

JOURNEE UPDS SITES ET SOLS POLLUES 1ERE JOURNEE D'ECHANGE DES ACTEURS DE L'ECONOMIE – 23 Octobre 2007

Participants à la tribune :

Claire DELALANDE : ADEME

Jean-Louis DENOIT : Association des maires de France

Jean-Yves LE DEAUT : Conseil Régional de Lorraine

Catherine LEGER : Fédération des SEM

Claude CAGOL : Fédération des Promoteurs Constructeurs

Jean-Luc PERRIN : MEDAD/DPPR

Les débats ont été retranscrits ci-après de la manière la plus fidèle possible. Il est possible cependant que certains propos aient pu être déformés. Si des intervenants souhaitent faire des rectifications, vous les remercions par avance de le faire par mail avant le 31 décembre à cgueret@fnade.com Elle seront publiées sur le site de l'UPDS.

Présentation Victor DRIES : Gestion des sites et sols pollués en Flandre : législation et expérience (OVAM)

Question salle : Dans votre présentation, vous avez insisté sur la qualité du bureau d'étude, l'agrément des laboratoires, la qualité des agents d'administration. Est-ce que vous avez un système d'agrément des bureaux d'études ou des experts ?

Réponse : Oui, concernant les permis pour les experts, les conseillers, c'est un système d'agrégation/accréditation fait par le gouvernement avec une évaluation et un contrôle effectués par le gouvernement.

Question salle : Si toute la procédure se passe bien, notamment pour celui qui a l'obligation d'assainir le terrain, est-ce que l'OVAM délivre une sorte de quitus ? Est ce que l'obligation tombe une fois que tout a été bien fait?

Réponse : A la fin de la rémédiation, on a une évaluation des travaux de rémédiation/assainissement. Le rapport est évalué par l'OVAM. A ce moment là, l'OVAM dit si les travaux sont bien faits ou non et si c'est fini. Alors si la contamination/pollution et l'usage du terrain restent tels quels, qu'il n'y a pas de changement des paramètres cruciaux dans tout le rapport, c'est un quitus. La rémédiation est bien faite, l'OVAM le déclare. C'est à dire que si le terrain est vendu à une tierce partie et qu'on découvre quelque chose, l'obligation pour ce qui est découvert après incombe à l'OVAM. Cependant, quand on change complètement l'utilisation du terrain après et qu'on découvre aussi de la contamination qui a été isolée par exemple, la responsabilité est pour le propriétaire.

Question JY. LE DEAUT : Vous avez dit que l'OVAM a la totalité des pouvoirs, qu'il y a une différence entre obligation de rémédiation et responsabilité, et que dans l'ordre sont responsables l'exploitant, l'utilisateur puis le propriétaire. Or le propriétaire peut demander à l'Etat une décharge de responsabilité et c'est alors l'Etat/la région qui devrait procéder à la rémédiation. Combien cela vous coûte par an? Est ce que vous avez remédié et assaini une majorité des friches industrielles en Flandres ?

Réponse : Tout d'abord ce n'est pas si simple pour le propriétaire de se faire exonérer. Le propriétaire doit montrer à l'OVAM pas mal de choses.

Un point important chez nous, c'est qu'importe la période/l'âge de la contamination, on ne parle pas de responsabilité. Dans notre système juridique on n'a pas de responsabilité juridique pour les contaminations très vieilles. Cependant, on peut avoir en tant que propriétaire des obligations de rémédiation. Par exemple, si on est sur un site depuis 100 ans on a par définition une obligation de rémédiation. Mais, un propriétaire a racheté un terrain dans les années 80-90 où il y avait une usine à gaz, ce propriétaire là n'était pas responsable de la contamination. Alors là, il peut montrer qu'il peut s'exonérer. Ces types de rémédiation viennent alors à l'OVAM. On a un budget entre 30-55 millions par an.

Est ce qu'on a fait la plupart des assainissements ? Non, pas encore. Le décret existe depuis 10 ans, mais dans ces 10 ans on a déjà commencé 3000 rémédiations. On en a fini pour le moment un peu plus de 700 rémédiations. Cela va relativement vite.

Question T. BLONDEL : Question sur la problématique des terres excavées. Vous pouvez très bien remettre en état un site pour un usage (vous avez des normes selon l'usage défini pour les sols). Mais si on revient à excaver quand on fait des aménagements (voiries, des VRD etc...), on a un gros volume de terres polluées excavées à gérer. Comment ça se passe chez vous ? Est ce que l'Etat prend à sa charge la gestion des terres excavées ?

Réponse : Non, c'est un risque que le propriétaire prend. Nous, on prend le risque qui reste, pour être sûr que le site soit remédié en cas d'autres problèmes. Mais un propriétaire qui achète un site pollué ou un site non pollué où il fait des excavations, c'est toujours un risque pour le propriétaire.

Question salle: Vous avez parlé de qualité standard des sols en fonction des usages. Je voudrais savoir si c'est vous qui élaborer ces standards ou comment ils sont élaborés ? Et standard ça veut dire quoi exactement ?

Réponse : Ces normes de sols sont les concentrations acceptables qui sont utilisées en vérification d'une pollution récente. C'est à dire que pour une pollution récente, où la concentration est plus haute que dans la norme, une rémédiation immédiate est obligatoire. C'est le seul usage. Cependant, il y a pas mal de gens qui utilisent ces normes aussi pour avoir une première vérification, même pour une pollution historique, car souvent pour les petits sites/les petites contaminations, une rémédiation peut être faite et mieux marcher qu'une évaluation de risque détaillée.

Quand on fait la norme, on envoie une invitation vers les secteurs industriels pour dire qu'on va commencer, avec l'élaboration de la norme sur les métaux lourds par exemple, et proposer d'envoyer leurs experts. C'est une procédure complètement ouverte, on invite n'importe qui étant intéressé et ayant de l'expertise.

Animateur : Justement Victor DRIES, vous avez évoqué dans votre présentation une méthode de dépollution à coût acceptable. On peut aller très loin dans la dépollution mais les coûts vont aller croissant. Vous avez terminé votre intervention en expliquant qu'en France les coûts d'analyses sont manifestement plus élevés qu'en Belgique. Donc allez vous jusqu'au bout dans la dépollution ? Pour quel niveau d'incertitude ? Comment gérez-vous cet aspect là de niveau de dépollution et du coût qui est causé par ce niveau de dépollution ?

Réponse : C'est toujours une discussion ouverte. L'incertitude qu'on accepte est aussi liée au protocole. Chaque protocole qu'on a pour faire une recherche inclus un type d'incertitude car on dit toujours pour un terrain de telle taille, on accepte de prendre tant d'échantillons et pas plus. Par exemple, quand on a la norme standard, on accepte toujours un niveau d'incertitude aussi dans l'évaluation des risques même pour faire des protocoles, des standards. On limite les incertitudes pour le propriétaire.

Animateur : Et ne risquez vous pas de vous faire reprocher ultérieurement par un système juridique le fait d'avoir limité cet échantillonnage ? Par exemple, quand on en fait beaucoup en France c'est aussi pour être protégé dans l'avenir. Est ce que le fait d'être limité dans le nombre d'échantillons pour rester en coût acceptable ne peut pas être reproché aux acteurs ultérieurement ?

Réponse : C'est pour nous ce risque. En effet, si on fait une investigation du sol et dans toute la procédure par exemple on a besoin de 20 échantillons. Si ces 20 échantillons sont bien placés on a fait de belles analyses, on va accepter le rapport. Et si dans le rapport il est bien clair qu'il n'existe pas d'obligation de rémédiation, c'est fini, le terrain est vendu. L'acheteur peut toujours se retourner après vers le gouvernement qui avait déclaré que le terrain était bon. Et si le rapport est un peu fautif, c'est nous qui avons fait un mauvais calcul. C'est tant pis pour nous. Ça fait parti du type de risque/incertitude que le gouvernement accepte.

Présentation Michel BEAULIEU : Révi-sols et Climatsol : Deux programmes québécois d'aide financière à la réhabilitation et au redéveloppement de friches industrielles urbaines (Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs)

Question C. CEDOU : Combien d'emplois générés ?

Réponse : Je n'ai pas les chiffres sur moi, c'est autour de 10 000-12 000. Il y a un rapport très détaillé de la ville de Montréal sur tout ce que le programme a généré chez elle.

Question C. CEDOU : Tout au long de l'exposé je me suis dit que c'est un système un peu curieux qui consiste à financer le pollueur finalement. Est ce que c'est possible, question acceptabilité sociale et autre ?

Et en réalité, je me suis aperçu qu'en France on avait un système un peu équivalent à travers les agences de l'eau qui financent les industriels pour améliorer la qualité de l'assainissement des eaux. Ceci avec cette même restriction sur le fait que pour être financés, ils ne doivent pas être sur le coup d'un arrêté de mise en demeure.

Réponse : Pour compléter votre remarque sur les pollueurs, quand on a élaboré Révi-sols, la question s'est posée : Est ce qu'on doit financer les pollueurs et comment justifier moralement cela ? A ce moment là, on s'est dit finalement oui, on finance la réhabilitation à 50-70% mais il ne faut pas oublier que le pollueur en question doit lui financer tout ce qui vient après, toute

la construction. Et vous voyez, le ratio. Donc, on s'est dit que dans le fond, le pollueur fait sa part en revitalisant le terrain. Cependant le fait qu'on finance les pollueurs nous a été reproché par certains médias.

Animateur : Est ce que ça a été reproché aussi par certaines associations ou par le grand public ? Est ce qu'il y a eu des mouvements de grogne ou pas ?

Réponse : Non absolument pas au niveau du public, seulement au niveau de certains journalistes qui ont fait la remarque que nous financions les pollueurs alors que dans la loi, il y a le principe du pollueur payeur.

Question : JY. LE DEAUT : Quand vous avez dépollué 300 hectares, c'est relativement peu sans doute par rapport à la totalité des terrains pollués si on compare à ce qu'on a en France en potentiel.

Deuxièmement, vous avez des usages divers de vos terrains. Vous avez montré quelle est la réglementation qui vous permet à un moment donné d'utiliser un terrain anciennement pollué, y compris pour du récréatif ou pour d'autres points. Nous, on a par exemple un décret de février 2007 disant qu'on n'a plus le droit, même si c'est dépollué, ou il faut montrer l'intérêt supérieur pour construire un établissement rendu public notamment les écoles, lycées collèges sur des anciens terrains pollués. Avez-vous le même type de réglementation ?

Troisièmement, 300 millions d'euros au total pour 300 hectares, ça veut dire 1 million par hectare. C'est un peu moins que certaines moyennes qu'on peut avoir, tout dépend des m³, des techniques. Donc, est-ce que vous êtes allé au bout de la dépollution ?

Réponse : Je vais commencer par la première question, on a dans ce concept Révi-sols des niveaux de décontamination. On a celles hypergénériques qui sont reliées à l'usage qui sera fait du terrain. Donc depuis 2003 dans la loi, ça dit que si vous entendez réutiliser un terrain à des fins résidentielles, voilà les niveaux de décontamination que vous devez atteindre, contaminant par contaminant. Il y en a une centaine qui sont dans des tableaux qui apparaissent dans la réglementation qui accompagne la loi. Donc de ce côté là, c'est très clair, lorsque vous atteignez ce niveau, vous pouvez faire une utilisation résidentielle, commerciale, industrielle. Tout dépend de l'usage que vous aurez sélectionné. Cependant, vous pouvez ne pas atteindre ces niveaux là mais vous devez alors faire une évaluation du risque toxicologique et écotoxicologique, impact de l'eau souterraine. A ce moment là, une fois l'évaluation faite vous pouvez proposer des façons de gérer le risque sans forcément excaver toute la contamination. Tout ça c'est dans la loi. Si je regarde par rapport aux 305 terrains Révi-sols, il y a environ 300 terrains où la décontamination a été faite. Ça n'a pas été de la gestion de risque. Donc les gens ont réellement décontaminé jusqu'au niveau spécifié par la loi. Et pourquoi c'est comme ça ? Par ce que souvent ces terrains là sont des terrains que les gens veulent recycler très rapidement. Ils sont près à excaver et à traiter. Au Québec, on a lorsqu'on excave, une obligation, un tableau qui est dans la politique de protection des sols et de réadaptation des terrains contaminés qui viendrait avec les sols contaminés à tel, tel ou tel niveau. Il y a des plages. Voilà pour un réel usage des terrains contaminés à faible niveau. Au dessus d'un certain niveau, il y a obligation soit de traiter, soit s'il n'y a pas de traitement, d'enfouir dans des lieux spécifiques, des lieux d'enfouissement de terrains contaminés. Donc on n'envoie pas des sols dans des décharges publiques pour les mélanger avec des déchets. On a une distinction stricte au Québec dès 1985 entre sol et déchets, on ne mélange pas les deux.

Question salle : Je voudrais savoir comment vous avez géré la problématique de la périphérie des sites ?

Réponse : Il faut voir que le programme Révi-sols n'est pas dans ce contexte de source d'émission de polluants. On a d'autres éléments de la loi ou de notre politique qui traite de ces cas là. On a fait des interventions comme celles là, on a demandé à des industriels, par exemple certaines imprimeries, de décontaminer des centaines de propriétés autour de l'imprimerie par ce qu'elles avaient contaminé en surface par des HAP et métaux. Révi-sols et Climatsol sont des programmes basés sur la volonté de récupérer, réhabiliter et réutiliser une parcelle de terrain indépendamment de son historique.

Question salle : Sur ces 300 hectares c'était essentiellement en milieu urbain c'est à dire des lieux plutôt contraints et où le foncier finalement se vend bien. Les opérations foncières sont rentables. Sans subventions ces opérations auraient-elles été faites de toute façon ?

Est ce que vous êtes capable avec le recul que vous avez de prouver à des promoteurs que réutiliser une friche urbaine en dépolluant et réutilisant en fonction de l'usage type logement, est plus rentable que de construire à la périphérie des villes ?

Réponse : Si on regarde dans les 305 terrains qui ont été réutilisés, il y en a 200 de ceux là qui étaient à Montréal. Donc on peut toujours se dire, Montréal étant une grande ville, effectivement il y a la pression du marché qui fait que ces terrains là peuvent se développer plus facilement et plus rapidement. En 95, pour Révi-sols ce n'était pas le cas. Même des terrains bien placés en milieu urbain, les gens n'avaient pas fait de réhabilitation.

Ceci étant dit, il y a quand même une centaine de terrain ont été réalisés dans des milieux beaucoup plus petits, parfois très petits, des villes de 10-20 milles personnes. Des villes qui avaient des difficultés économiques par exemple une ville du programme où tout était basé sur l'industrie chimique. Tout ça a péri dans les années 50-60 et eux ont récupéré des dizaines de terrains. Ils ont réussi à reconfigurer. Ils avaient des terrains d'un site industriel près d'une rivière, ils ont réussi à faire des échanges avec quelqu'un d'autre mais aussi à récupérer ça, remettre la bordure de rivière en état, faire repartir l'économie.

Est ce que ces terrains se seraient développés de toute façon ? En 95 je vous aurais dit que les choses étaient pas mal statiques. En fait Révi-sols, si je regarde avec les yeux de 2005 je me dit qu'aujourd'hui il y a un certain nombre de terrains qui se seraient développés avec le changement dans le marché. Mais pour certains terrains non, je pense que sans Révi-sols ça n'aurait pas été fait.

Question salle : Je voudrais vous poser une question sur les personnes que vous utilisez, les experts d'une part, les conseillers. Est ce que vous avez des agréments pour des conseils, des agréments pour les laboratoires, des agréments pour ceux qui faisaient de la dépollution comme le précédent orateur qui nous a décrit la situation en Flandres?

Réponse : En fait, dans nos réglementations, tous les laboratoires qui font des analyses sont des laboratoires qui ont été accrédité par le ministère de l'environnement. Donc tout les ans ils doivent se plier à un certains nombre de tests. On ne peut pas faire analyser ces échantillons ailleurs que dans ces laboratoires accrédités.

En ce qui concerne les consultants (au Québec c'est comme ça qu'on appelle ceux qui font les travaux) lorsque Révi-sols a débuté en 98 on avait beaucoup de consultants qui étaient actifs mais on n'avait pas encore encadré ce domaine là. Depuis 2003, on a mis en place un système d'accréditation par ce qu'on appelle des experts. C'est à dire qu'on accrédite des experts. Pour être un expert, il faut être un consultant qui a plus de 10 ans d'expérience dans le domaine, qui a la formation nécessaire et qui passe avec succès un test que le ministère de

l'environnement lui fait subir. Et ces experts accrédités il y en a 90, on les retrouve sur notre site internet. Pour tous ces cas, comme Révi-sols ou d'autres cas qui sont couverts par la loi, chaque rapport déposé doit être accrédité par un expert reconnu par le ministère qui prouve que l'étude a été faite telle qu'il est dans les lignes directrices du Ministère de l'Environnement décrivant l'étude de caractérisation et décrivant comment ça doit être fait. L'expert viendra aussi certifier que le plan de réhabilitation du terrain qui a été approuvé par le ministère est réalisé sur le terrain tel qu'il avait été approuvé. Et si il y a des différences, il devra expliquer d'où viennent ces différences et ce que cela signifie. Et finalement il met également en place tout le système de description de la contamination au titre de propriété pour être en mesure d'exclure un avis de décontamination. On exprime un avis de contamination lorsqu'on est dans le processus, on exprime aussi un avis de décontamination lorsqu'on en sort. L'expert devra dire que effectivement les travaux qui ont été faits ont permis de réduire la contamination sous le seuil acceptable pour l'usage donné. Donc oui on a un encadrement un peu sévère.

Animateur : Ca veut dire que l'équipe a été renforcée, car vous avez parlé d'un contrôle au fur et à mesure de l'évaluation des projets. Est ce qu'il y a eu des recrutements ? Les équipes ont été gonflées pour pouvoir avoir non seulement cette volonté mais aussi avoir des contrôles qui sont associés ?

Réponse : En fait ce n'est pas l'administration qui contrôle, mais les gens du privé, les experts. On a un peu donné un certain rôle de contrôle, l'obligation de vérifier si les choses sont faites à des gens du privé, des experts qui eux évaluent.

Question salle : Je voudrais savoir si dans le cadre du programme Climatsol, vous favorisez les solutions de traitement écologiques type phytoremédiation ou autre ?

Réponse : En fait non, comme Révi-sols, on privilégie. Le gouvernement tente d'inciter les gens à traiter et c'est pour ça qu'on finance d'avantage si les gens traitent, Révi-sols à hauteur de 70-50, climatsol 50-30. Mais à partir de là, on accepte tout traitement. Donc les gens proposent de la désorption thermique, de la biodégradation, dégradation in situ ou phytoremédiation peu importe tant que la méthode choisie fonctionne, on va la financer.

Question : Là on rentre dans une démarche de coût avantage. Est ce qu'il y a un bilan environnemental qui est fait à l'issue de cette dépollution, notamment concernant la désorption thermique ?

Réponse : Il y a peu eu de bilan environnemental. Au Québec il n'existe que deux unités de traitement thermique versus 24 sites de biodégradation, donc il y a beaucoup plus de biodégradation que de thermique. Pour certains composés il faudrait faire du thermique mais il n'y en a pas. C'est d'ailleurs un des reproches cités dans le rapport de la ville de Montréal. C'est intéressant la vision que la ville a du programme. Un des reproches que la ville fait au programme Révi-sols c'est de dire qu'on a beaucoup excavé, transporté des sols, ils en ont éliminés beaucoup, est ce que au niveau du bilan réchauffement climatique il y a eu gain d'intervenir comme ça ? Ceci étant dit, il était libre à eux de choisir la solution qu'ils voulaient. Nous on a estimé qu'on n'allait pas imposer de solution. Ils pouvaient faire de l'in-situ cependant, les gens ne sont pas prêts à attendre le temps que ça agisse.

Animateur : A travers ces deux présentations en Flandres et au Québec, on voit le rôle des collectivités. Jean-Yves LE DEAUT, on voit une volonté gouvernementale au Québec, vous avez une vision institutionnelle assez détaillée de par vos fonctions, quelle est la répartition, la transcription en France ? Est ce que c'est plus l'Etat, les régions, les communautés

européennes ? Quelle est l'organisation qu'on peut envisager et comment les relais doivent être pris ?

Réponse Jean-Yves LE DEAUT : J'ai effectivement été le rapporteur de la commission d'enquête sur les risques industriels après l'accident d'AZF. Donc j'ai une vision sur la loi au niveau national. Et en tant que vice président de la région Lorraine, j'ai bien sûr le souci dans une région polluée sur les 2 mille hectares de terrain pollué en Lorraine ça va jusqu'à 6 mille, on ne sait pas exactement combien mais ce sont de grosses surfaces pour une région. C'est l'Etat qui a la responsabilité, ce n'est pas comme la situation en Flandres ou au Québec. On est un peu des catalyseurs. C'est à dire qu'on essaye sur place d'impulser des politiques qui sont menés par l'Etat, on essaye de travailler avec l'Etat. On a des outils. On a d'abord l'outil des contrats projets de la région et on a dans les contrats projets de la région un volet attrait de mine et dans le volet une partie dépollution. C'est à dire qu'on a les moyens de travailler avec l'Etat en direct sur un certain nombre de sites pollués.

On a un deuxième outil important, c'est l'établissement public foncier, l'EPFL. L'Etablissement Public Foncier de Lorraine nous aide parce qu'il acquiert des terrains, et à partir du moment où les terrains sont acquis on n'a pas le souci immédiat de l'acquisition de ces terrains.

On a un troisième point d'action avec les régions c'est la recherche et les liens entre enseignement supérieur, recherche et innovation et développement industriel. On a dans le cadre de notre région, dans nos programmes de recherches scientifiques et techniques, une priorité donnée à l'énergie aux sciences et génie de l'environnement. On a un institut Carnot qui est spécialisé dans ces domaines. Et, pour faire court, on a dans le cadre de la recherche avec un groupement d'intérêt scientifique sur les friches industrielles. On a créé une recherche forte en essayant de coordonner des laboratoires sur le sujet.

La région Lorraine met 30 millions d'euros par an alors que c'est l'Etat qui est responsable sur l'enseignement supérieur/recherche et 15 millions d'euros sur l'innovation. Avec un outil d'innovation important on vient de créer avec Oséo une expérimentation nouvelle qui s'appelle le FRIL Fond Régional d'Innovation en Lorraine. Ce fond, 4 millions d'euros de la région, va financer de la recherche industrielle dans nos établissements publics car on est persuadé qu'en finançant de la recherche industrielle on aura des emplois. Le financement de la matière grise ce sont les emplois de demain. L'illustration : sur une zone polluée dont on a découvert des pollutions fortes aux HAP, métaux lourds qui était à Bail Industrie initialement, plutôt que de s'opposer, on a procédé à cette dépollution. On a travaillé tous ensemble, et au bout du compte, on a maintenant un pôle de génie de l'environnement qui est en train de se constituer. Il associe après la dépollution du site des universitaires, des chercheurs et des industriels. Mr CEDOU envisage d'ailleurs de s'installer sur cette zone, on a SEA Marconi entreprise italienne, CSD Azur, on a plusieurs entreprises qui se sont installées. On a réservé 6 hectares au génie de l'environnement. 6 hectares pour les industriels dans ce domaine, et on a mis une plateforme de recherche qui vient de mettre en place des lysimètres. C'est une installation unique en France, il y a des lysimètres en Allemagne dans le domaine agro-alimentaire où on a des systèmes de capteurs et d'étude de la pollution et de dépollution des sols. On a une très belle expérimentation. Et c'est la région qui globalement a contribué par son pouvoir de catalyseur à mettre en place cette politique avec les acteurs industriels également.

Animateur : Vous disiez par rapport à l'intervention de Michel BEAULIEU quel pragmatisme au Québec par rapport aux actions menées au Québec. Quelle pourrait être la façon de faire qui pourrait correspondre à nos institutions et qui permettrait éventuellement d'être plus pragmatique ?

Réponse JY. LE DEAUT : Il y a chez nous des règlements très tatillons et souvent peu logiques. Par exemple le nouveau décret sur les établissements accueillant du public. Il a été mis en place alors qu'il y a beaucoup d'écoles qui sont déjà sur des terrains de ce type là. C'est le danger qu'il faudrait essayer d'évaluer.

Deuxièmement, pragmatisme, ils n'ont pas hésité, comme nous dans le domaine de l'eau, dans un premier temps à financer tout le monde puis dans un deuxième temps, quand ils ont vu que ça marchait, à réduire.

Troisièmement, un mélange de pragmatisme et de communication ça a un effet d'entraînement.

Présentation Dominique SEMERIA Olivier PIGUET : Aspect environnementaux et reconversion de l'ancien site industriel de Biache Saint Vaast du Groupe ArcelorMittal (ArcelorMittal Real Estate France)

Animateur : C'est une expérience de requalification par l'industriel lui-même. Vous avez expliqué que vous aviez pendant le temps de l'opération, conservé la maîtrise, vous étiez resté propriétaire des terrains. C'est une volonté de pouvoir avoir cette main-mise tout en accompagnant cette stratégie de redéveloppement sur l'ancien site. Quels sont les leçons que vous tirez de cette expérience sur le plan administratif, sur le plan technique ? C'est la première fois que vous partez sur un projet aussi ambitieux en tant qu'industriel, même si vous avez des compétences intégrés chez Arcelor. Quel est le retour d'expérience ?

Réponse O. PIGUET : Il y avait une volonté farouche à la base de l'autorité publique, le préfet et ses services connexes, et de l'industriel se disant qu'un projet majeur se présentait. On a la chance dans les grands groupes d'avoir les capacités financières pour investir et amorcer la pompe comme on dit, comme ce qui est fait au Canada. Là c'était du public, ici c'est du privé. Et également avec le maire une concertation constante. Donc trois acteurs avec une volonté farouche de trouver les solutions et de se donner tout les moyens ensemble en bonne concertation pour y arriver.

Animateur : Au moment où vous engagez le processus, UMC veut déjà s'installer ?

Réponse O.PIGUET : Tout à fait. Et aujourd'hui avec le recul on n'aurait pas pris le projet UMC peut être qu'aujourd'hui il n'y aurait pratiquement rien sur le site.

Animateur : Une remarque de Dominique SEMERIA en complément de ce qui a été dit ?

Réponse D.SEMERIA : Je voudrais simplement dire que ce projet a réussi dans un temps record grâce à la coopération entre commune Etat et entrepreneurs. Nous n'aurions pas réussi ce projet si toutes les volontés ne s'étaient pas unies pour arriver à réaliser une telle opération. L'Etat et le sous préfet dédié à cette opération nous a énormément facilité les relations avec la DRIRE. Il y a eu des demandes, on a fait l'article 34.2, on a fait les formalités pour réinstaller les autres entreprises mais on n'a pas fait (si je puis me permettre) ceci de manière tatillonne. On l'a fait de manière globale avec une compréhension très importante de la part des pouvoirs publics sur la réalisation de cette opération.

Animateur : Avec un investissement de 4 millions d'euros

Réponse D SEMERIA: On a investi, mais il y aura un retour d'investissement c'est certain. 4 millions d'euros, on a créé aussi 120 emplois sur le site qui faisaient partie des 1500 emplois à recréer. Et on a réussi dans le bassin d'emplois à recréer les 1500 emplois. Voilà ce que ça donnera normalement, puisqu'on a un projet maintenant avec un aménageur très connu de créer dans la partie Vital Mittel un lotissement d'environ 150 maisons en respectant toutes les normes ISO 14 001 qui feront de ce lotissement un lotissement écologique.

Question JL.DENOIT : Etes vous sorti du site en tant que tel ? Y-a-t-il une problématique générée par les nuisances de l'entreprise pendant un certain nombre d'années ?

Réponse D. SEMERIA : Non c'est un site excessivement ancien, qui a débuté dans les années 1900. Mais nous ne sommes pas sorti du site puisque vous avez vu, le site était bordé essentiellement par des terrains dit agricoles et de l'autre côté du site il y a la voie ferrée. Il n'y a pas d'habitations proches. Il n'y a pas eu de nuisances provoquées au voisinage. En plus ce n'était pas une activité qui développe des pollutions de l'air. Il n'y a pas eu lixiviation.

Animateur : C'était du laminage à froid. Par contre on peut élargir, Dominique SEMERIA vous êtes de l'Aref au sens large. Il y a des sites où il y a des débordements de pollution industrielle qui va sur les terrains à côté ?

Réponse D SEMERIA : On a traité en effet il y a deux mois à l'Ardoise, à côté d'Avignon où nous avons un site qui a été arrêté et qui faisait de l'acier inoxydable et pour lequel il y avait des demandes du voisinage pour des traitements des pollutions qui avaient d'après eux endommagé les cultures, entraîné peut être des maladies pour eux-même ou leurs enfants. Aujourd'hui nous avons réalisé des analyses. Nous sommes autorisé ou non à faire des prélèvements. En tout cas nous avons fait une série de prélèvement sur les terrains voisins et on a fait une analyse de ces traitements. Nous avons démontré que le résultat de ces traitements était bien en dessous des normes qui avaient été fixées par les textes.

Animateur : Il y a des difficultés d'intervenir en dehors du foncier car ce n'est pas votre domaine ?

Réponse D SEMERIA : Non car cela a été fait en concertation, ça a été une demande préfectorale donc c'était dans un cadre bien déterminé. On avait également nous, des terrains aux alentours. Donc avant d'aller affoler la population, d'aller prélever dans leurs jardins, on avait nous également dans les même zones résidentielles des anciennes villas qui appartenaient à des cadres à usage de formation etc, tout à fait représentatives de ce qui se passait chez le riverain. Ce qui nous a permis d'aller prélever, sous les vents dominants, et de voir ce qui se passe, faire une EDR santé pour quantifier ou valider le fait que raisonnablement ces gens n'avaient pas de soucis à se faire. Cela a été présenté ensuite aux autorités préfectorales puis en réunion publique.

Question C. CEDOU : Deux remarques, premièrement c'est un projet qui est basé sur un redéveloppement économique de la région, et ça j'ai l'impression que c'est une constante depuis ce matin. Tous les exemples que l'on entend, et c'est bien normal sont basés là-dessus. Ça semble une condition sine qua non à la reconquête des friches industrielles, cette action de projet de développement économique.

La deuxième chose sur laquelle vous avez insisté, c'est la disponibilité de l'administration. Or on sait que l'administration a souvent un manque de moyen pour traiter les friches industrielles. Donc je profite de la présence à mes côtés de Mr PERRIN pour lui demander si

il est possible et comment il est possible d'affecter plus de moyens à ces friches industrielles de manière à pouvoir multiplier les réussites comme celles que vous venez de décrire.

Animateur : Vous avez eu quelqu'un d'attaché auprès du sous-préfet à temps plein quasiment sur le programme.

Réponse O. PIGUET : Non pas à temps plein, un interlocuteur privilégié à temps partiel et un facilitateur. Mais on n'a eu aucune indemnité financière. Il y avait un ancien exploitant ou bien une commune. On est dans le déroulement d'une procédure de cessation d'activité avec toutes les obligations bien connues dans les décrets. Je dirais, l'axe porteur, il y avait ce défi c'était d'installer UMC et en particulier au niveau état de pollution car l'ancien exploitant ICPE avait déjà fait un réseau de surveillance piézomètre. Donc on connaissait globalement l'état des sols.

Animateur : Jean-Luc PERRIN, réponse à Claude CEDOU sur la question des moyens humains disponibles pour avoir un accompagnement efficace de ce type d'opérations.

Réponse JL. PERRIN : J'ai l'impression qu'il y a deux questions dans cette unique question d'accompagnement de l'administration. On l'a vu, premièrement il y a la question de l'accompagnement global par un représentant de l'Etat, que ça soit le préfet ou le sous-préfet qui ait décidé de la mandater. Il y a une deuxième question qui est de savoir comment je m'assure que les travaux que je confie à un bureau d'étude ou à quelqu'un d'autre sont réalisés comme ils devraient, sérieusement.

Sur la première question, c'est quelque chose d'important de bien préparer cette communication vis-à-vis des riverains. Les DRIRE le savent bien, elles ont à gérer ce genre de problématiques. Il faut préparer les personnes. Ce que je remarque dans cet exposé, c'est qu'avant d'aller chez les personnes on cherche à regarder s'il n'y a pas un point du domaine public qui peut être comparable. Ca n'a pas été le cas là, c'était carrément la propriété de l'ancien exploitant. Donc il y a un premier point qui est accompagnement en terrain de communication au niveau du préfet donc ça, ça ne concerne pas les installations classées. Pour revenir sur la question de Mr CEDOU est ce qu'il y a un moyen. En ce moment, tout le monde le sait il y a un processus de Grenelle. La question des effectifs de l'inspection des installations classées a été évoquée de façon globale par notre consœur je ne reviens pas là-dessus, je laisse les intervenants formuler leurs demandes. Sur la question des moyens humains, on dépasse largement.

En revanche sur l'aspect encadrement technique, aujourd'hui on a un certain nombre de procédure de calcul de structure notamment dans les permis de construire qui ne sont pas réalisés par les services de l'administration mais qui sont réalisés par des organismes qui sont agréés ou certifiés. C'est vraiment la voie dans laquelle on veut avancer sur le thème de la remise à jour de la norme expertise sites et sols pollués, et derrière les certifications, pour qu'on puisse répondre à la question : Est-ce que le bureau d'études travaille bien. A priori oui puisqu'il est certifié. Et se servir derrière de l'arme de la certification en cas de déviations constatées pour faire tomber la certification.

Donc par rapport à ça, pour répondre et résumer la réponse il y a premièrement une question qui est éminemment politique qui est « Est-ce que l'Etat, le préfet veut s'impliquer sur ce sujet ? » Pour toute une série de raisons qui dépassent largement le cadre des installations classées qui peuvent être du développement industriel... Le préfet c'est quand même le représentant de l'Etat donc il incarne des intérêts bien plus larges que simplement l'inspection des installations classées. Il peut dire sur un sujet, ce sujet est particulièrement digne d'importance donc il demande à ses services déconcentrés, indépendamment du fait qu'ils soient inspection des installations classées ou autres, qui est compétent sur le sujet et qui peut lui donner un éclairage technique sur le dossier. A condition que ce ne soit pas systématique

et ça, ça ne me gêne pas, l'inspection dans le déroulement de ses autres tâches mais que ça ne le conduise pas à ne pas faire du tout d'inspection sur les installations en fonctionnement. Il y a un deuxième volet qui est l'accompagnement sous l'angle certification des métiers de la dépollution. Je pense qu'on y reviendra plus tard dans le déroulement. C'est un point pour nous très important sur lequel on est reconnaissant du travail effectué par l'UPDS sur Qualipol.

Question salle : Vous avez présenté ce réaménagement réussi, cela étant vous avez jusqu'à présent occulté la dépollution en tout cas la présence de pollution sur environ 5 hectares où il y avait des anciennes lagunes. Qu'est-ce que vous en avez fait ? Quelles sont les dispositions de mises en sécurité qui ont été prises ? Et quelles sont les dispositions de surveillance qui sont actuellement en place ?

Réponse D. SEMERIA : Comme je l'ai dit, l'exploitant déjà à son époque avait les études de sols telles quelles sont demandées à tout exploitant. La zone des lagunes c'est la zone délimitée par des voiries et des voies de circulation. Ça se sont des déchets qui ont été mis déjà à l'époque dans un sous bassement argileux. Il y a un impact local. Tout ça est encadré par un réseau dense de piézomètres qui sont suivis depuis très longtemps. Donc aujourd'hui c'est stable. Il y a un impact en sulfate mais qui reste limité au périmètre proche de ces lagunes et donc ce qu'on en a fait, on a complété la couverture. Vous voyez c'est très végétalisé, donc au fur et à mesure que les lagunes étaient exploitées étaient arrêtées ou étaient pleines, l'exploitant les recouvrait d'argile. Et nous, on a mis la main sur les deux dernières lagunes qui étaient encore en exploitation. Ce sont celles qui ne sont pas encore revégétalisées. On a complété la couverture argileuse. C'est ce qu'on fait depuis 20 ans, et tant qu'on n'aura pas trouvé de solutions pour revaloriser ça c'est gelé, ça reste chez nous, on le surveille. Et à nous de travailler pour, au fil du temps, trouver des solutions pour enlever ces dernières « verrues » et redonner une valorisation à ça. Et ce qu'on peut dire par contre, c'est qu'il n'y a aucun impact dans les sols, il y a toutes les surveillances qui sont là pour s'assurer qu'il n'y a aucun impact. On peut même faire du résidentiel à côté.

Présentation Vincent AURIAT Prise en compte de l'environnement dans les cessions d'emprises ferroviaires : organisations et principes (SNCF)

Animateur : Alors vous avez soulevé dans votre intervention sur la compétence des équipes, le retour sur investissement. Il y a quand même une question qui se pose sur les remblais. A priori il y a quand même un problème de négociation. Ça semble être un frein important à l'évolution des dossiers. Ça ne fait pas gagner du temps à première vue.

Réponse : Tout à fait parce qu'on se rend compte assez rapidement que même avec l'approche professionnalisée on essaye de segmenter les problèmes de pollution et de gestion de déblais. Ce n'est pas la même chose d'avoir une pollution intrinsèque aux matériaux qu'on sort qu'une pollution liée à un process industriel. Là-dessus, au départ il y a une stigmatisation tout est pollué etc... La première tendance est de dire vous étiez propriétaire vous devez payer.

Aujourd'hui on avait commencé à articuler notre réflexion en disant que si j'ai des mâchefers sur mon site ou des remblais c'est de la pollution intrinsèque. Finalement elle ne génère pas autant de nuisances qu'on veut bien le faire penser dans l'environnement. Commençons à discuter sur les pratiques. Qu'est ce qui se passe en réalité ? C'est vraiment de la pollution ou

c'est de la gestion différencié de terrassements ? La première discussion est arrivée là-dessus. Maintenant avec l'arrêté d'avril 2006, on a la loi qui dit que moi je n'accepte pas les terres en décharges. Qui accepte ? Qui prend le surcoût là-dessus ? Je trouve ça très bloquant dans la mesure où on évince une grosse part de la problématique de la gestion des pollutions. Celle qui menace les intérêts écologiques et sanitaires.

Question JL. PERRIN : Aujourd'hui pour peu qu'on s'entoure d'une bonne équipe technique les questions de santé environnement on arrive à les gérer. Puis arrive, une fois qu'on sait connaît l'état final auquel il faut arriver, on dit je vais être obligé d'excaver telle et telle terre de les traiter. Puis après se pose la question qu'est ce qu'on en fait, dans un chantier de réhabilitation, on a beaucoup de terre à excaver. Et là, la difficulté on est passé d'une discussion qu'on a réussi à pacifier sur la santé/environnement. On sait dire, oui il y a un risque sanitaire, non il n'y a pas de risque sanitaire. On rentre de plein fouet dans la problématique d'échec où on vous rajoute quelque chose qui est, dans les archétypes, la volonté de se débarrasser ou non de la matière. Et là on a une directive sur les déchets qui est passée récemment qui dit toute terre qui sort du site est forcément un déchet et doit être gérée comme ça.

Mais cette articulation sites et sols pollués déchets n'est pas encore très claire, il faut qu'on y retravaille. On a un projet de circulaire sur laquelle on est en train de retravailler. On rentre dans cette législation, mais comment il faut l'aborder par rapport à l'antécédent qu'on a, aux évolutions qu'on veut faire porter. Ce sont des choses qui ne sont pas simples et pour faciliter les choses on a aujourd'hui un encadrement communautaire sur certains sujets qui de mon point de vue tend parfois à utiliser les politiques du déchet par défaut car les juges communautaires n'ont pas d'instruments dédiés aux sites et sols pollués pour le faire.

Animateur : Victor DRIES est ce que la terre est un déchet dans les Flandres ?

Réponse Victor DRIES : Je pense que c'est bien clair que quand on fait des excavations comme telles, ce n'est pas toujours dit que ce sont des déchets. Mais ce qui est aussi bien clair du plan juridique quand on regarde la directive européenne c'est que ce n'est pas obligatoire de gérer tout ces déchets dans sa propre législation déchets. C'est possible d'avoir des législations spécifiques pour des déchets spécifiques. Alors quand on a des matériaux comme ça, quand on a des sites pollués, on peut tout gérer chez nous dans un projet assainissement, dans un projet dépollution. Dans ce projet dépollution, dans le cadre de notre législation sol on a plus de flexibilité que dans notre cadre déchets. Alors le but est que dans chaque cadre, être sûr que la réutilisation de ces déchets, produit, remblais, ne pose pas de risque. On peut résoudre ce but par pas mal de manière en utilisant pas mal d'instruments. Par exemple, j'ai aussi appris que même si on avait des terres polluées qu'on excave et qu'on laisse traiter, le résultat qu'on obtient après doit être mis en décharge?

Il y a aussi quelques partenaires ici qui travaillent aussi en région flamande, on a un marché bien actif de traitement des sols. La terre traitée est une terre ce n'est plus un déchet. Ce matériel là est utilisé dans des projets de construction, dans des infrastructures et même quand on a des remblais un peu pollués, on peut les intégrer dans des projets de construction plus grands quand on peut assurer que cette utilisation là de ces produits ne pose pas de risque. On peut bien tenir compte de la mesure d'isolation, mesure de contrôle pour être sûr que ça ne pose pas de problème. Et je crois que mettre un peu de flexibilité dans des projets comme ça donne la flexibilité.

Réponse JL. PERRIN : C'est vrai que le but quand même est bien de protéger la santé humaine et l'environnement. Et toute la difficulté c'est de voir comment on ne tombe pas dans les filets de la législation déchets.

Animateur : Claire DELALANDE, par rapport à cette question d'évaluation il nous faudrait une déclaration sur la connaissance qu'on a sur ces terrains.

Réponse C. DELALANDE : Je viens plutôt du monde du déchet donc ce sont des choses que je connais bien. On a un souci, il ne faut pas non plus déplacer la pollution. Car on a déjà le cas sur certains sites. Sur certains sites d'activités il ne devrait pas y avoir de pollutions de sols or il y en a par ce qu'il y a eu des remblais avec des terres polluées. On ne va pas continuer. Deuxièmement on a déjà un problème, en technique routière notamment, c'est quand on ne peut pas faire un déblai et un remblai immédiatement on a déjà des soucis avec des terres qui sont propres. Donc les gros du TP ont déjà un problème pour réutiliser leurs propres terres. On a déjà un souci d'évacuation des terres propres donc je ne suis pas sûre que ces gens là veuillent prendre des terres polluées en technique routière.

Réponse JL. PERRIN : Si je peux répondre, la consommation de granulats c'est, en quantité, le deuxième poste de consommation par habitant après l'eau. Donc si on ne se donne pas les moyens de réfléchir à une revalorisation ça ne va pas dans le sens commun. On est obligé d'ouvrir des carrières. Si on ne se pose pas la question de comment on peut mieux gérer, comment on peut faciliter l'émergence de nouvelles filières sur la réutilisation de matériaux de qualité moyenne on n'y arrivera jamais.

Animateur : Il y a une vraie réflexion globale sur le sujet par rapport aux activités humaines, Jean-Yves LEDEAUT ?

Réponse JY. LE DEAUT : Je crois que cette discussion on doit la voir évoluer. Moi qui aie beaucoup travaillé pendant ma carrière parlementaire sur le nucléaire, on a exactement les mêmes règles sur les éléments radioactifs à très faibles niveaux de radioactivité. C'est-à-dire qu'un élément radioactif naturel si vous le rentrez dans une centrale, au moment du démantèlement il n'est plus élément naturel, il est bien élément radioactif. Donc il est évident qu'il nous faut sur ces sujets progresser en arrivant à avoir un rapport entre les bénéfices et les risques. J'ai bien aimé ce que Mr BEAULIEU disait tout à l'heure si jamais on fait la balance bénéfique risque et qu'on intègre les coûts environnementaux d'un certain nombre de règles qu'on est en train de donner aujourd'hui. On s'aperçoit qu'on ne va pas dans le sens de l'environnement, on va au contraire dans le sens de la pollution généralisée. Le risque sanitaire c'est évident que ça doit être notre priorité. Sauf que quand on va trop loin sur de faible risque ou l'extrapolation du faible risque on n'est plus dans une bonne évaluation. Et donc l'extrapolation des risques, quand on les extrapole vers le zéro ça devient très compliqué. C'est facile de faire de la réglementation, mais, si c'est facile de faire de la réglementation, il devrait également y avoir une démarche un peu plus pragmatique en présentant des dossiers entre les bénéfices et les risques et l'utilisation d'un certain nombre de ces matériaux. Ce que j'ai dit/développé tout à l'heure sur Homécourt c'est-à-dire un endroit où on a dépollué notre site et on va travailler sur les techniques de dépollution. Si à un moment donné quand on a dépollué une terre et quand on considère qu'elle est dépolluée, il n'y a plus de danger. C'est de la politique environnementale. Si on nous dit au bout du compte, il faut quand même la mettre en décharge les coûts environnementaux sont des coûts supérieurs donc je crois qu'il faut qu'on fasse avancer ce sujet avec bien sûr un objectif, la santé. Mais également éviter d'avoir des parapluies successifs qui font que pour éviter tout ennui à un moment donné on ouvre le parapluie le plus grand possible. Et le parapluie on va dans la réglementation.

Réponse Victor DRIES : Une petite clarification, je ne veux pas donner l'impression non plus qu'on peut réutiliser tout et n'importe quel matériaux en région flamande. Mais la question est où se trouve l'équilibre entre risque sanitaire, évitement de risque sanitaire et réutilisation du matériel. Il y a aussi pas mal de matériaux primaires qui ont des concentrations élevées quand on les utilise. Il ne faut pas être aveugle sur ça non plus. Et autre question, je trouve un peu bizarre que ça vaille la peine de transporter une terre polluée vers la Flandres et vers la Hollande pour les y traiter. Il y a pas mal d'organisations qui font de l'argent grâce à ça. Il ne faut pas à dire qu'en Hollande ou en Flandres on a une législation si faible ou si peu protectrice de la santé humaine. Et pour ça il faut trouver l'équilibre je crois.

Présentation Robert PENDEL : Anciennes usines à gaz : un exemple de reconquête urbaine (GDF)

Question C. CEDOU : Vous avez évoqué une contractualisation avec l'Etat pour la réhabilitation du parc des usines à gaz. Donc j'imagine que cette contractualisation entraine complètement dans le cadre de la législation en vigueur. Donc je voulais savoir si c'est d'après vous un mode de gestion possible qui peut être étendu ou si ça doit rester une exception ?

Réponse : Je pense que c'était même un petit peu en avance au niveau de la réglementation sites et sols pollués. Je pense que c'est à l'occasion de la mise en œuvre de ce protocole que la réglementation sites et sols pollués a évolué. Je disais tout à l'heure que la hiérarchisation finalement c'était un petit peu une ESR.

En ce qui concerne l'utilisation de certains outils dans d'autres occasions pourquoi pas. Mais là, c'est à l'administration de se prononcer. Je pense que pour GDF ça a été une bonne chose. Ça a été un cadre qui a permis de faire avancer les choses, de planifier les actions à entreprendre. Et pour ce que j'en sais GDF a joué le jeu tout à fait correctement dans ce domaine et en toute transparence.

Question JL. PERRIN : Effectivement quand on regarde l'époque à laquelle était réalisée ce protocole c'était au tout début de l'ESR. Donc c'est vrai que pour cette démarche et la description, on retrouve ces principes.

Est-ce que la démarche est extrapolable à d'autres sujets directs ? Dans mon esprit c'est typiquement les actions ciblées qu'on peut être amené à mener. Car on est vraiment sûr des pollutions historiques. La problématique qui se posait vis à vis de GDF pour nous administration, au titre de la législation ICPE, ceux qu'on sait bien mettre en cause, celui à qui on sait demander des comptes c'est l'exploitant. GDF ayant récupéré un certain nombre de sites au titre de la nationalisation, n'avait pas forcément été exploitant. Donc notre intérêt a été de pouvoir avoir une action ciblée sur ce qui étaient anciennes usines à gaz, et porter la priorité durant quelques années selon cette méthodologie pour traiter ce sujet.

Ce type de démarches « d'actions coup de poing » s'étend dans la durée. Je dirais, c'est vraiment la façon qu'on a de traiter ces problématiques pour reconquérir tous ces aspects historiques. On ne peut pas tout faire en même temps et d'un coup. Donc il faut se définir des priorités et y aller séquentiellement, sujet d'intérêt par sujet d'intérêt.

Animateur : La question en fait c'est l'adaptation à des situations précises ?

Réponse JL. PERRIN : Oui parce qu'il y a cette action « coup de poing ». Pour revenir en revanche à ce qui pourrait se prolonger aussi, ce sont les questions d'études semi-génériques. Si on a un type d'installation qu'on peut décrire, je dirais de façon externe assez simplement, et pour laquelle une fédération professionnelle ou autre souhaite mener une étude qui permette après dans l'application de cette étude de traiter beaucoup plus facilement au cas par cas après l'avoir soumis à l'administration il n'y a pas de problème. On est tout à fait prêt à s'engager dans ce genre de démarche.

Réponse : Juste pour compléter je pense que le cas de GDF était assez spécifique, 500 sites à traiter ça méritait probablement un accord de contractualisation en tout cas un protocole/ une convention avec l'administration centrale.

Question salle : Je voudrais simplement poser une question par rapport aux sites qui ont été rétrocédés à des collectivités locales. Y en a-t-il qui ont été rétrocédés ? Si c'est le cas dans quelles conditions ? Et les autres sites, est ce qu'ils ont été répertoriés dans les commissions d'urbanismes ?

Réponse : Alors les 467 sites dont je parlais sont ceux qui ont été géré par GDF. C'est à dire sur lesquels on trouvait soit une agence EDF-GDF soit GDF uniquement soit EDF uniquement. C'était vraiment dans le périmètre GDF. Tous les autres sites sur les 600 qui ont été distribués à GDF après la guerre, un certain nombre de sites qui ont été rétrocédé aux collectivités, ont disparu du périmètre GDF. Donc là-dessus nous on considère que c'est la collectivité, c'est la municipalité, c'est la ville qui a ce terrain en gestion. Alors souvent ils reviennent quand même nous chercher. On a une attitude assez conciliante, mais on est vigilant car ça représente quand même beaucoup de sites. On ne peut pas accepter de façon simple et rapide n'importe quelle action à entreprendre sur ces sites. Dans quelles conditions ça s'est transmis, je pourrais vous dire c'est déjà ancien.

Question JL. DENOIT : Je comprends que GDF puisse rester un peu en retrait mais effectivement il y a des sites où il faut bien que quelqu'un puisse gérer derrière et qui ait du répondant. Et GDF a plus de répondant que certaines collectivités. C'était par rapport à la façon dont ça pourrait être répertorié dans les documents d'urbanisme après ces sites là. Si vous aviez connaissance ou pas de cette interrogation ?

Réponse : Au jour d'aujourd'hui je ne sais vraiment pas vous répondre. Je crois que l'inventaire qui a été fait dans le cadre du protocole a été une bonne chose effectivement pour que l'administration ait connaissance de tout ces sites. Je crois qu'on en retrouve encore.

Question C. CEDOU : Je voudrais demander à Mr PENTEL si dans le cadre de la contractualisation entre l'Etat et GDF, GDF avait obtenu un quitus pour les sites qu'il avait traité ?

Réponse : Dans le document sorti du protocole il y a 98 sites qui sont cités comme faisant l'objet soit d'une action en cours soit d'un suivi d'eau soit d'un contrôle sur les eaux. Les autres sites, on considère qu'ils ont été traités conformément au protocole.

Réponse JL. PERRIN : Tout est dit dans le deuxième point qui est retour au droit commun. Vous connaissez quand même notre attachement à vouloir poursuivre les responsables, c'est à dire les anciens exploitants. Donc aujourd'hui il n'y a pas de quitus. Donc un site sur lequel on découvrirait après coup qu'il faut entreprendre des actions supplémentaires pour protéger

les intérêts à protéger et où on arriverait à démontrer que GDF a été ancien exploitant, on chercherait bien entendu à faire en sorte que GDF fasse le travail.

Animateur : Même en période de privatisation ?

Réponse JL. PERRIN : Je pense que tout le monde dans la salle connaît le ministère de l'écologie. On tentera. Il y a d'autres sujets sur lesquels on a tenté. On a été débouté en nous disant qu'on n'avait pas intérêt à agir. Et si c'était à refaire on le referait.

Présentation Jean-Pierre GALLET : Lyon Confluence où la reconquête d'une friche industrielle pour l'extension du centre ville de Lyon (SEM Lyon Confluence)

Question C. CAGOL : J'ai une question immédiatement à l'esprit. GDF n'a pas dépollué ses terrains puisque vous avez dépensé 15 millions après ?

Je croyais avoir compris que le législateur, peut être pas le législateur français, mais le droit européen disait que ceux qui étaient responsables de pollutions avaient en charge de dépolluer. Or vous déclarez que ça vous a coûté 15 millions. Alors les 15 millions ce n'est pas la société d'aménagement qui les règle, elle les règle en trésorerie. Mais elles sont in fine supportées par les acquéreurs de logements ou par les acquéreurs de bureaux. Est ce qu'on est bien dans le droit fil là ?

Réponse : Il y a beaucoup de questions dans votre question. Concernant le dernier point qui est de savoir si les 15 millions sont supportés par les acquéreurs je crois d'abord que dans une opération d'aménagement qui est très largement financée par la collectivité, au final les 15 millions sont supportés par les collectivités et pas par l'acquéreur.

Question C. CAGOL : Pardon, vous avez dit tout à l'heure que ça venait en diminution de la charge foncière.

Réponse : Une diminution de la charge foncière c'est plutôt un manque de ressource pour la collectivité. Concernant de savoir si GDF avait ou pas dépollué. GDF a tenu les engagements qu'ils avaient contractualisés avec l'administration. Dans le chiffre de 15 millions il y a à la fois un chiffre d'évolution pour atteindre les objectifs sanitaires, grosso modo ça doit représenter 15-20%. Le reste c'est les dispositions que nous avons prises pour traiter les terres faiblement impactées, et pour assurer les filières d'évacuation des terres non impactées. Les 15 millions sont un surcoût par rapport à une opération normale d'évacuation des terres. Ce que je veux juste pointer c'est que dans ces 15 millions, je n'ai pas pris de dépollution à proprement parlé de GDF. Dans l'expérience qu'on a eu, le traitement des terres faiblement impactées ou traitement d'évacuation des terres inertes a un impact beaucoup plus important que le traitement/dépollution au niveau sanitaire.

Question JL. PEERIN : J'avais juste une réponse car on parlait de la législation française. La législation française sur les installations classées précise que le site doit être remis en état. Remis en état selon quelles conditions ? Soit pour les anciennes installations, à usage comparable à la dernière période d'exploitation, soit pour les installations qui sont arrêtées après octobre 2005, l'usage conforme à celui qui a été négocié. A défaut le préfet désigne l'usage à prendre en compte. Ou il y a une autre possibilité, au jour de l'arrêt de l'installation, dans les documents d'urbanisme, il s'inscrit que la zone en question doit faire l'objet de tel, tel ou tel usage, résidentiel par exemple. Dans ce cas là, c'est cet usage qui s'impose. Mais si il n'y a pas de précisions d'un usage futur (approuvé résidentiel), l'obligation de l'industriel est de remettre en état pour qu'un industriel puisse revenir exploiter. Je ne vois pas la

contradiction avec le principe du pollueur payeur. Sauf à ce qu'on veuille nous expliquer qu'aujourd'hui faire de la dépollution ça consiste à faire en sorte de remettre l'environnement dans l'état où il était en 1700-1600 à condition qu'on puisse le restituer. Il me semble qu'il n'y a pas de contradiction aujourd'hui dans la législation française que ça soit pour les ICPE, soit suite à la transcription de la directive santé environnementale par rapport au droit européen.

Réponse R. PENTEL : D'abord je voudrais remercier Mr GALLET d'avoir confirmé que GDF avait tenu ses engagements. Malheureusement je ne pourrais pas vous donner le chiffre sur le dossier de Lyon par ce que je suis arrivé trop récemment pour avoir ce chiffre en tête. Ce que je peux dire c'est que, pour avoir examiné les différents coûts, l'ensemble du protocole a coûté à peu près entre 10 et 12 millions par an à GDF sur 10 ans. Ca fait presque 120 millions d'euros qui ont été dépensés par GDF sur ce dossier.

Question C. CAGOL : J'avais envie de répondre au ministère. Le droit européen nous dit pollueur payeur. Vous êtes en train de faire une distinction. Je me pose la question de savoir si il n'y a pas une circulaire de mars/avril 2007 qui donne les règles que vous énoncez, et si elles sont vraiment bien conformes au droit européen.

Réponse V. DRIES : C'est nettement devenu une clarification du droit européen sur le plan de donner des subsides ou de faire des actions en terrain d'une tierce partie. Le droit européen ne dit pas pollueur payeur, mais dit responsables payeur. C'est à dire qu'on ne peut pas donner des subsides ou des actions sans coûts, si la partie pour lequel on fait les travaux est la responsable suivant la juridiction nationale. Alors même si la firme a pollué si on regarde la réglementation, c'est un des éléments. Mais en faisant la pollution, la partie doit être aussi responsable dans des cas comme ça, on ne peut pas donner des subsides de coût. On ne peut pas faire des actions sans factures. Le principe du pollueur payeur est un principe qui est très facile et facilement dit mais plus difficile à appliquer car c'est lié à la responsabilité juridique.

Question C. CAGOL : Mais dans le cas particulier quand vous avez un site industriel qui est installé dans un site manifestement urbain. Il me paraît que c'est une question de savoir si il faut dépolluer non pas au niveau industriel mais dépolluer aussi au niveau habitation autour duquel il est.

Réponse : Dans le cas présent, puisque nos accords remontait d'avant 2003 et la loi BACHELOT avait un peu perturbé de ce type d'accord, il avait été défini des usages. GDF a dépollué pour ces usages. Mais même après lorsque GDF a dépollué en laissant 1000 ppm d'HAP sur le site, les 1000 ppm d'HAP, vous ne pouvez pas les balancer n'importe où dans la nature. Donc les 15 millions c'est aussi des démolitions, car il reste dans les terrains un tas de chose en matière de structure. Les 15 millions n'ont pas été dépensé sur le terrain de GDF. Je vous ai dit qu'il y avait 6 hectares de GDF sur les 15 hectares. Donc effectivement, ce sont des coûts qui doivent être supportés et dans le cas présent je précise que les promoteurs qui ont travaillé avec nous n'ont pas eu à le supporter. La SEM a pris en charge le tri, l'évacuation de toutes ces terres polluées.

Question M. BEAULIEU : En fait, sur le principe du pollueur payeur, juste une question, à combien vous évaluez le coût de construction de ce qu'on a devant nous ?

Réponse : Grosso modo 1 milliard d'euros, prix de vente.

Question M. BEAULIEU : Il faut je pense restituer avec le milliard à ce moment là.

Animateur : C'était votre intervention de ce matin, vous rappelez que si on reportait la valeur de traitement sur le terrain il y avait un problème. Si on reportait à la valeur de vente une fois équipée c'est mieux.

Question M. BEAULIEU : Admettons qu'on paralyse ce chantier là, je ne sais pas combien vous pensez que ça va rapporter à la ville une fois tout ça mis en place ?

Réponse : Pour répondre très clairement à vos chiffres sur les 15 hectares concernés on a pu construire 300 000 m² donc c'est de l'ordre de 450 à 500 millions de construction. J'ai dit moi même tout à l'heure que les 15 millions étaient à rapporter au 300 000 m², ça fait environ 50 euros du m². C'est une part importante de la charge foncière. C'est une part faible de l'opération globale de construction.

Question M. BEAULIEU : Très rapidement encore, un exemple dans la présentation Révisols, il y a eu 12 millions investit en réhabilitation, 3 millions payés par le gouvernement, 9 millions par les industriels. Ils ont construit pour 500 millions, on est à peu près dans les mêmes chiffres. Les industriels sont très satisfaits de cette opération, pourtant ils ont supporté les ¾ des coûts de réhabilitation. Je pense qu'il y a la logique économique.

Question C. LEGER : J'interviens à double titre, au nom de la fédération des SEM et pour la SIDEC. La SIDEC intervient en Seine Saint Denis, donc territoire où on a beaucoup de problèmes de traitement des sols.

Vous vous exprimez sur un cas qui est un peu idéal dans le cas des grandes zones d'aménagement parce qu'effectivement les sommes sont importantes, les mesures sont lourdes mais vous semblez être dans un cadre relativement précis. Sur place, les pollueurs sont toujours là, contre lesquels vous avez pu vous retourner le cas échéant ou bien qui ont pris leurs responsabilités. Du coup vous me faites réagir par défaut sur l'immense majorité des cas qui ne sont pas de l'ordre de grandes opérations qui ne peuvent pas amortir des coûts de dépollution. Elles n'ont pas des sorties immobilières qui leurs permettent de couvrir les coûts de dépollution. Et par ailleurs on n'est pas dans 50% des cas voire plus, où on est souvent dans des cadres juridiques hors ICPE donc avec des difficultés à se retourner contre les responsables. C'est le cas quotidien des aménageurs dans ce pays qui ont affaire à des opérations dont le coût de mise en décharge, de mâchefer, de choses qui ne sont pas attribuables à qui que ce soit se retrouvent avec des coûts qu'ils ne peuvent pas couvrir avec les recettes d'aménagements. Et ce quotidien là, nous en tant que SEM on le vit avec une insécurité technique et juridique. Il faut bien sûr traiter les sols, mais on est obligé de le supporter complètement sur ces opérations. Et la dessus il y a encore un travail extrêmement important puisque là on parle de grandes opérations qui font un peu figure d'exemple et permettent de se poser les bonnes questions. Mais je voudrais juste apporter cet éclairage que la grande majorité des opérations en France menées par les aménageurs sont souvent hors cadre ICPE, donc avec une insécurité juridique. Tout repose sur la négociation commerciale avec en plus des méthodes d'investigations qui selon les bureaux d'études à qui on s'adresse et selon les questions qu'on pose n'ont pas les mêmes réponses et avec un monopole des décharges. Ce qui fait qu'on est souvent coincé pour mettre en décharge les terres avec une façon de faire qui relève du monopole avec tous les inconvénients du monopole.

Présentation Pierre CLOTTE : Le Grand Lyon face à la problématique sols pollués : organisation, actions responsabilités, évolutions et perspectives (Le Grand Lyon)

Animateur : Ce qui se dégage de votre présentation, c'est un niveau d'inconfort important du fait du vide juridique, de l'absence d'informations tout en ayant une jurisprudence assez sévère pour les élus, des responsables qui vont prendre des choix en terme de changement d'usage.

Réponse : Oui on avait parlé en fait du cas d'une collectivité avec laquelle on a des contrats, qui introduit des indices dans son PLU et où la DRIRE prend acte, a connaissance de sites suspects pour que ces sites soient intégrés dans le PLU. Ensuite la collectivité risque de se retrouver seule à gérer la problématique en portant la responsabilité de l'évolution de l'indice.

Animateur : Catherine LEGER je pose la question des territoires qui ne sont pas totalement définis. Est ce que vous avez eu ce genre de problème, donc on n'a pas de propriétaire évident. Est ce que vous avez une stratégie pour répondre à ce problème de terrains non attribués

Réponse C. LEGER : Ce sont des sites orphelins.

Réponse : Je dirais sur Lyon on a une chance particulière qui est la pression foncière. On a quand même une valorisation du fait de la pression foncière qui a tendance à faciliter les choses. De ce point de vue là, parce qu'en milieu urbain on a une valorisation foncière intéressante qui, si la pollution n'est trop importante va permettre la valorisation foncière. Donc on n'est pas perdu dans des sites où on aurait les mêmes justes à côté pour un coût identique sans pollution. Et là on aurait effectivement des friches orphelines sans propriétaires. A priori il y a toujours des gens intéressés par les friches. Je dirais c'est vraiment une solution majeure où on risque de retrouver la collectivité un peu seule si elle veut vraiment valoriser le site à un moment donné.

Question C. LEGER : Est ce qu'on peut se dire que la communauté urbaine de la ville est la communauté qui a cet indice qui est un indice dans son plan local d'urbanisme, depuis les années 90 dans son plan d'occupation des sols.

Réponse : Alors elle se décline en deux niveaux. On a un indice n1 d'inconstructibilité totale et un indice n qui indique simplement pour le demandeur d'une autorisation de construire de faire la preuve qu'il a pris les mesures nécessaires pour la compatibilité entre l'usage et les sols.

L'historique de cet indice, c'est l'Etat qui l'a demandé à l'état local. Le préfet de l'époque qui l'a demandé à la communauté urbaine puisque concernée par beaucoup de sites industriels avec des problématiques de pollution importantes connues et avérées et donc sur lesquelles on n'avait pas forcément des servitudes d'utilité publique c'est à dire les outils de l'Etat. Donc la contrainte c'est faite par le biais du document d'urbanisme. Aujourd'hui il y a un porté à connaissance régulier où l'Etat nous demande de poser cet indice sur des sites dont il a connaissance. Par le biais de cessation d'activité ou à tout autre moment. Ce site est ad vitam eternam. C'est à dire qu'on a une opération qui est menée par un promoteur aujourd'hui sur un ancien site industriel sur lequel nous avons posé un indice n, donc réhabilité, compatible pour un usage habitat. Donc les gens vont acheter un logement dans une zone mixte indicée n puisque on ne peut jamais le retirer. Et la difficulté aujourd'hui c'est de transformer cet indice qui était un indice d'information, un indice de pollution avérée et qui a fini par être un indice

de précaution ou un indice d'information à titre historique par ce qu'on a une activité qui a eu des opérations de dépollution.

Animateur : Ca peut bloquer des projets ?

Question C. LEGER : Pas vraiment. A l'usage on peut dire que d'une certaine manière on a certains maires qui vont nous demander cet indice par le biais de discussion avec l'Etat sur certains sites. Et on a des promoteurs aussi qui ne sont pas du tout réfractaires par rapport à cet indice. Car d'une certaine manière ça crée une information supplémentaire et ça demande des exigences complémentaires sur des questions de dépollution.

Question salle : Il y a à peu près un an, il y a eu une présentation conjointe du ministère de l'environnement et du ministère de l'équipement dans laquelle la réflexion était sur le rapprochement des services de ces deux ministères pour combler ce vide juridique. Quand est il de l'évolution de cette idée qui était intéressante ?

Réponse JL. PERRIN : C'est très difficile aujourd'hui de savoir préjuger des regroupements/ des différentes reconfigurations qui ont lieu dans le Medad. C'est sûr que le Medad de maintenant est un grand ensemble dont il s'agit de tirer parti. L'échéance qui a été dit au niveau du ministère c'est de savoir d'ici la fin de l'année à peu près comment vont être réorganisés tant les administrations centrales que les services déconcentrés.

On parlait tout à l'heure de divergence entre les codes de l'environnement et code de l'urbanisme. C'est vrai qu'il y a sans doute un rapprochement à avoir entre les deux codes de façon à ce que pour chacune des situations on explique clairement comment elle est gérée et avec quels outils.

Après se pose également la question de savoir s'il faut un contrôle. On parle de l'équipement, aujourd'hui les notes de structures ne sont pas visées par les DDE ou les DRE. Est-ce qu'elles devraient l'être ? Toute activité scientifique qui concourt à demander une autorisation ne fait pas forcément l'objet d'un tampon explicite au cas par cas par une autorité administrative mais est réalisé plus par des organismes certifiés accrédités et d'autres possibilités. Donc je n'ai pas d'informations sur la fusion/union ou rapprochements modifications de périmètres DRIRE/DRE.

En revanche la question de savoir comment on fait en sorte de clarifier la gestion du code de l'environnement en accord avec la gestion du code de l'urbanisme et avec les dispositifs de labellisation voir de certification qui sont en cours. Les gens de l'UPDS sont bien placés pour savoir que des choses sont en cours puisque une base de réflexion c'est Qualipol dont on cherche à étendre un peu le point de vue et généraliser en prenant en compte d'autres intérêts et d'autres problématiques. Et donc je pense que au delà du rapprochement des services administratifs, qui ne sera pas forcément la réponse, la problématique reste entière.

Question C. CAGOL : J'en reviens au problème de la responsabilité des maires et des opérateurs. Le système actuel, la question n'est pas de savoir si il est incohérent ou non. Personnellement, je le trouve très habile de la part du législateur. Il est très habile par ce que la colonne vertébrale de votre réglementation c'est de dire au fond, il y a deux polices. Il y a une police d'état qui relève du niveau de l'état et qui concerne uniquement le niveau de dépollution attaché aux sites qui s'arrêtent. Et puis tout ce qui concerne la phase aval on va la mettre dans l'urbanisme. Et comme l'urbanisme est décentralisé au niveau des communes, on transfère au maire la responsabilité des modalités de dépollution au delà de l'activité industrielle. C'est une habileté finalement. Car c'est une façon d'avoir déchargé le pollueur de la dépollution et d'avoir transféré la charge à celui qui changeait l'affectation. Ce n'est pas une incohérence c'est une habileté. Mais sur laquelle il faudra revenir car c'est trop facile de transférer la définition du niveau de dépollution, des modalités de dépollution en passant du

déclassement au PLU et donc de transférer ça sur le dos des mairies. Et en transférant ça sur le dos des mairies, d'abord il y a une responsabilité d'état de transférer à la commune puis deuxièmement de transférer la charge de la définition. Vous ouvrez une parenthèse en disant que la discussion n'est pas terminée mais je trouve que tout cela mérite beaucoup de réflexion complémentaire et vraisemblablement une réglementation adjacente.

Réponse JL. PERRIN : Je voudrais simplement rappeler quelles études sont réalisées sous la responsabilité du pétitionnaire. Et à ce stade vous semblez mieux informé que moi sur ce que compte faire les ministères sur les articulations entre codes de l'urbanisme et code de l'environnement. Ce n'est pas en tout cas des choses que j'ai entendues. Ce qui serait souhaitable c'est que, comme on l'évoquait à propos de la communauté urbaine de Lille pour un certain nombre de sites qui seraient pré-identifiés, j'ai l'impression que c'est un peu la demande à Lyon, d'identifier des endroits où potentiellement on peut avoir des sites pollués. Et suite à ça, quand on a une vente ou un changement d'usage on réalise des diagnostics.

La responsabilité sur ces questions historiques où les exploitants ne sont plus là ou dont la responsabilité ne peut pas être mise en cause, après on se retrouve avec des pollutions historiques. Donc la question, on a des sites qui dans la majorité des cas sont compatibles avec les usages qui en sont fait. Je ne sais pas si vous avez détecté hors antenne historique des cas d'incompatibilités

Réponse : L'inventaire ne s'intéresse pas à ce stade à la qualité des sols mais ne s'intéresse uniquement à l'usage historique

Question JL. PERRIN : Mais vous auriez pu en découvrir à l'occasion

Réponse : On n'en sais rien par ce que simplement on a une jonction binaire il y a une activité industrielle ou il n'y a pas eu.

Question JL. PERRIN : Il me semble que le constat est bien posé de dire que le risque principal était lors du changement d'usage. Il ne me paraît pas désobligeant de dire que quand on a un changement d'usage, l'étude pétitionnaire qui est à l'origine de ce changement d'usage doit commander l'étude en question. L'étude n'est pas faite par le maire elle est faite par le pétitionnaire sous sa responsabilité. Après vous me dites, que si c'était mis au niveau du permis de construire on transfère au maire. Est ce qu'aujourd'hui, votre proposition va jusqu'à dire que les notes de calcul de structure devraient être revues par un service d'état.

Réponse : C. CAGOL : Je ne suis pas en train de remettre en cause, de m'interroger sur la recherche de responsabilité sur l'échelle de responsabilité administrative entre l'Etat et les centralisations ce n'est pas ça. Je dis que l'habilité des textes en place et ceux qui arrivent c'est de transférer la charte de la dépollution de l'industriel qui a pollué sur celui qui va changer l'utilisation, le fait que vous arrêtez votre responsabilité aux sites déclassement industriel et que vous transférez sur les autres. Mais vous transférez au moment de l'autorisation de construire en aval une charge qui aurait du figurer en amont.

Réponse JL. PERRIN : Mais à ce moment là lorsqu'on se retrouve avec un problème comme cela, qu'est ce qu'on en fait ?

Réponse C. CAGOL : Le site est pollué ou il ne l'est pas.

Réponse JL. PERRIN : Mais non mais le fondement de la gestion des sites et sols pollués c'est la gestion des risques selon l'usage. Donc il n'y a pas de binaire c'est pollué ce n'est pas pollué.

Question salle : Je voulais faire un commentaire sur les inventaires. Je remarque que sur Basias vous aviez 580 de mémoire sur le site de la communauté urbaine et que vous en avez trouvé plusieurs milliers, 9000. Donc il y a quand même un petit problème sur les 210 000

sites qui sont sur Basias. C'est loin d'être le début de l'exhaustivité. Donc dans les sites il y a ceux qui sont dans Basias, ceux qui devraient l'être mais qui n'y sont pas et ceux, les sites encore plus nombreux qui sont des remblais des voiries pollués qui devrait être inclus dans les inventaires appliqués aux directives sols. Est ce qu'on va quand même tenir compte des inventaires historiques urbains pour corriger Basias ?

Réponse JL. PERRIN : L'explication sur l'inventaire Basias Rhones-Alpes, c'est qu'au départ il a été choisi de retenir les sites classés ICPE, autorisation, alors que les autres on les avait de façon beaucoup plus large en compulsant les archives. L'exhaustivité des inventaires, on a fait remarquer à de nombreuses reprises à Bruxelles, qu'on n'y croyait pas. Ca c'est un point qui est fondamental. Après la question c'est de savoir qu'est ce qu'on veut faire d'un inventaire. Nous dans Basias on a un ciblage particulier qui est destiné à attirer l'attention qui se lit en parallèle de l'obligation du code de l'environnement de renseigner un acheteur sur l'état de pollution des sites, et notamment sur le fait de savoir s'il y a eu une ancienne ICPE sur le site. Donc c'est dans cet esprit que c'est fait. Il est clair qu'on n'a pas l'intention de descendre au niveau de la parcelle. En revanche si d'autres, les collectivités locales ou territoriales veulent utiliser ce travail qui a été fait par le BRGM sur Basias pour après descendre à une échelle plus fine, elles peuvent le faire. L'autre hypothèse qu'on pourrait voir serait de dire que les sites Basias sont un peu des sites d'attention. C'est à l'avenir dans le cadre d'un changement d'usage ou dans le cas d'une vente de demander une étude de l'état de l'environnement particulièrement centrée sur les sols soit réalisée a cette occasion, si le site est énuméré dans Basias.

Animateur : On voit qu'il y a plusieurs possibilités d'objectifs. Pierre CLOTTE, quelle a été votre stratégie dans le choix de l'inventaire ?

Réponse : A l'époque où ça a été fait, la phase test en 2001-2002, la problématique actuelle de responsabilité n'avait pas été anticipée à hauteur de ce qu'elle procure comme réflexions. Au départ c'est plutôt une stratégie urbanistique en termes d'aménagement plus général. Donc ça a été fait dans ce but là. Il n'est pas remis en cause parce que la volonté humaine est un peu une démarche responsable par rapport à la gestion de ces sites là. Ca va être fait en deux phases successives et donc on est volontaristes par rapport à ça.

Je rajouterai simplement pour préciser car je parle un peu au nom des collectivités au sens large, pour dire simplement que cette responsabilité là auquel sont confrontés les maires ne doit pas être négligé. On verra au niveau des juristes ce qu'ils en diront. Mais nous on a quand même les moyens d'avoir des juristes, des personnes un peu spécialisés qui ont la possibilité et les compétences pour s'intéresser à tout ça, réfléchir et évaluer. Il est évident que les maires de petites communes n'ont pas cette possibilité et donc sont beaucoup plus vulnérables aux responsabilités qui traînent. Le fait de simplement donner une qualification aux bureaux d'études me paraît ne pas clarifier la situation car la situation doit être clarifiée juridiquement et pas seulement au niveau des compétences.

Animateur : aspect technique et aspect juridique ?

Réponse : On a vu l'exemple du Québec et des Flandres où, il y a au delà de la certification d'un expert, un avis qui est donné par l'administration. A mon avis dans de nombreux cas et pour certains bureaux d'études historiquement on peut se questionner parfois sur la démarche liée à la seule responsabilité sur la base d'un leitmotiv sans une vérification derrière d'une unité compétente qui pour nous ne doit pas être la collectivité.

Question C. DELALANDE : Je voulais ajouter quelque chose au titre de l'Ademe et du Medad. Nous avons entamé un travail qui est l'élaboration d'un guide technique pour les aménageurs, au sens large, justement sur tous les aspects aussi bien techniques, réglementaires sociologiques et financiers qu'on peut avoir autour de ces affaires là. L'idée

était que fin 2008 on puisse vous remettre un guide qui donne un peu une façon de procéder, une méthode de prospection sur ce genre de site. La collectivité lambda qui a un site pollué et qui ne sait pas trop comment prendre l'affaire, à partir de ce guide elle devrait pouvoir le faire plus facilement et on va illustrer nos propos en s'appuyant sur des opérations qui fonctionnent déjà très bien en France. Par ailleurs je suis en train de préparer un nouveau système d'aide de l'Ademe pour les friches. C'est quelque chose qu'on finançait déjà mais pas de façon systématique. Aujourd'hui on va financer des IEM et des plans de gestion probablement à hauteur de 50%. On va également financer des inventaires historiques et on va aussi financer probablement des chargés de mission qui seraient placés auprès de l'aménageur ou de la collectivité de façon à ce qu'elles puissent être les interlocuteurs de la SNCF ou de GDF et avoir de la matière grise dans des collectivités de plus petites tailles. Ce sont des choses qu'on fait déjà par ailleurs à l'Ademe. Ce sont des chargés de mission qu'on va positionner pendant environ trois ans et on finance 30%. Ce qu'on a pu voir par ailleurs c'est que ces postes là sont pérennisés par la suite.

Présentation Jean-Benoît CLERMONT : La reconversion d'un vieux site face à la modernité législative et administrative (Total)

Animateur : J'ai une question concernant le financement. Est ce que ça a été possible d'évaluer le financement et de tenir un budget dans un cadre privé qui a plus que doublé ?

Réponse : Alors la réponse est non pas vraiment. Il y a un constat chez nous, c'est ce qu'on appelle le facteur pi. Quand on demande à quelqu'un combien va coûter un projet il donne un chiffre. Et quand par hasard le projet se réalise on s'aperçoit que ça coûte en gros trois fois plus cher. Et bien c'est exactement ce qu'il s'est passé là dessus. Au départ quand je suis arrivé sur le projet on m'a dit que j'avais un budget de X. Aujourd'hui j'en suis à 3X. Alors dire que j'ai fait une mauvaise estimation au départ ce n'est pas tout à fait vrai. On m'a imposé un budget. Ensuite j'ai demandé à avoir un petit peu plus de temps pour faire un diagnostic approfondi pour reprendre un certain nombre de choses. Je dirais que aujourd'hui je suis à peu près dans le budget que j'avais prévu, sachant qu'en matière de projet chez nous on met souvent 15% à 20% de divers et imprévus et que moi pour les projets de réhabilitation j'ai au moins 30 voir 35% d'imprévus, même quand j'ai bien fait les choses au départ. Et l'expérience montre que je ne rends jamais d'argent.

Question salle : Je voulais faire une remarque. Il me semble que dans le cas que vous exposez, Total en ne réhabilitant pas son site au moment de sa fermeture et au moment de sa vente s'est mis dans de sales draps.

Réponse : Vous avez raison entièrement dans le fait que nous aurions du réhabiliter le site tout à fait au départ. Simplement ceci s'est passé en 1988. En 1988 il y a presque 20 ans, on n'avait pas les mêmes connaissances qu'aujourd'hui, les mêmes exigences.

Question salle : La loi existait quand même.

Réponse : Bien sûr la loi existait. Mais aujourd'hui les normes on changé. Les façons de faire et les méthodologies ont profondément évolué. Loin de moi la pensée de dire que ceux qui se sont occupés de ce site il y a 20 ans n'ont pas bien fait les choses. Ils ont fait les choses d'une façon normale à l'époque. Je dirais que les études historiques étaient faites de façon relativement sommaire. Vous savez, même aujourd'hui quand on fait bien les choses il arrive qu'on ait des surprises. Sur un site comme celui-là je pensais avoir confié à un bureau d'étude une étude historique complète. Il s'est trouvé que l'aménageur est venu me voir avec une lettre de l'ingénieur des mines datant de 1888 écrite à la plume faisant part de l'intention de

l'exploitant de creuser une galerie technique et dans lequel il donnais évidemment un avis défavorable. Naturellement vous comprenez qu'il faut le faire, on l'a retrouvé, la galerie technique. Et ceci malgré les études qui avaient été bien faites. Autrement dit je ne jette pas la pierre à ceux qui se sont dans le passé occupé de ce dossier.

Question salle : Le cas que vous exposez a une valeur d'exemple intéressant dans le sens où c'est un cas particulier où Total n'ayant pas réhabilité son site et finalement se retrouve embarqué dans ce que vous avez décrit. C'est vrai que dans la plupart des cas, quand des grandes entreprises comme les vôtres réhabilitent le site on a à l'issue de la réhabilitation un arrêté préfectoral qui fige l'état de réhabilitation en vue d'une certaine activité qui s'est déployé avant et donc d'un usage du site. Quand l'aménageur ensuite vient faire son travail de mise en état des sols pour redévelopper un programme qui lui serait différent de l'activité économique, il est certain qu'il n'est pas confortable pour aller revoir le pollueur pour lui réclamer de rajouter au pot par ce que l'aménageur entre-temps du fait de la valorisation de l'espace préfère faire des logements là où il y avait de l'activité économique.

Animateur : Il n'y a pas de souplesse et flexibilité pour les opérations.

Question salle : Non. La loi est plutôt bien faite pour faire en sorte que les ICPE qui respectent les réglementations s'en sortent avec des réhabilitations conformes à l'usage qu'elles avaient du site et finalement ne soient pas embarquées dans des surcoûts de dépollution. Ils sont quand même très protégés. J'ai eu affaire à des sites où les arrêtés préfectoraux étaient très clairs. Quand on veut y retourner pour transformer le site plus en profondeur, on est quand même en difficulté.

Réponse : La raison là est relativement simple. Le code de l'environnement précise qu'après remise en état on ne peut pas demander à l'ancien exploitant de payer pour des changements d'usage dont il ne serait pas à l'origine. Mais rien n'empêche l'exploitant dans sa grande mansuétude, pour des raisons X ou Y de le faire. Mais avec un dossier avec une pression politique forte, il n'est pas exclu qu'un exploitant même si il en a pas l'obligation, trouve bien pour son image de marque de le faire.

Effectivement l'usage du site va être changé puisqu'on va passer de l'usage industriel à maintenant un système de bureaux, probablement commerce. C'est quelque chose qu'on a accepté bien entendu il y avait une pression politique mais il n'y avait pas que cela, il y avait aussi notre responsabilité d'industriel. Le fait qu'on participe au développement de la ville. Donc c'est quelque chose qui peut se faire. Naturellement il faut qu'il y ait une certaine adéquation entre les coûts de réhabilitation et le programme qui se fait. Il s'agit de discussion et de négociation qui ne sont pas toujours facile mais qui quelques fois se terminent bien.

Question salle : Vous ne trouvez pas ça normal que votre niveau d'engagement soit proportionnel à votre niveau de pollution ? Car vous avez l'air de dire qu'en fait, tel projet ça peut coûter très cher mais ça dépend du niveau de pollution que l'entreprise a enregistré dans les sols dans les périodes longues.

Réponse : Aujourd'hui c'est vrai que Total est un acteur majeur en France, nous faisons de la dépollution, naturellement conformément à la loi cela va de soi. Nous avons également été bien souvent au delà de ce que la loi demande et naturellement nous ne pouvons pas renier notre passé nous ne le faisons pas. Maintenant cela n'engage que moi, mais pendant des années en tant qu'industriel nous avons apporté des richesses à la France. Aujourd'hui qu'il y ait eu des pollutions dans le passé il y a 50 ou 100 ans certes. Cela fait partie aussi, la Belgique l'a bien compris, je dirais du patrimoine quelque part industriel et historique de la

France. Qu'on fasse les choses bien on le fait. Il faut trouver un certain équilibre entre les deux et ce qui est généralement le cas.

Présentation Patricia SAVIN (Cabinet Savin Martinet Associés), Vincent SOL (Cabinet Winston & Strauwn) : Intervention d'avocats spécialisés

Question salle : Une remarque, le consensus dont vous parlez sur le risque, il est toujours subordonné à une fonctionnalité. Le consensus c'est le fait qu'on remet un terrain dans son état initial. Et seulement si ces coûts ou ces techniques sont insoutenables, seulement à ce moment là on place en risque. Le principe est qu'il est toujours subordonné à la fonctionnalité
Réponse V. SOL : Je ne dirais pas fonctionnalité, je dirais risque/usage et bilan coût/avantage.

Question salle : Et donc le principe s'il est économiquement tout à fait faisable, bon marché de remettre le terrain dans son état initial c'est ça l'objectif.

Réponse V. SOL : Non ce n'est pas l'état initial, c'est de remettre dans un état qui ne présente pas de risque pour l'usage. Il n'y a pas de consensus là-dessus. Nous avons beaucoup de clients en ce moment qui demandent à faire plus que ce qu'on leur demande. Ils demandent à faire plus pour une raison simple, ils sont en arbitrage entre responsabilité de long terme, via ou non des servitudes et coûts financiers. Et ils peuvent décider d'arbitrer pour faire un peu plus maintenant, soit pour se débarrasser d'une servitude, soit pour faciliter, fluidifier le transfert du terrain à un propriétaire facilitant son usage. Et en tout cas le consensus dont on parle, en tout cas moi je l'ai perçu comme ça et je ne pense pas être le seul, c'était sur ça et pas sur la multi-fonctionnalité automatique.

Question salle : Non d'accord mais c'est le fait que l'approche risque ne remplace pas celui qui veut aller plus loin et qui a un avantage à le faire.

Réponse V. SOL : Tout à fait le texte qu'on évoquait tout à l'heure, le décret 2005 ne dit pas que l'industriel remet en état pour l'usage industriel. Il y a toute une procédure, et la possibilité comme l'a dit Mr PERRIN, de prendre l'initiative d'un changement d'usage. Le site de Trentes pour Renault en est un exemple édifiant positif en tout cas.

Question salle : Par rapport à l'intervention de Patricia SAVIN, notamment sur le décret de 2005 avec la remise en état conforme au PLU lors de la notification de cessation d'activité. A la Communauté urbaine de Lille, nous nous sommes posé la question sur les cessations d'activités à venir lorsqu'on est sur un zonage industriel. Est ce qu'on n'a pas intérêt à changer, à anticiper les changements de zonage pour pouvoir négocier ensuite une remise en état sur un usage plus sensible que l'usage industriel ?

Ca pose quand même pas mal de difficultés cette anticipation de modification de zonage pour des problèmes de responsabilités puisqu'on va permettre une urbanisation pour un usage autre qu'un usage industriel sur des sols dont on ne connaît pas la qualité. Problème aussi sur l'impact que ça peut avoir sur des salariés qui peuvent se dire que comme on va changer l'activité à cet endroit là, peut être qu'on va faire des logements et valoriser les sites. Effectivement lorsqu'on change le zonage ça a un impact sur la valeur du terrain. Un terrain en zone industriel n'a pas la même valeur qu'un terrain en zonage mixte. Donc ça peut donner aussi des velléités à des exploitants ou même des propriétaires pour éventuellement éloigner l'entreprise.

Deuxième point, c'est que depuis le 1^{er} mars 2006 les autorités compétentes en matière d'urbanisme sont amenées à donner un avis lors de la fermeture. C'est à dire qu'on doit indiquer la remise en état qui est faite au moment de la fermeture. Pourquoi ? Car ce souhait est intégré à l'arrêté préfectoral, ce qui veut dire qu'on ne sera plus consulté lors de la cessation d'activité. Alors là encore une difficulté. Parce qu'évidemment, on indique une remise en état pour un usage industriel ou mixte pour un site qui va peut être fermer, on souhaite le plus tard possible pour la collectivité. C'est une réelle difficulté d'émettre un avis. Nous on a choisi d'émettre un avis qui est automatique c'est à dire une remise en état qui sera prévue lors de la notification de cessation d'activité.

Réponse V. SOL : On a eu un débat sur un sujet à Lille sur un usage futur qui a été tranché par le préfet. Simplement pensez à la situation lorsque vous avez un exploitant d'une installation classée qui n'est pas le propriétaire. Vous allez demander au propriétaire s'il est d'accord pour changer l'usage et placer l'usine qu'il possède depuis 20 ans en usage habitation. S'il vous dit non c'est qu'il est malade. Vous allez vous reconverter et on va faire payer cet usage là à l'industriel ? Donc on va avoir confrontation. Moi je dis qu'il faut déminer, et que justement ces articles permettent la concertation. Je pense que ce qu'il faut faire dans ces cas là, lorsqu'il y a des sujets sensibles sur des sites, c'est aller négocier et voir quel est l'optimum dans le montage. Comme on l'a vu cet après-midi, il y a des phases itératives qui permettent d'approximer l'usage futur en fonction du niveau de réhabilitation. Ce qui me frappe beaucoup ce sont les parkings. On a des plans de développement urbains qui disent dans tel endroit il faut 2-3 parkings, et souvent on bute là-dessus. Et moi j'aimerais bien, dans un rêve, que le PLU dise que pour les sites pollués historiques qu'on découvre après on peut être plus souple sur les parkings ou trouver les compensations ailleurs. Car, souvent on éviterait de remplir inutilement des décharges et de payer des surcoûts inutiles avec des terres qu'on pourrait laisser sans risque, uniquement par ce qu'on n'a pas voulu faire un parking. Donc je pense que ça manque de un peu de souplesse.

Réponse P SAVIN : Vous avez tout à fait raison. Et dans l'autre sens c'est une course de vitesse en réalité par rapport à cette problématique. A l'inverse, j'ai des clients lorsqu'ils ont su que les documents d'urbanisme étant en train d'être revu se sont posé la question de savoir, est ce qu'il faut pas que je me dépêche de faire ma notification de cessation d'activité pour être dans le deuxième étage de la fusée que je présentais tout à l'heure, à savoir réhabilitation pour un usage industriel ?

Dans l'autre sens des élus locaux se disent qu'à l'avenir ils aimeraient bien que se soit réhabilité pour un usage sensible. Est-ce qu'il ne faut pas qu'on se dépêche de changer les documents d'urbanisme, avec les risques que vous évoquiez, pour aller dans le troisième étage de la fusée et obliger les exploitants sur la commune de réhabiliter via un arrêté préfectoral pour un usage dit sensible ?

Et autre remarque, le mécanisme de fusée à trois étages que j'évoquais fonctionnera donc pour les cessations d'activité à partir du 1^{er} octobre 2005. A supposer que les niveaux de réhabilitation en fin d'exploitation ne soient pas pris dans l'arrêté préfectoral d'autorisation, car l'article le dit bien, lorsqu'une ICPE mise en arrêt définitif, lorsque des terrains susceptibles d'être affectés à une utilisation libérée et que l'état dans lequel peut être remis le site n'est pas déterminé par l'arrêté d'autorisation. En principe les arrêtés préfectoraux d'autorisation qui sont délivrés maintenant devraient prévoir le niveau de réhabilitation à atteindre en fin d'exploitation.

Problème, si aujourd'hui dans l'arrêté préfectoral d'autorisation délivré, on prévoit en fin d'exploitation une réhabilitation pour un usage industriel, parce que tous les partis sont d'accord et que ça convient à l'élu local. Et si dans 20 ans les demandes d'urbanisme sont

modifiées et prévoient pour la zone un usage dit sensible le mécanisme que j'ai évoqué n'est pas prévu dans le décret/loi. Donc qu'est ce qu'il va se passer dans 20 ans, s'ils font face à un arrêt d'autorisation. Ils seront en contradiction avec les documents d'urbanisme, ce n'est pas prévu dans les textes.

Question : Une remarque, pour faire écho à la mention que faisait Vincent SOL des investisseurs qui travaillent sur les friches industrielles. Moi je présente une de ces sociétés qui s'appelle Brounfield Ingénierie. Nous ne sommes pas les seuls en France à être constitués pour être des opérateurs en reconversion de friches industrielles. Nous sommes organisés pour acheter des terrains en l'état et essayer de réaliser ces opérations compliquées de réhabilitation, en prenant en charge les obligations de remise en état. Ma question, c'est plutôt un vœu, c'est que les réflexions en cours et qui sont condensées de façon très intéressante par cette excellente table ronde, intègrent aussi ce troisième métier. Car aujourd'hui c'est un métier très significatif dans un pays comme les États-Unis et il y a des opérateurs qui ne demandent qu'à développer ce métier en France. Je crois que c'est une contribution très utile pour, à la fois les collectivités locales, les industriels et la profession de l'UPDS qui verra ainsi les travaux et les chantiers se développer. Mais il faut que la réglementation nous aide un peu et qu'elle accepte qu'un nouveau propriétaire, présentant des garanties techniques et financières totalement en adéquation avec le projet de réhabilitation, puisse se voir transférer ces obligations et puisse se voir prescrire un arrêté préfectoral. En effet, nous sommes dans la situation un peu paradoxale où nous demandons des arrêtés préfectoraux et nous avons parfois du mal à les obtenir.

Réponse JL. PERRIN : Première remarque par rapport à ça. Est ce que la jurisprudence qu'on a vu ici va être reconfirmée ? Si quelqu'un qui se substituait en tant qu'exploitant, se verrait notifier un arrêté préfectoral. Or les travaux se passent mal. Il s'attendait à avoir un dépassement de 20%, il en a un de 40%. Si il va devant un tribunal administratif et qu'il dit qu'il s'est substitué en tant qu'exploitant mais qu'il n'a jamais manipulé tel et tel produit donc on ne peut pas établir de lien entre l'activité qu'il a effectivement eu et les pollutions. Est-ce qu'il obtiendrait gain de cause ?

Et puis en boutade sur l'arrêté préfectoral, comme je disais tout à l'heure, on a eu certaines expériences malheureuses de sociétés de partage qui rachetaient des terrains pour préparer des supermarchés. Et qui pour avoir leurs permis de construire se sont dépêchés de réaliser l'EDR qui leur était prescrit en tant que propriétaire par la DRIRE. Ils ont fait leur étude et dans le même temps ils ont porté l'affaire devant le tribunal administratif et on s'est retrouvé à devoir rembourser 60 000 euros

Réponse P. SAVIN : Effectivement ce qui peut être fait c'est, si il n'y a pas encore eu de cessation d'activité, faire la déclaration de changement d'exploitant et endosser cette responsabilité, cette qualité de dernier exploitant juridique du site. Après c'est un risque que vous assumez ou pas. Certains souhaitent l'assumer et le demande donc juridiquement. Je ne vois pas ce qui s'oppose à cette déclaration de changement d'exploitant.

Je donnerais juste un autre point dans un dossier un peu particulier où la société se crée dans la maîtrise d'une décharge. L'exploitant de la décharge en question étant de moins en moins solvable et ayant besoin de cet exutoire, a monté un dossier de demande d'autorisation de changement d'exploitant. Il a fallu que le dossier soit instruit par la DRIRE. L'exploitant demeure l'ancien exploitant de droit. Et l'exploitant de droit est devenu le client principal et unique de la décharge en question. Et le dossier est passé. Donc tout le monde y avait intérêt sauf d'un point de vue juridique en termes de risque, l'entreprise qui avait besoin de cet exutoire. Mais pour des raisons économiques elle ne pouvait pas faire autrement. Elle savait

que sinon elle avait allait fermer, car l'exploitant de droit ne pouvait pas faire cette demande à l'administration. Elle a préféré assumer cette responsabilité d'exploitant de droit sans pouvoir en assumer dans les faits la gestion. On peut avoir juridiquement raison et économiquement tord donc quelle balance il faut pour qu'une opération immobilière ou industrielle se mette en place ? Quels outils ?

Réponse V. SOL : La question est est-ce qu'il faut prendre les responsabilités pour cet exploitant ? Oui. Mais il faut trouver le montage, soit administratif, soit par le biais de clauses contractuelles. En effet, prendre la responsabilité passive d'une entreprise qui a exploité c'est risqué. Donc il ne faut pas envisager ça.

En revanche on a réfléchi à des propositions, notamment des membres de l'UPDS, pour trouver un montage qui permette de valider juridiquement le changement d'exploitant post cessation d'activité. C'est tout à fait concevable avec des garanties financières et techniques. On peut tout à fait étendre le système. Ça veut dire derrière qu'on a tout un système de contrôle et de l'administration qui va écluser cette approche. Je ne suis pas convaincu que le Ministère suive. Il faut plutôt réfléchir à des passages sous le code de l'urbanisme avec un autre système de réglementation, avec une autre police. Ça me paraît plus facile à mettre en œuvre au jour d'aujourd'hui, accompagné par des clauses contractuelles peut être un peu sophistiquées mais qui permettent d'encadrer ce genre de passage.

Question JL. PERRIN : A chaud c'est difficile de se prononcer. Il s'agit de faire part de nos interrogations. On a des interrogations quand on discute comme ça en interne au Service de l'Environnement Industriel à la DDPR on ne trouve pas de réponse immédiate et fulgurante. Je demande à voir.

Question : L'approche risque française est une approche basée sur le risque. Le risque pyrotechnique est complètement exclu du champ d'application des outils méthodologiques. Or de plus en plus, on sait que les sites industriels stratégiques sont fortement impactés par la pyrotechnique historique. Aujourd'hui si j'ai une ICPE à vendre et j'ai respecté la méthodologie complète en matière de réhabilitation sites et sols pollués. Je cède mon terrain, exemple récent, il y a un mois le terrain est cédé, parfaitement propre. L'entreprise arrive pour ouvrir et faire des travaux sur le devant. S'il était notoire que ce site était impacté par pyrotechnie, ce qui est le cas de la majorité des sites sensibles en France. Est-ce que l'ancien propriétaire peut être recherché en responsabilité ? Est-ce que l'Etat pourrait être recherché en responsabilité pour abandon de déchet au titre de la précaution ou mise en danger de la vie d'autrui ?

Réponse V. SOL : Je ne pourrais pas répondre parce que je suis en expertise sur un sujet comme ça et que je ne voudrais pas m'engager et qu'on puisse utiliser ce que j'ai dit pour ou contre moi et mon client. Mais ce n'est pas tout à fait vrai de dire qu'il n'y a rien dans le guide méthodologique. Il y a au moins deux pages sur la pyrotechnie et c'est pris en compte dans le guide méthodologique sous l'impulsion de certaines associations.

Réponse JL. PERRIN : Le risque de pyrotechnique, c'est un risque immédiat. Notre position consiste à dire qu'avant de commencer à réfléchir à ces questions risques chroniques, de pollutions chimique ou diagnostics, il faudra s'assurer que la pollution pyrotechnique a bien été réglée. Pour moi c'est vraiment deux problématiques différentes. On a vraiment des niveaux d'urgence qui sont décorrélés des problématiques, et qui sont vraiment différents. Donc le risque pyrotechnique peut exister sur un site. Il doit absolument être réglé avant de commencer la démarche relativement classique exposée par les circulaires.

Question : Pour les sites militaires, le risque pyrotechnique est encadré par un décret. C'est pareil pour les sites civils ?

Réponse V. SOL : Ca dépend il y a des sites civils qui sont encadrés par des arrêtés préfectoraux sur ce sujet.

Question : Ma question est double. Premièrement, nos amis étrangers séparent l'obligation d'assainissement/ réhabilitation de la responsabilité. L'industriel sera responsable sauf si on change l'usage PLU comme proposé par Lille. L'industriel sera en exception par rapport au PLU en étant industriel sur une zone habitation. Je pense que ça n'existera pas. Donc l'industriel fera sa réhabilitation et sera responsable jusqu'à un certain niveau c'est-à-dire le niveau industriel. Le réaménageur doit reprendre à sa charge en tant qu'éditeur, l'obligation d'assainissement, réhabilitation. Est-il concevable qu'il y ait cette séparation entre obligation de dépollution et responsabilité ? Et peut-on avoir plusieurs personnes responsables obligées à faire la réhabilitation ?

Réponse V. SOL : Il y a plusieurs questions et plusieurs réponses. Il y a le niveau administratif, le niveau civil et ce n'est pas la même chose. Mais il y a une piste intéressante à creuser. Souvent en matière contractuelle en matière civile, il y a une répartition des responsabilités entre l'ancien exploitant, par exemple à usage industriel et le promoteur qui prend le coup du changement d'usage. Donc on a une répartition contractuelle. Là où c'est plus difficile c'est d'avoir deux interlocuteurs de l'administration. Ce n'est pas ce qui est prévu actuellement. Ce n'est pas inconcevable. Il est très difficile de fixer des règles automatiques et génériques permettant de bien distinguer ce qu'est un usage industriel et de qu'est ce qu'un autre usage, entre usage de commerce, usage de bureaux. Faut-il remettre dans le sol ? Quels les paramètres à prendre en compte ? En tout cas c'est une piste intéressante, elle correspond à une certaine notion d'équité.