

# **Résumé du rapport d'étude d'assainissement et du plan de décontamination des sols uniquement**

**Ancien terminal de la 51<sup>e</sup> rue  
1630-1646 South 51st Street  
Philadelphie (Pennsylvanie)**

**4 septembre 2025**

Arcadis U.S., Inc. (Arcadis) a soumis, au nom d'Alliance 51st Street LLC (Alliance), le rapport de l'étude d'assainissement et le plan de nettoyage des sols uniquement (RIR/Cleanup Plan) pour l'ancien terminal de la 51<sup>e</sup> rue, identifiant de l'installation : 51-10420 (le « site »), situé au 1630-1646 South 51st Street à Philadelphie, en Pennsylvanie, le 4 septembre 2025.. Le RER/Plan de décontamination des sols uniquement résume les études menées sur les sols du site et présente l'approche de réhabilitation d'Alliance concernant le traitement des sols du site conformément au chapitre 250 du Titre 25 du Code de Pennsylvanie relatif à l'administration du programme de recyclage des terres de Pennsylvanie (connu sous le nom de Programme de décontamination volontaire : Loi 2) et aux directives du Département de protection de l'environnement de Pennsylvanie (le PADEP).

Le plan RIR/de décontamination des sols uniquement a été élaboré en réponse au rejet par le PADEP, le 18 juin 2025, du plan RIR/de décontamination de mars 2025, ainsi qu'à la lettre du PADEP du 17 juillet 2025 faisant état de lacunes techniques dans l'évaluation des risques pour la santé humaine du 21 avril 2025 – Sols hors site adjacents à l'ancien terminal de la 51<sup>e</sup> rue (HHRA), et à la réunion virtuelle du 6 août 2025 organisée entre Alliance et le PADEP. Des études des eaux souterraines sont en cours et les eaux souterraines seront évaluées plus en détail dans le prochain RER/Plan de décontamination des eaux souterraines.

Le site renfermait autrefois des réservoirs de stockage hors sol (RSHS) qui contenaient des produits pétroliers. Il a été établi que la présence de composants dérivés du pétrole dans le sol et les eaux souterraines du site était due à son utilisation historique. En 2021, tous les RSHS ont été vidés et démontés par PBF Logistics, et leur contenu et leurs conduites ont été retirés du site. Le 16 août 2021, lors de la mise hors service des RSHS, PBF Logistics a détecté un flux de pétrole en quantité indéterminée et en a averti le PADEP le 17 août 2021.

Alliance a acquis le site en décembre 2021, et des études du sol et des eaux souterraines ont été menées afin de déceler la présence de composants préoccupants (CP) dans le sol et les eaux souterraines à des concentrations supérieures aux normes sanitaires non résidentielles établies par le PADEP pour l'ensemble de l'état. Des prélèvements de sol, d'eaux souterraines et de gaz du sol ont été effectués sur le site au cours des deux années suivantes pour délimiter les zones dans lesquelles les CP étaient détectés. Au cours de cette période, la construction d'un entrepôt de 165 000 pieds carrés sur le site a été approuvée. En raison d'un changement des conditions financières et du marché de l'entrepôtage, le réaménagement est actuellement suspendu, et Alliance recherche des locataires intéressés par le site.

Les résultats des prélèvements de sol ont été comparés aux normes sanitaires de l'état établies par le PADEP, appelées concentrations moyennes spécifiques (les CMS). Les résultats des prélèvements de sol ont montré des concentrations de benzène, de naphthalène, d'éther bis (2-chloroéthylque), de biphenyle, de plomb, de chrome total et de chrome hexavalent supérieures aux CMS des sols. Les dépassements relatifs aux sols ont été délimités sur site et les sols dont les CP sont supérieurs aux CMS seront déplacés sous le futur bâtiment dans le cadre des travaux de construction et des remblais non contaminés seront utilisés. Les sols seront recouverts d'asphalte ou de béton, ou aménagés en espaces verts avec une épaisseur de remblai de 2 pieds au-dessus de la clôture à neige, selon les besoins, afin de protéger les futurs récepteurs.

Les évaluations de dépistage écologique relevant de la Loi 2 ont confirmé l'absence de voies d'exposition ouvertes vers les récepteurs écologiques liés au sol. Les eaux souterraines seront évaluées plus en détail dans le cadre du plan RER/décontamination des eaux souterraines.

Le gaz du sol a été évalué en comparant les résultats des prélèvements du sol, des eaux souterraines et du gaz du sol avec les valeurs de dépistage de l'intrusion de vapeur (VV) établies par le PADEP. Le prélèvement du gaz du sol a permis de détecter du benzène dans l'échantillon de gaz du sol SG-5 avec une concentration détectée supérieure à la SV. Dans le cadre de la construction de l'entrepôt faisant partie du réaménagement du site, un système de dépressurisation passive sous la dalle (SPSD) sera installé en tant que mesure proactive d'atténuation de l'intrusion de vapeur afin d'éliminer toute éventuelle intrusion de vapeur dans le futur bâtiment pour protéger les travailleurs sur site. Il n'y a pas d'autres récepteurs du gaz du sol.

En avril 2024, des matières de couleur jaune ont été observées à côté du site près du Garden Mile Trail de Bartram, comme cela a été signalé au PADEP par le Philadelphia Water Department (PWD). Cela a entraîné de nombreuses phases de prélèvement du sol, de l'eau stagnante et de l'eau de surface. Des échantillons ont été prélevés sur le site, le long du Garden Mile Trail de Bartram et dans la rivière Schuylkill. Du chrome hexavalent a été détecté le long du sentier dans des proportions dépassant les normes de santé résidentielles de l'État établies par le PADEP. Alliance a décontaminé à l'aide de pelles et par raclage les zones entourant le Garden Mile Trail de Bartram qui contenaient des traces de chrome hexavalent, et le résultat des prélèvements de sol après décontamination indiquait des quantités inférieures aux normes et, dans de nombreux cas, aucune contamination n'était détectable. Après les travaux de décontamination, un nouveau prélèvement a été effectué par le PADEP qui a montré des traces le long du sentier. Le PADEP et Alliance ont conclu qu'un certain nombre des emplacements ayant fait l'objet de prélèvements ne sont pas associés aux anciennes opérations du site mais plutôt aux anciennes activités de remplissage sur le site et dans ses environs, au dépôt des sédiments de la rivière Schuylkill et à l'influence marémotrice de la rivière. La HHRA a été réalisée pour évaluer le chrome hexavalent à des endroits spécifiques le long du Garden Mile Trail de Bartram. La HHRA sera à nouveau transmise au PADEP dans un document distinct mais de manière imminente, dans le délai de 60 jours alloué pour répondre aux commentaires du PADEP en la matière (joint à l'Annexe A).

Le PADEP dispose d'un délai de 90 jours pour approuver ou émettre des commentaires sur le RER/Plan de décontamination des sols. Après que le PADEP aura approuvé le RER/Plan de décontamination et la HHRA, les sols seront refermés conformément à la Loi 2 et les eaux souterraines feront l'objet d'enquêtes subséquentes.

Suite à des évaluations supplémentaires des eaux souterraines, au dépôt et à l'approbation du RER/Plan de décontamination des eaux souterraines, à l'installation et à la confirmation de l'efficacité des couches de colmatage des sols et des SPSD, Arcadis préparera et soumettra au PADEP un rapport final qui proposera d'établir une restriction sur le titre sous la forme du Pacte environnemental (CE) du PADEP.

Conformément au CE proposé, le site sera assujéti aux restrictions suivantes auxquelles les propriétaires et les locataires devront se conformer :

- le site restera une propriété non résidentielle
- les eaux souterraines du site ne seront utilisées à aucune fin
- L'intégralité du site sera recouverte de surfaces imperméables (asphalte/béton) ou d'espaces paysagers avec 60 cm de remblai au-dessus de la barrière à neige Les revêtements et les espaces paysagers feront l'objet d'inspections et d'un entretien réguliers, conformément aux exigences du PADEP.
- Un plan de gestion des substances sera mis en œuvre pour les futurs travaux de terrassement sur le site afin de protéger les ouvriers du bâtiment contre l'exposition aux CP présents sur le site.
- Le système d'atténuation des vapeurs (SPSD) du bâtiment proposé nécessitera des interventions de maintenance et une évaluation de l'intrusion de vapeur devra être effectuée dans les futurs bâtiments.

Le Site continuera d'être géré et inspecté conformément aux règles du PADEP jusqu'à ce qu'il soit développé.

