Publié le 17 février 2009

La dépollution des sols pour le renouvellement urbain

La reconversion d'anciens sites industriels en zone tertiaire ou résidentielle nécessite souvent une dépollution préalable des sols. Le ministère du Développement durable a d'ailleurs clarifié l'an dernier les obligations et les responsabilités. L'expérience des Sem, confrontées au terrain, a valeur de laboratoire pour ces pratiques de dépollution. D'où l'intérêt du colloque organisé par l'Ademe, avec le soutien de la Fédération des Entreprises publiques locales, les 16 et 17 juin 2009 sur le thème « Concilier sites pollués et renouvellement urbain », à l'occasion de la publication d'un guide pour les aménageurs sur la réhabilitation des sols pollués.

La pollution des sols est en soi un problème. Lorsqu'il s'agit de conduire une opération d'urbanisme sur d'anciennes zones industrielles, le problème se complique, notamment lorsqu'il s'agit de trouver du foncier au cœur même des agglomérations. C'est le cas de l'Ile de Nantes, vaste zone de 350 hectares où s'étaient érigées depuis 1860 les usines de la ville, de Plaine Commune en Seine-Saint-Denis ou encore du quartier de la Confluence à Lyon.

Les Sem concernées sont confrontées à plusieurs questions. D'abord, un impératif d'excellence, leur mission de service public les érigeant en modèle et précurseur. Ensuite, les nouvelles réglementations en matière de dépollution. Enfin, le manque de connaissance de la nature des terrains. Autant d'aspects qui, aux dires des responsables, rendent les dépollutions contraignantes et coûteuses.

Excellence d'abord : la chose n'est pas aisée, car la question est nouvelle et les savoir-faire encore balbutiants. Le travail des bureaux d'études spécialisés en environnement demande encore à s'affiner. En quelque sorte, les Sem essuient les plâtres. La Sem Plaine commune, qui a quinze ans d'expérience en la matière, s'est constituée à cet égard une expertise profitable.

Réglementation ensuite. Depuis les textes de loi de 2003, précisés en 2007, en cas de vente de terrains par un aménageur professionnel, comme les Sem, c'est ce dernier qui porte la responsabilité de l'état du terrain, et non le pollueur initial (le plus souvent non identifié ou n'ayant plus d'existence). La loi encourage une dépollution intégrale, or celle-ci est coûteuse.

Les Sem peuvent certes s'appuyer sur une meilleure connaissance des sites, cette même loi ayant mis en place des inventaires accessibles sur deux bases de données différentes. La première, Basias, répertorie 180 000 sites, de la simple station-service à l'ancienne implantation sidérurgique, susceptibles d'avoir généré une pollution des sols. Basol, la seconde, recense aujourd'hui environ 3 900 sites pollués par les activités industrielles (10 principaux polluants sont constatés).

Mais l’historique du sol n’induit pas forcément sa pollution. La Samoa à Nantes a ainsi constaté des sols industriels non pollués, et des sols non industriels bien pollués. Confronté à ces difficultés, l’aménageur constate vite qu’il est impossible d’envisager une dépollution massive. Il a donc intérêt à traiter au cas par cas, établissant chaque fois, comme la loi l’y oblige, un plan de gestion livré aux promoteurs.