

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction de la citoyenneté, de la légalité
et de l'environnement
Bureau des installations et travaux réglementés
pour la protection des milieux
Dossier suivi par : M. DOMENECH
Tél. : 04.84.35.42.74
N°158 -2019 SERV

Marseille le - 4 JUIN 2020

Arrêté préfectoral instaurant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site des Cartonneries de Fos au lieu-dit ZAC des portes de la Mer sur le territoire de la commune de FOS-SUR-MER

LE PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE, ALPES, CÔTE D'AZUR, PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET DE SECURITE SUD, PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.515-12 et R.515-31-1 et suivants ;
- Vu la mise à jour du plan de gestion de réhabilitation du site et de l'analyse des risques résiduels : rapport référence CSSPSE161649 / RSPSE5832-01 JTI/SL/NN du 30 septembre 2016 précisant la nécessité d'instaurer des restrictions d'usage afin de prévenir les risques sanitaires pour les projets d'aménagement de la ZAC des portes de la mer ;
- Vu l'ensemble des investigations complémentaires détaillées par le rapport référence CSSPSE172227/RSPSE07228-02 THI/JTI/NN du 4 décembre 2017 établi dans le but de préciser la capacité des sols à relarguer les métaux et définir les filières d'évacuation des terres polluées ;
- Vu le dossier de servitudes d'utilité publiques annexé à la demande d'instauration desdites servitudes réalisée par la Métropole Aix Marseille Provence en date du 12 février 2019 ;
- Vu la consultation réalisée le 19 juin 2019 au titre de l'article L.515-12 du code de l'environnement ;
- Vu l'absence d'avis sur le projet d'arrêté porté à la connaissance de la Métropole Aix Marseille Provence propriétaire de la ZAC le 19 juin 2019
- Vu l'absence d'avis sur le projet d'arrêté porté à la connaissance du conseil municipal de la commune de FOS-SUR-MER le 19 juin 2019
- Vu le rapport de l'inspecteur de l'environnement de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement en date du 10 janvier 2020 ;
- Vu l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en date du 4 mars 2020,
- Vu la procédure contradictoire menée après CODERST le 13 mars 2020 ;

Considérant que les terrains d'assiette de la ZAC de la Mer, propriété de la Métropole Aix Marseille Provence, ont fait l'objet d'une remise en état mais qu'il convient de définir des restrictions d'usage ;

Sur proposition de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des Bouches du Rhône

ARRETE

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DES TERRAINS

Les zones de servitudes d'utilité publique portent sur les terrains suivants :

Commune	Parcelles	Superficie (m²)
FOS-SUR-MER	208	215
	209	4 059
	337	9 267
	338	2801
	340	19
	341	4 620
	349	942
	468	11 777
Surface totale		33 700 m ²

Ces parcelles représentent une surface totale de l'ordre de 3 ha et sont représentées sur le plan cadastral fourni en annexe 1 du présent arrêté.

Le site est divisé en 8 lots de servitudes numérotés lot 1 à lot 8. Voir pour plus de détail la carte des lots en annexe 2.

L'usage futur du site est destiné à des constructions à des fins d'habitation et pour un espace public de parcs, d'espaces verts et de loisirs.

ARTICLE 2 – SERVITUDES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES LOTS

Article 2.1 – Réseau d'adduction d'eau potable

Les réseaux enterrés d'adduction d'eau potable sont :

- soit des canalisations métalliques ;
- soit des canalisations PEHD ou PVC.

Les canalisations sont placées au cœur de tranchées remplies de sablons propres, de provenance extérieure au site, en quantité suffisante autour des canalisations pour assurer l'absence de contact entre ces dernières et les terrains naturels. Un grillage avertisseur est également mis en place dans la tranchée avant recouvrement définitif.

Article 2.2 – Précautions pour les tiers intervenants

La réalisation des travaux n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux, en vue de réduire, autant que possible, le contact avec les sols et les poussières émises. En particulier, les intervenants sont protégés contre les risques d'inhalation de poussières.

Article 2.3 – Encadrement des modifications d'usage

Tout changement d'usage ou projet d'aménagement sur les secteurs définis au présent arrêté nécessite la réalisation préalable d'études techniques visant à garantir l'absence de risque pour la santé et

l'environnement en fonction des travaux projetés. Ces études sont réalisées sous la responsabilité du porteur de projets et à ses frais.

Les propriétaires successifs du site doivent garder en mémoire l'historique et la qualité du sous-sol et assurer sa surveillance et son maintien en bon état de manière à préserver la santé des usagers.

Article 2.4 – Information des tiers

Si la parcelle considérée fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, etc.), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usage définies par le présent arrêté et sur l'obligation de leur respect.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle considérée, à informer le nouvel ayant droit des restrictions d'usage dont elle est grevée, en informant ledit ayant droit sur l'obligation de leur respect en ses lieux et place.

Article 2.5 – usage du sous-sol

2.5.1 - restrictions d'usage

Les affouillements et creusements de toutes sortes d'une profondeur supérieure à 3 mètres sont interdits sur l'ensemble de la zone sauf si ces derniers sont rendus nécessaires pour la mise en œuvre de constructions, la pose de nouvelles canalisations ou d'aménagements spécifiques du site.

2.5.2 – Modalités de gestions de certains matériaux pollués

En cas de réutilisation de terres d'affouillement ou de tranchées les matériaux excavés sont :

- soit remis en place sur le même lot avec maintien de la couche de recouvrement prévue à l'article 2.6 du présent arrêté ;
- soit confinées sous le théâtre de verdure (voir plans en annexes 1 et 2) puis recouvertes conformément à l'article 2.6 du présent arrêté ;
- soit évacuées vers une filière dûment autorisée à les recevoir au regard de la réglementation en vigueur. Une traçabilité de ces évacuations est assurée.

Article 2.6 – Servitudes relatives à la couche de recouvrement

Les lots définis sur le plan repris en annexe 3 du présent arrêté, sont recouverts soit par une couche d'au moins 30 cm de matériaux propres ou traités qui demeurent en place et sont conservés en bon état par les propriétaires successifs, soit recouvertes de matériaux étanches et imperméables (enrobé pour parking par exemple) afin d'encapsuler les lentilles polluées en sous-sol et éviter leur transfert vers l'extérieur.

Sous la couche de recouvrement est posée un grillage avertisseur coloré au droit des zones définies dans le plan de l'annexe 3 du présent arrêté, dont les matériaux sont laissés en place, afin de prévenir et d'alerter toute excavation qui serait pratiquée au-delà de la couche de recouvrement.

La nature du recouvrement est donnée plus précisément dans les prescriptions applicables à certains lots uniquement.

En cas de nécessité d'affouillements ou de réalisation de tranchées au droit de la couche de recouvrement placées sur les zones particulières, cette couche est remise en place en fin de travaux ou restituée à l'équivalent.

Article 2.7 – Usages interdits sur l'ensemble des lots

Les établissements accueillant des populations réputées sensibles (crèches, écoles, EHPAD ou maisons de retraites, etc.) sont interdits.

Les plantations d'arbres fruitiers et de plantes comestibles destinés à l'alimentation humaine ou animale sont interdites.

Sont également interdits tous prélèvements d'eau de nappe souterraine pour une utilisation à des fins de consommation humaines, d'utilisation domestique, de consommation animale, d'irrigation ou d'arrosage.

ARTICLE 3 – SERVITUDES APPLICABLES À CERTAINS LOTS

Article 3.1 – Lots 1 et 2

Les terres impactées situées au droit de la zone ZS2 reprise sur le plan en annexe 3 du présent arrêté sont recouvertes d'enrobé pour un usage de parking aérien sans construction ni habitation.

La pose de l'enrobé est réalisée selon les modalités définies à l'article 2.6 du présent arrêté.

Dans toute la mesure du possible il ne devra pas être porté atteinte à la couverture des sols de ces lots. Toute intervention sur le sol ou le sous-sol est autorisée à condition que :

- la couverture initiale soit restaurée dans son intégralité ou qu'un recouvrement conforme à l'article 2.6 du présent arrêté soit mis en place ;
- les terres excavées situées sous cette couverture sont éliminées dans des filières dûment autorisées à cet effet après caractérisation qualitative.

Article 3.2 – Lot 7

Dans le cas d'interventions ne remettant pas en cause l'usage des sols, les matériaux excavés sur ce lot pourront éventuellement être réutilisés sous forme de remblais sur le site. À défaut, ces sols et matériaux excavés seront évacués vers des filières dûment autorisées à les recevoir après analyses qualitatives.

Article 3.3 – Lot 5

Par opposition à l'article 2.7 du présent arrêté, aucune pollution résiduelle des sols n'ayant été mise en évidence au cours des diverses investigations pratiquées sur le site, le lot 5 peut recevoir des établissements recevant du public.

Articles 3.2 – Voiries et espaces publics

Les voiries et espaces publics sont représentés par les espaces situés entre les lots sur le plan repris en annexe 2 du présent arrêté.

Les restrictions ou autorisation d'usage reprises à l'article 2 du présent arrêté et communes à l'ensemble des lots sont applicables aux voiries et espaces publics.

Article 3.3 – Théâtre de verdure

Le théâtre de verdure est une zone d'aménagement spéciale qui pourra être utilisée à des fins de confinement de terres souillées issues de l'excavation réalisées sur d'autres lots.

Les terres souillées confinées dans ce secteur font l'objet d'un recouvrement par de la terre végétale dans les formes prévues à l'article 2.6 du présent arrêté.

La pose de réseaux enterrés est interdite dans cette zone et plus particulièrement au droit des confinements pratiqués.

ARTICLE 4 – SYNTHÈSE DES SERVITUDES PAR LOT

Prescriptions portant sur	Servitudes portant sur	lots								
		1	2	3	4	5	6	7	8	ThV ¹
Usages autorisés	Article 1 - Constructions à usage d'habitation ou autre, parc espaces verts	X	X	X ²	X	X	X	X	X	
Construction de nouveaux bâtiments	Article 2.7 – interdiction de construire certains types de bâtiments	X	X	X	X		X	X	X	X
Plantations / cultures	Article 2.7 – interdictions de plantations destinées à la consommation humaine ou animale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Recouvrement	Article 2.6 – modalités de recouvrement par des matériaux sains			X	X	X	X	X	X	X
Isolement des terres souillées	Article 3.1 – utilisation d'enrobé étanche pour un usage de parkings aériens	X	X							
Gestion des matériaux excavés	Article 2.5.2 – réutilisation ou évacuation		X	X	X	X	X		X	
	Article 3.1 – élimination ou remblai	x						x		
	Article 3.3 – zone de confinement des terres souillées									X
Réseaux d'eau potable	Article 2.1 – positionnement des canalisations	X	X	X	X	X	X	X	X	
Eaux souterraines	Article 2.7 – interdiction de prélèvements d'eau souterraine	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Modification d'usage	Article 2.3 – nécessité d'études sanitaires préalables	X	X	X	X	X	X	X	X	X

1 Théâtre de verdure

2 En partie

ARTICLE 5 – LEVÉE DES SERVITUDES

Les présentes servitudes ne pourront être modifiées ou levées, dans les conditions prévues par l'article L.515-12 du code de l'environnement, qu'en cas de suppression des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et après accord préalable du Préfet des Bouches du Rhône.

ARTICLE 6 – INFORMATION

Toute transaction immobilière totale ou partielle doit être portée à la connaissance du Préfet des Bouches du Rhône.

Le futur acquéreur doit être informé dans les conditions de l'article L.514-20 du code de l'environnement.

ARTICLE 7 – TRANSCRIPTION

En vertu des dispositions de l'article L.515-10 du code de l'environnement, des articles L.121-2 et L.126-1 du code de l'urbanisme et de l'article 36-2 du décret n° 55-22 du 04 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les présentes servitudes doivent être annexées aux documents d'urbanisme et inscrites au service de la publicité foncière.

Les présentes servitudes seront notamment annexées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fos-Sur-Mer, ou tout document équivalent.

Le Maire de la commune de Fos-Sur-Mer est tenu de procéder à la mise à jour des servitudes d'utilité publique aux conditions définies aux articles L.126-1, R.126-1 et suivants et R.123-22 du code de l'urbanisme dans un délai de 3 mois à compter de la publication du présent arrêté.

Les justificatifs de la publication au service de la publicité foncière sont transmis au Préfet des Bouches du Rhône dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 8 : NOTIFICATION

Le présent arrêté est notifié aux maires concernés, aux propriétaires des parcelles visées à l'article 1^{er}, au demandeur des présentes servitudes, aux titulaires de droits réels ou de leurs ayant-droits.

ARTICLE 9 : DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction.

Il peut être déféré auprès du Tribunal administratif de Marseille :

1° Par l'exploitant, dans un délai de deux mois à compter du jour de notification du présent arrêté ;

2° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3, dans un délai de quatre mois à compter de :

a) L'affichage en mairie ;

b) La publication de la décision sur le site internet de la préfecture.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Les décisions mentionnées au premier alinéa peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1° et 2°.

ARTICLE 10 : PUBLICITE

Conformément aux dispositions de l'article R.181-44 du code de l'environnement :

- 1 - Une copie de l'arrêté est déposée à la mairie de Fos-sur-Mer et peut y être consultée ;
- 2 - Un extrait de cet arrêté est affiché à la mairie de Fos-sur-Mer pendant une durée minimum d'un mois ; procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire ;
- 3 - L'arrêté est publié sur le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône pendant une durée minimale de 4 mois.

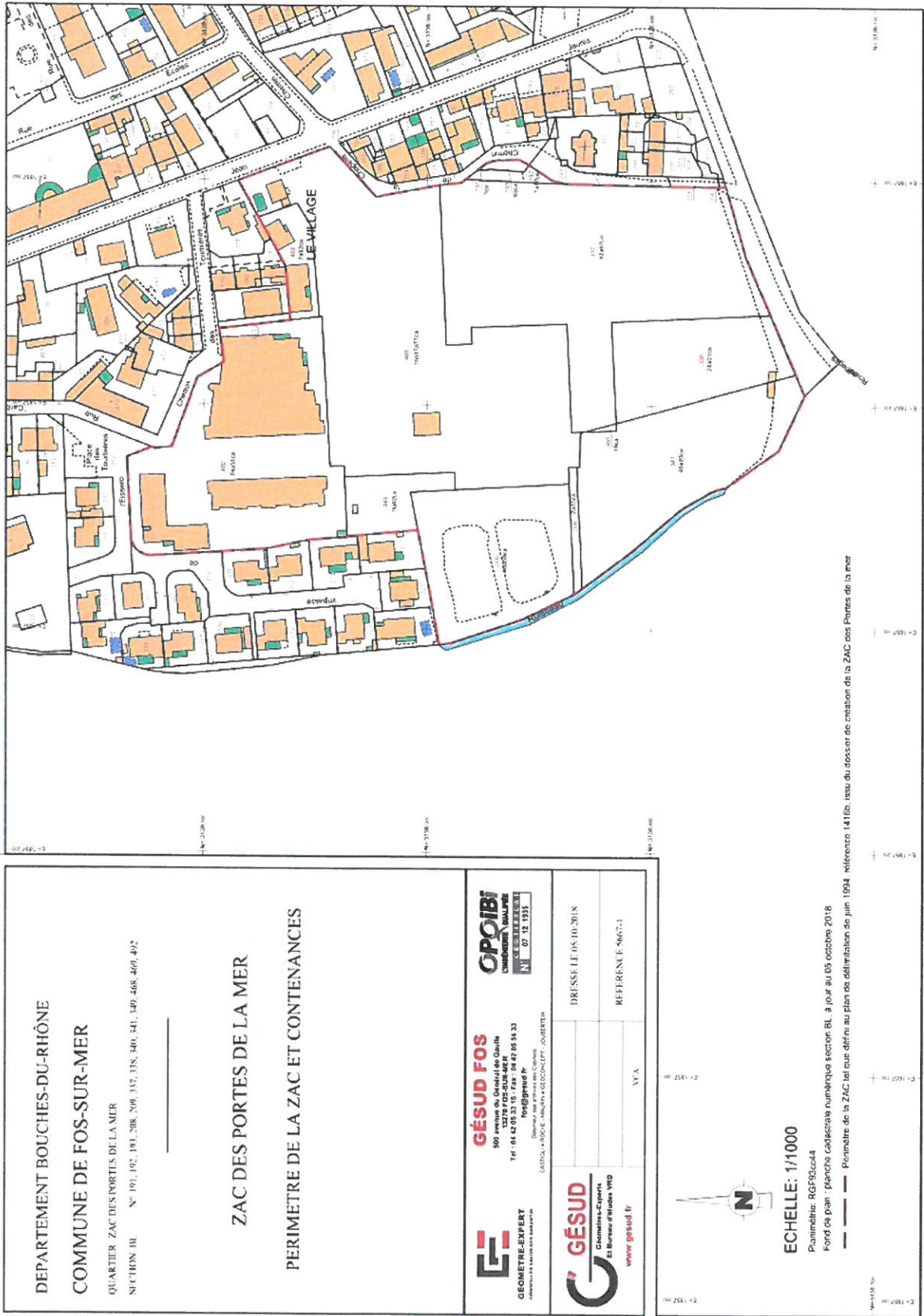
ARTICLE 11 : EXECUTION

- la Secrétaire Générale de la préfecture des Bouches-du-Rhône,
 - le Sous-Préfet d'Istres,
 - le Maire de Fos-sur-Mer,
 - le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,
 - la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
 - le Directeur de l'Agence Régionale de Santé,
 - le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours,
- sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Marseille, le - 4 JUIN 2020

Pour le Préfet
La Secrétaire Générale

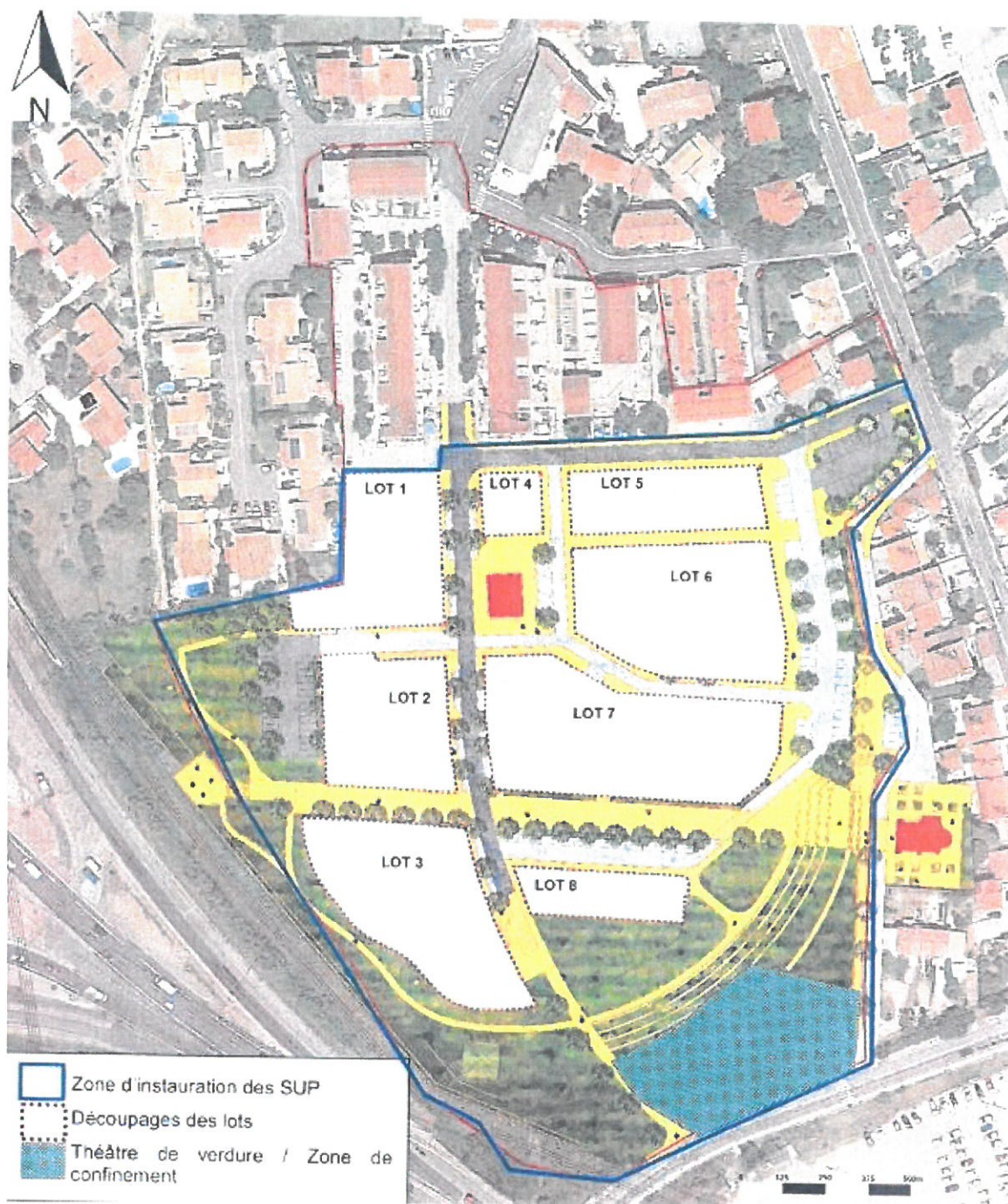
Juliette TRIGNAT



Pour le Préfet,
 Le chef de bureau
 Gilles BERTOTHY

Vu pour être annexé
 à l'arrêté n° 158-2019 SERV
 du 4 JUIN 2020

1.1 ANNEXE 2 : PLAN DE DÉCOUPAGE DES LOTS

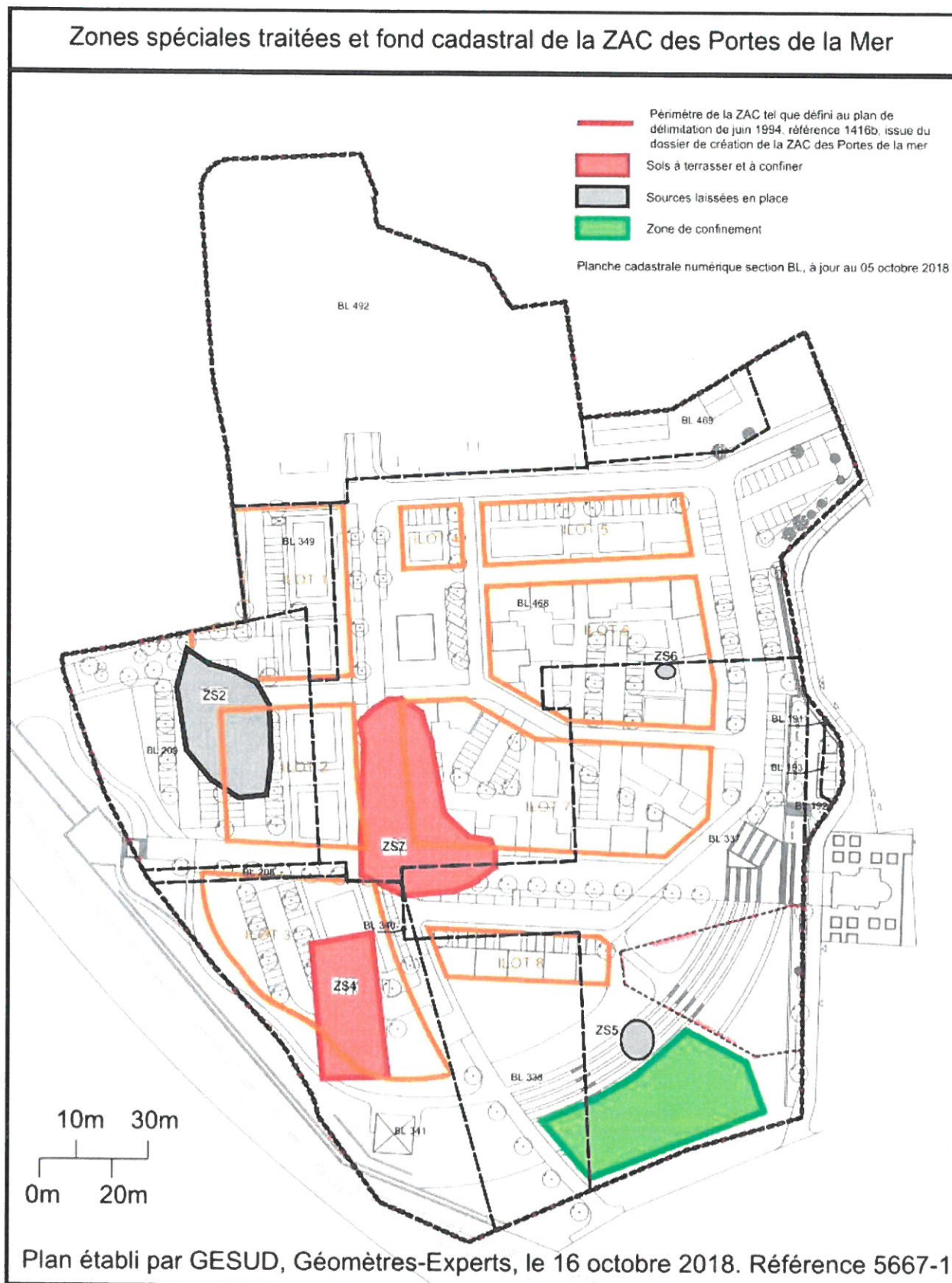


Pour le Préfet,
Le chef de bureau

Gilles LERTOTHY

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 158-2019 SERV
du 4 JUIN 2020

1.2 ANNEXE 3 : ZONES SPÉCIALES TRAITÉES



Pour le Préfet,
Le chef de bureau

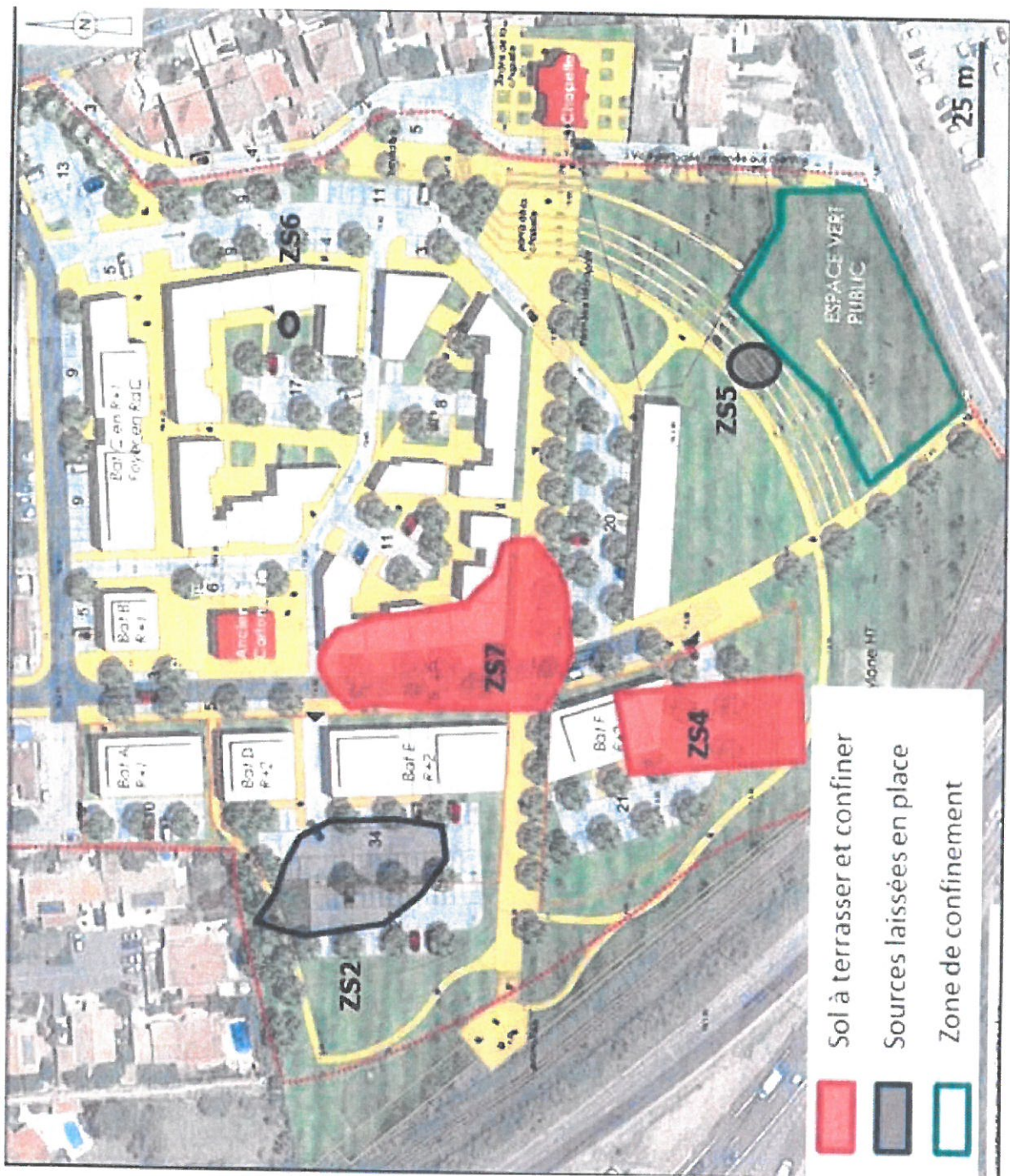
Gilles BERTOTHY

10

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 158-2019 SERV
du 4 JUIN 2020

1.3 ANNEXE 4 : ZONES SPÉCIALES À TRAITER (AVANT AMÉNAGEMENT)

Ce plan est fourni à titre indicatif pour conserver la mémoire des zones ayant fait l'objet d'un traitement spécifique.



Pour le Préfet,
Le chef de bureau

Gilles BERTOTHY

Vu pour être annexe
à l'arrêté n° 158-2019 SERV
du 4/08/2020