

MVCS Conseil

Assistance des maîtres d'ouvrage pour optimiser les opérations de recyclage, réhabilitation, valorisation, cession ou acquisition de sites pollués.

<http://mvcscconseil.monsite.orange.fr>

06 16 48 04 89

Pollutions et risques associés : Quelle communication adopter ?

Perception des problématiques sols pollués par le public.

Retour d'expérience d'enquêtes publiques préalables à la mise en place de Servitudes d'Utilité Publique pour restrictions d'usage sur sites pollués.

Cession, acquisition ou réaménagement réussi d'une friche industrielle

- ❑ Un projet (site en devenir) qui concilie l'économie et l'environnement (préservation de la santé des personnes)
- ❑ Un projet économiquement supportable, la valeur du terrain couvrant les coûts de la réhabilitation correspondant à l'usage futur du site.

Rôle des servitudes de restrictions d'usage

- ❑ Permettent d'assurer dans le temps la compatibilité entre l'usage projeté et les travaux de réhabilitation réalisés.
- ❑ Aident à limiter les coûts de réhabilitation.

Servitudes de restrictions d'usage

- ☐ S'inscrivent dans une vision développement durable
- ☐ Permettent une réappropriation des espaces, économiquement soutenable et socialement acceptable
- ☐ Facilitent la mise en œuvre du plan de gestion

Rôle des servitudes de restrictions d'usage

- «**Source**»-> «**Transfert**»-> «**cible**»
- Dépollution = Traitement de la source
- La restriction d'usage peut :
 - Permettre de conserver la source
 - Supprimer la possibilité de transfert en pérennisant les installations de confinement
 - Empêcher la présence de la cible.

Rôle des servitudes de restrictions d'usage

- ☐ Restreignent l'usage du sol et des eaux souterraines aux seules activités compatibles avec le niveau résiduel de pollution des sols
- ☐ Assurent la conservation de la mémoire.

Domaines des servitudes

- ☐ Prescriptions relatives à la surveillance du site et aux accès
- ☐ Précautions en cas de travaux liés au sol
- ☐ Limitations ou interdictions d'usage

“des contraintes”

Exemples

- Limitations ou interdictions en cas de confinement de déchets dangereux :
 - Zone inconstructible à usage paysager et inaccessible au public
 - Interdiction de planter des arbres développant des racinaires verticaux
 - Accès limités à l'entretien des équipements de surveillance, de collecte et traitement de lixiviats
 - Contraintes liées à ces accès.

Servitudes de droit privé

- ☐ Servitude conventionnelle de droit privé (SP)
- ☐ Servitude conventionnelle au profit de l'état (SCPE)
- ☐ Restrictions d'usage conventionnelles entre deux parties (RC2P).

Servitudes de droit public

- ❑ Projet d'intérêt général (PIG).
- ❑ Servitude d'Utilité Publique (SUP) :
 - Assure la meilleure conservation de la mémoire.
 - Sa mise en place est précédée d'une enquête publique préalable, un outil de démocratie participative qui facilite la compréhension du projet par le public et les parties prenantes.
 - L'enquête permet au public de s'exprimer par oral et par écrit

Perception des problématiques sols pollués par le public.

- ❑ L'enquête publique sur SUP sols pollués est une base d'observation de la perception du public
- ❑ 11 dossiers de mise en place de SUP avec concertation lors de l'enquête publique

Le public, les publics

- ☐ Propriétaires riverains (occupants)
 - Risques
 - Valeur foncière
- ☐ Propriétaires du site (occupant ou non)
 - Valeur foncière
- ☐ Citoyens
 - Vision plus développement durable
 - Connaissances techniques

Les 11 cas d'expérience

- 1 - CET 1 & CET 2 recyclés en espace paysager
- 2 & 3 - Sites chimiques recyclés en zone d'activité
- 4 - Briqueterie recyclée en espace paysager
- 5 - Site chimique recyclé en espace paysager
- 6 - Carrière puis CSD 2 rec. exploitation forestière
- 7 - Carrière puis CSD 2 & 3 rec. aire d'agrément
- 8 & 10 - Usine recyclée en zone d'activité
- 9 - Fonderie recyclée en ZA sans présence humaine prolongée (CSD)
- 11 - Usine gelée puis recyclée en quartier mixte

Remarques du public (1à3/33)

- ❑ Cessation d'activité ressentie comme élément positif / nuisances (bruit, fumée, circulation...)
- ❑ Souhait de voir le projet se réaliser rapidement
- ❑ Les gens ne veulent plus voir d'usine
- ❑ Demande d'accès aux résultats des contrôles et suivi périodiques :
 - Traitement des lixiviats,
 - Eau (souterraines, pluviales, lixiviats, station de traitement)
 - Air (gaz)

Remarques du public (4à9/33)

- ☐ Demande d'intégration de la torchère dans le paysage (écran végétal)
- ☐ Pourquoi une zone n'a pas été dépolluée ?
- ☐ Nuisances liées aux futures activités ? l'usage futur du site inquiète
- ☐ Le terme activité à caractère industriel et artisanal inquiète
- ☐ Inquiétudes sur l'état de la nappe phréatique
- ☐ Pas de remarques, du fait d'un passé friche ancien, la population s'est accoutumée à vivre à côté de la friche

Remarques du public (10à14/33)

- ❑ Remarques hors sujet, l'EP donne l'occasion de s'exprimer sur des sujets sensibles (soupape)
- ❑ Sous sol - Gestion de la couche de protection
 - Plantations d'arbres
 - Interdictions de creusement sans surveillance d'un professionnel
- ❑ Veut comprendre les programmes de suivi et le positionnement des piézomètres
- ❑ Odeurs (souvenirs de l'exploitation de la décharge)
- ❑ Questions techniques, process d'analyse et de réhabilitation

Remarques du public (15à20/33)

- ☐ Eaux superficielles et d'infiltration, demandes informations sur contrôles
- ☐ Collecte du bio gaz (torchère intermittente)
- ☐ Indemnisation
- ☐ Regrette la non réutilisation du gaz de fermentation des déchets
- ☐ Considère que découpage servitudes / parcelles n'est pas assez fin
- ☐ Remarque de propriétaires : les sup sont trop contraignantes

Remarques du public (21à23/33)

☐ Zone pavillonnaire voisine

- Avantages des SUP : crée une « zone d'activité aérée » par rapport à un habitat plus dense
- Inconvénients des SUP : risque du au voisinage avec un ancien terrain industriel contenant des pollutions résiduelles
- Quid en cas de vente, pérennité et mémoire

Remarques du public (24à28/33)

- ☐ Valeurs foncières amoindrie ?
- ☐ Incidences sur les terrains voisins (santé et valeur)
- ☐ La commune regrette de n'avoir pas été impliquée dans les opérations qui ont contribué à figer la situation du secteur (site orphelin).
- ☐ Etablit une relation entre le site et des cancers dans le voisinage (il faut connaître le passé vécu de l'environnement)

Remarques du public (29à33/33)

- ☐ Techniques sur l'efficacité des travaux de dépollution et les risques eaux souterraines
- ☐ Protection des travailleurs pendant réhabilitation
- ☐ Conteste la maîtrise du risque
- ☐ Niveau de responsabilité des anciens propriétaires
- ☐ Dossier trop technique

Remarques du public – Analyse (1à4/15)

- ☐ Culture du risque insuffisante
- ☐ Notion de risque suivant l'usage méconnue
- ☐ Schéma « source » « transfert » « cible » inconnu
- ☐ Méconnaissance de la réglementation ICPE. Les nouvelles usines n'ont rien à voir avec les anciennes

Remarques du public – Analyse (5/15)

- ❑ Besoin d'une initiation à la maîtrise des risques en matière SSP – un commissaire enquêteur at commencé son rapport par un rappel théorique
 - Qu'est ce qu'un site pollué ?
 - Comment dépollue t on un site ? (Objectif, traitement, alternative à la dépollution)
 - Conscience du risque santé
 - Glossaire

Remarques du public – Analyse (6à8/15)

- ❑ Concept Développement Durable pas maîtrisé (les piliers économique et sociétal souvent mal appréhendés)
- ❑ SUP vue comme un habillage de manque de moyen financier. L'argument sociétal-économique (site orphelin) doit être pas mis en avant
- ❑ Besoin de clarification du projet de requalification (usage futur du site)

Remarques du public - Analyse (9à11/15)

- ☐ Besoin de transparence et d'explications techniques « compréhensibles »
- ☐ Dossier
 - Besoin d'un résumé non technique du dossier
 - Besoin d'un glossaire
- ☐ L'eau est un sujet sensible (plus facile à appréhender que le sol)

Remarques du public – Analyse (12à15/15)

- ❑ Nécessité d'informer propriétaires riverains sur une éventuelle dégradation de la valeur de leurs biens
- ❑ Nécessité connaître l'environnement santé et, si justifié, de lever le doute sur un lien entre le site et la présence de cancer dans le voisinage
- ❑ Nécessité d'avancer de concert avec la commune pour s'en faire un allié
- ❑ Il s'agit de la santé des personnes et de leur famille, ainsi que de leur patrimoine

Conclusion

- ❑ Faire partager la connaissances au public :
 - Culture du risque
 - Vision développement durable
 - Transparence technique et foncière
 - Simplification du langage (glossaire)
- ❑ On est dans des domaines sensibles : santé, famille, patrimoine.

Les servitudes de restrictions d'usage

Pour permettre une réappropriation des espaces qui soit "soutenable" et socialement acceptable.

Développement durable : le bon compromis



Les hommes en bonne santé, la planète préservée

MVCS Conseil

Assistance des maîtres d'ouvrage pour optimiser les opérations de recyclage, réhabilitation, valorisation, cession ou acquisition de sites pollués.

<http://mvcconseil.monsite.orange.fr>

06 16 48 04 89