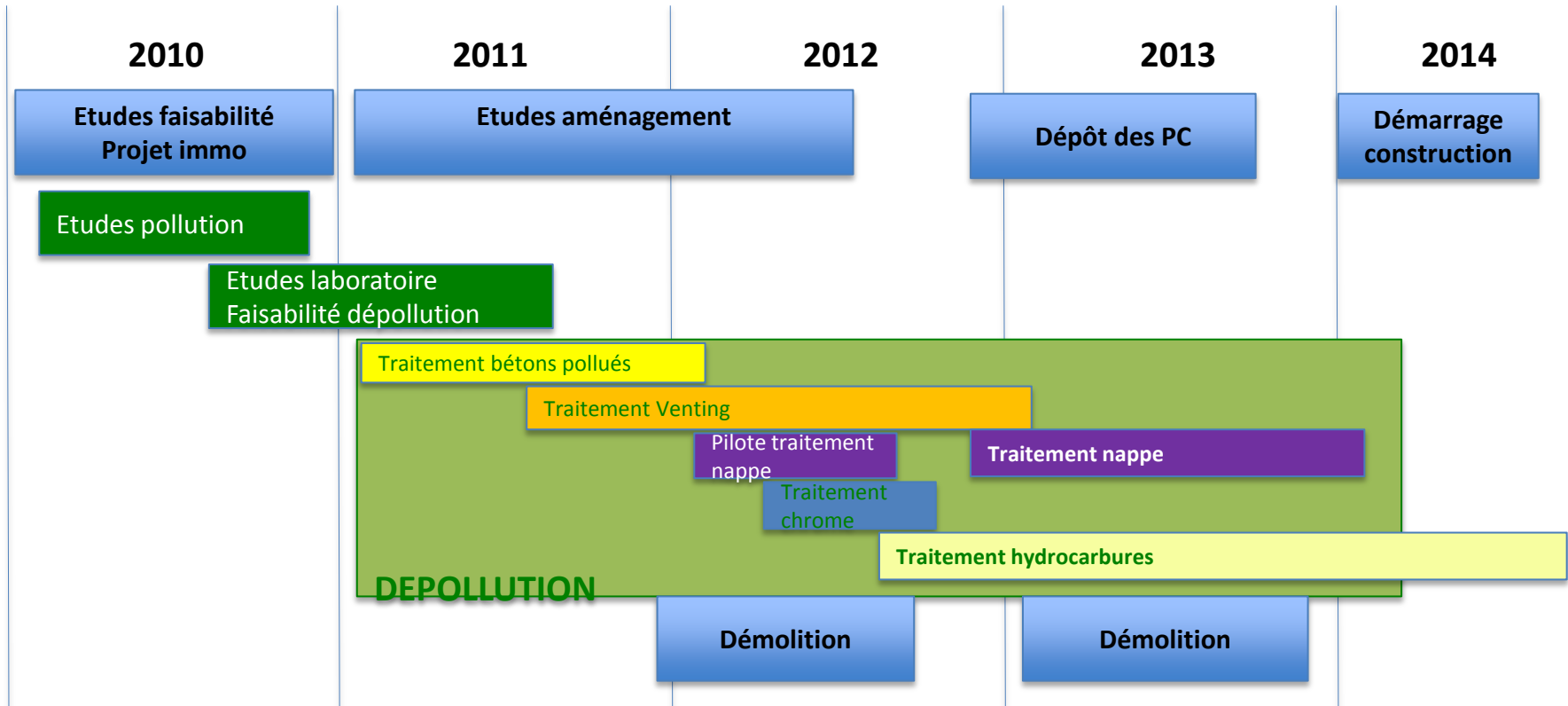
SYNTHÈSE DES SOLUTIONS RETENUES POUR LA GESTION DES SOURCES DE POLLUTION POUR UN TRAITEMENT DES SOURCES ET UN OBJECTIF SANITAIRE

| | Solution retenue | Coût associé (€HT) |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Impact sanitaire COHV | Venting | 1,2 - 1,5 M€ |
| Source de pollution Chrome VI | Traitement sur site | 1,5 - 1,8 M€ |
| Source de pollution HCT | Elimination hors site | 1,12 - 1,3 M€ |
| Coût total estimatif | | 3,82 - 4,60 M€ |

Négociation d'un AP de dépollution avec la DREAL

Aucun traitement des terres pour les rendre « inertes » n'est inclus

PLANNING RÉCAPITULATIF



Importance d'anticiper la dépollution pour diminuer les coûts

LES LIMITES DE LA DÉPOLLUTION

Un temps contraint

- Venting (traitement des Solvants chlorés dans les sols) 18 mois prévus – 22 mois réalisés

Un budget et un espace contraint

- Chrome 3000 t prévues - 4000 t traitées

Des imprévus

- Les bétons
- Les délais sur les PC



4. LA ZAC PSA



Programmation

- 85 000 m² de bureaux organisés en campus tertiaire
- 30 à 33 000 m² de logements
 - 25% en locatif social
 - 16% en accession à prix maîtrisé
- 2 à 5 000 m² de commerces et activités
- Une crèche
- Un parc de 1,5 ha

Equipe de maîtrise d'œuvre

- Urbaniste : Ateliers Lion Associés
- Paysagiste : Arpentère