

RÉSERVÉ SERVICE CHARGÉ DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Commune de Sète

Institution d'une servitude d'utilité publique portant sur :
- les parcelles n°81, 83 et 85, section AK du plan cadastral de la
commune de Sète, parcelles abritant l'ancien site des Établissements
SPINELLI

Acte pris sous la forme administrative le 19 novembre 2019

Arrêté Préfectoral n° 2019-I-1486

Le Préfet de l'Hérault,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L515-8 à L515-12 et R.515-31-1 à R. 515-31-7 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et R.151-51 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 422 du 28 juin 1978 autorisant les Établissements SPINELLI à exploiter Route de Montpellier sur la commune de SETE un dépôt de ferrailles et de préparation de vieux métaux ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire n° 98-1-1122 du 14 avril 1998 autorisant les Établissements SPINELLI à procéder sur ces mêmes terrains à la démolition de wagons de chemin de fer générant des déchets spéciaux contenant de l'amiante ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire n°2017-I-596 encadrant les travaux de réhabilitation des terrains concernés par l'activité de démontage des wagons SNCF ;

Vu la notification de cessation d'activité des Établissements SPINELLI adressé au Préfet par courrier du 23 juin 2014 ;

Vu les études et rapports établis lors de la procédure de cessation d'activité qui en a découlé ;

Vu le PV de récolement daté du 3 juillet 2018 concernant les travaux de dépollution des Établissements SPINELLI et rédigé en application de l'article R.512-39-3 du Code de l'Environnement ;

Vu les rapports de l'inspection de l'environnement spécialité installations classées concernant la demande d'institution d'utilité publique en date des 8 octobre 2018 et 8 octobre 2019 ;

Vu l'avis du conseil municipal de la commune de SETE en date du 23 novembre 2018 ;

Vu l'avis de la SCI SPINELLI I, propriétaire des parcelles Section AK – n°83 et 85, en date du 28 mai 2019 ;

Vu l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement des risques sanitaires et technologiques lors de sa séance du 31 octobre 2019 ;

Considérant que les activités historiques exercées sur les parcelles n°81, 83 et 85, section AK du plan cadastral de la commune de SETE, sont à l'origine d'une pollution des sols notamment par hydrocarbures, plomb et amiante ;

Considérant que l'état du site, après réhabilitation, permet sa réutilisation pour un usage résidentiel collectif sans jardin privatif et nécessite des aménagements particuliers pour éviter tout contact des futurs usages avec le sol ;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire de conserver la mémoire de l'état du site et d'en restreindre les conditions d'aménagement afin de s'assurer que la situation environnementale de celui-ci reste compatible de manière pérenne avec l'utilisation qui pourra en être faite ;

Le représentant des Établissements SPINELLI entendu ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de l'Hérault

ARRETE

ARTICLE 1 : Désignation de l'Immeuble et propriétaire

L'immeuble, ci-après désigné la « Parcelle », cadastré sur la commune de SETE à la Section AK – n°81, 83 et 85, objet du présent arrêté, est propriété de :

- pour la parcelle AK - n°83 : la SCI SPINELLI I, sise 13, Quai Maréchal de Lattre de Tassigny, 34200 SETE, par acte du 19 décembre 1991, publié à Montpellier II le 6 février 1992 Volume 1992P numéro 1310,

- pour la parcelle AK - n°85 : la SCI SPINELLI I, sise 13, Quai Maréchal de Lattre de Tassigny, 34200 SETE, par acte du 13 mars 2007, publié à Montpellier II le 13 avril 2007 Volume 2007P numéro 4775.

- pour la parcelle AK - n°81 : la SCI SPINELLI II sise 13, Quai Maréchal de Lattre de Tassigny, 34200 SETE, par acte du 18 décembre 1991, publié à Montpellier II le 6 février 1992 Volume 1992P numéro 1309.

Une servitude d'utilité publique est instituée sur cette « Parcelle » dont les terrains figurent sur fond cadastral en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Limitation des usages des sols

Les terrains de la « Parcelle » désignés à l'article 1, ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir les constructions et les aménagements à usage résidentiel collectif.

Ces usages sont sans niveau de sous-sol et devront respecter les dispositions constructives suivantes:

- maintien d'une couche de 30 centimètres au moins de terre saine sur l'ensemble des terrains concernés,
- recouvrement de la couche de terre de 30 centimètres d'épaisseur soit par une dalle béton soit par un enrobé ou tout autre couche protectrice en fonction du projet d'aménagement,
- aménagement de vides sanitaires de 60 centimètres de hauteur sous tous les commerces,
- aménagement de 2 niveaux de parkings sous tous logements qui ne sont pas situés au-dessus d'un commerce,
- recouvrement des sols éventuellement non aménagés par 50 centimètres de terre saine séparés des sols pollués par un géotextile avertisseur.

Les plantations d'arbres ou de végétaux destinés à la consommation humaine ou animale sont interdites dans l'emprise des « Parcelles ».

ARTICLE 3 : Réalisation de travaux

Compte tenu de la présence de polluants dans les sols de type hydrocarbures, la réalisation de travaux de terrassement sur la « Parcelle » 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.

Le porteur de projet fait procéder aux analyses nécessaires des matériaux excavés et il les fait traiter conformément à la réglementation en vigueur s'ils ne peuvent être réutilisés sur site, au regard de leur compatibilité sanitaire avec le projet.

ARTICLE 4 : Interdiction d'utilisation de la nappe

Tout pompage et toute utilisation des eaux de la nappe au droit du site à des fins de consommation humaine directe ou indirecte, consommation animale ou d'irrigation est interdite.

ARTICLE 5 : Changement d'usage

Conformément à l'article L.556-1 du code de l'environnement, tout projet de changement d'usage des terrains tels qu'indiqués à l'article 2, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques et évaluation quantifiée des risques sanitaires, par un bureau d'études certifié dans le domaine des Sites et Sols Pollués, garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement.

Les actions de réhabilitation complémentaires et les nouvelles dispositions constructives nécessaires pour s'assurer de la compatibilité du nouvel usage avec la situation environnementale des « Parcelles » sont à la charge du porteur de projet.

ARTICLE 6: Information des tiers

Si la « Parcelle » fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usages visées aux articles 2 à 5 en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des « Parcelles », à dénoncer au nouvel ayant-droit les restrictions d'usages dont elles sont grevées en application des articles 2 à 6, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.

ARTICLE 7: Levée des restrictions

Les restrictions d'usages énoncées aux articles 2 à 6 peuvent être levées soit par la suppression des causes ayant rendu nécessaire leur établissement, soit par la réalisation d'études complémentaires réalisées par un bureau certifié dans le domaine des sols pollués montrant que les restrictions ne sont plus justifiées.

ARTICLE 8: Recours et publication

Les dispositions du présent arrêté sont prises sans préjudice des autres réglementations applicables.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

La présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction.

Le délai de recours est de deux mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

Le présent arrêté est notifié administrativement au représentant des Établissements SPINELLI, à Monsieur le Maire de SETE et inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Hérault.

Le présent arrêté fait l'objet d'une inscription au service de la publicité foncière aux frais des Établissements SPINELLI, dernier exploitant connu.
L'exonération de taxe est prise en vertu de l'article 1040-I du code général des impôts.

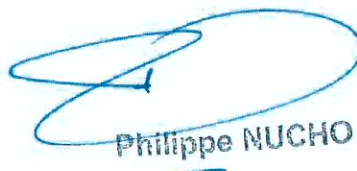
ARTICLE 9: Exécution

M. le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault,
M. le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
M. Le Maire de SETE,
Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier le 19 NOV. 2019

Le Préfet

Pour le Préfet, par délégation
Le Sous-Préfet



Philippe NUCHO

ANNEXES

Des restrictions d'usage sont instituées sur la « Parcelle », propriété de la SCI SPINELLI située sur le territoire de la commune de SETE dans le département de l'Hérault et cadastrée comme suit :

SECTION	NUMÉRO
AK	81
	83
	85



CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Préfet soussigné, certifie que l'identité complète de la partie dénommée à l'article 1, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de son nom lui a été régulièrement justifiée.

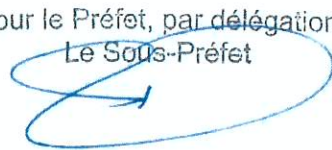
CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Préfet soussigné, certifie que la présente copie hypothécaire, est conforme à l'arrêté destiné à recevoir la mention de publicité et aux minutes, sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur sept pages (y compris celle-ci).

Montpellier le **19 NOV. 2019**

Le Préfet

Pour le Préfet, par délégation
Le Sous-Préfet



Philippe NUCHO

