



**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Citoyenneté,  
de la Légalité et de l'Environnement**

**Bureau des Installations et Travaux  
Réglementés pour la Protection des Milieux**

Marseille, le **25 MARS 2022**

Affaire suivie par : Mme MOUGENOT  
n°2021-360-PC

☎ : 04.84.35.42.64

✉ : [marion.mougenot@bouches-du-rhone.gouv.fr](mailto:marion.mougenot@bouches-du-rhone.gouv.fr)

**Arrêté préfectoral autorisant  
la substitution de la société BF3 MARSEILLE SAINT LOUIS à la société SAINT LOUIS SUCRE  
pour la réhabilitation d'une partie du site localisé 336 rue de Lyon à Marseille (13015)**

- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L511-1, L512-21, R181-45, R512-39-1 à R512-39-4 et R512-76 à R512-81 ;
- Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment son article 173 ;
- Vu** le dossier de demande adressé au Préfet le 27 septembre 2021 par la société BF3 MARSEILLE SAINT LOUIS dont le siège social est 7 rue Balzac, 75008 Paris, pour la réhabilitation d'une partie du site de l'ancienne usine située 336 rue de Lyon à Marseille (13015), en substitution de la société SAINT LOUIS SUCRE dont le siège social est Parc du Millénaire 2, 35 rue de la Gare 75019 Paris, notamment les rapports intitulés « Analyse des risques résiduels prédictive – prestation A320 » du 4 juin 2021 et « plan de gestion de la pollution du site » établi par le bureau d'études BG en date du 24 juin 2021 ;
- Vu** le courrier du 22 septembre 2021 de la présidente de la métropole Aix-Marseille-Métropole confirmant son intérêt pour la réalisation d'un parc d'activités ;
- Vu** le courrier du 21 septembre 2021 de la société SAINT LOUIS SUCRE, ancien exploitant de l'usine, donnant son accord sur l'usage futur, sur l'étendue du transfert de responsabilité des obligations de réhabilitation et de surveillance et sur le dossier prévu au I de l'article R. 512-78 du code de l'environnement ;
- Vu** le rapport du 22 février 2022 de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées ;
- Considérant** que le dossier de demande de substitution a été déposé concomitamment à la demande faite auprès du Préfet d'accord préalable prévue par l'article R.512-76 du Code de l'environnement ;
- Considérant** qu'une promesse synallagmatique de vente entre SAINT LOUIS SUCRE et BF3 MARSEILLE SAINT LOUIS a été signée en date du 17 juin 2021 ;
- Considérant** que l'usage futur retenu pour la réhabilitation du site est destiné au développement d'activités économiques ;
- Considérant** que les mesures de gestion, les objectifs de dépollution et les modalités de surveillance proposées dans le dossier de substitution, complétées des dispositions figurant dans le présent arrêté, sont de nature à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du code de l'environnement ;
- Considérant** que les investigations menées mettent en évidence des pollutions très ponctuelles d'hydrocarbures totaux (HCT) dans les sols ;

**Considérant** que le scénario de traitement envisagé consiste à l'excavation et le traitement en filière agréée des sols pollués ;

**Considérant** que les mesures de gestion, les objectifs de dépollution et les modalités de surveillance proposées dans le dossier de substitution, complétées des dispositions figurant dans le présent arrêté, sont de nature à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du code de l'environnement ;

**Considérant** qu'il conviendra que des restrictions d'usage sur les parcelles concernées soient instituées par arrêté préfectoral, ce qui est prévu après la réalisation des travaux ;

**Considérant** que la stabilité des terrains lors des travaux relève de la responsabilité de la société BF3 MARSEILLE SAINT LOUIS en sa qualité de maître d'ouvrage et qu'en conséquence il n'y a pas lieu de lui imposer des prescriptions dans le présent arrêté ;

**Considérant** que le tiers demandeur a justifié de ses capacités techniques et financières pour la réhabilitation d'une partie du site de l'ancienne usine située 336 rue de Lyon à Marseille (13015)

**Considérant** que le préfet, en application de l'article R.512-78-III du code de l'environnement statue sur la substitution du tiers demandeur et définit par arrêté pris dans les formes de l'article R.181-45 du code précité, les travaux de réhabilitation du site,

**Sur proposition** du Secrétaire Général de la préfecture des Bouches-du-Rhône,

## **Arrête**

### **Article 1 - Objet**

Le présent arrêté encadre la procédure de substitution, prévue à l'article L.512-21 du code de l'environnement, relative à la réhabilitation des terrains d'une partie du site de l'ancienne usine située 336 rue de Lyon à Marseille (13015) dont la responsabilité au titre de l'article L.556-3-II revient à la société SAINT LOUIS SUCRE.

Les terrains concernés sont les parcelles cadastrales 56, 57, 58 et 59 ainsi qu'une partie de la parcelle 53, de la section 0E de la feuille 901 ; elles représentent une superficie d'environ 9,3 ha.

La substitution s'exerce entre :

l'exploitant SAINT LOUIS SUCRE dont le siège social est Parc du Millénaire 2, 35 rue de la Gare 75019 Paris et de SIREN 602 056 749

et

« le tiers demandeur », la société BF3 MARSEILLE SAINT LOUIS dont le siège social est 7 rue Balzac, 75008 Paris, et de SIREN 892 969 726.

L'usage futur des parcelles mentionnées au 2<sup>ème</sup> alinéa du présent article est un usage dédié à des activités économiques.

### **Article 2 - Étendue du transfert des obligations de réhabilitation**

La société BF3 MARSEILLE SAINT LOUIS se substitue intégralement à la société SAINT LOUIS SUCRE en qualité de tiers demandeur au sens de l'article L.512-21 du code de l'environnement pour assurer les obligations de réhabilitation et de surveillance, décrites dans le mémoire de réhabilitation et les documents transmis à l'inspection de l'environnement dans le cadre de l'instruction de la demande, afin de rendre l'état des milieux compatible avec l'usage requis défini à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté au droit des parcelles mentionnées à ce même article.

Les impacts hors site des parcelles mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté sur toute autre terrain restent de la responsabilité de l'ancien exploitant SAINT LOUIS SUCRE, à moins qu'ils ne découlent directement de la situation environnementale du périmètre faisant objet de la substitution auquel cas ils relèveront des obligations transférées à la société BF3 MARSEILLE SAINT LOUIS.

### **Article 3 - Garanties financières**

Le tiers demandeur est tenu de constituer des garanties financières selon les modalités visées à l'article R512-80 du code de l'environnement, et précisées ci-dessous, en vue d'encadrer les travaux de réhabilitation, de réaliser la surveillance environnementale du site et de s'assurer de la compatibilité sur site avec l'usage requis.

Le montant des garanties financières des travaux de réhabilitation est fixé à 80.000 € TTC.

Les garanties financières doivent être valides pendant toute la durée des travaux de réhabilitation et à l'issue de leur réalisation (actée par le procès verbal de récolement prévu au V de l'article R.512-78 du code de l'environnement).

L'attestation de constitution des garanties financières est établie conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 août 2015 relatif à l'attestation de garanties financières requises par l'article L. 512-21 du code de l'environnement. Elle est transmise au Préfet des Bouches-du-Rhône avec une copie à l'inspection de l'environnement, un mois avant le démarrage des travaux de réhabilitation de la phase correspondante, prévus à l'article 4 du présent arrêté. Elle a une durée de validité correspondant à la durée prévisionnelle des travaux augmentée de trois mois.

Si, après le délai fixé dans l'article 9 du présent arrêté, les travaux de réhabilitation prescrits par le présent arrêté ne sont pas terminés, le tiers demandeur procède au renouvellement des garanties financières au moins deux mois avant la fin de validité de l'attestation de garanties financières, selon les formes prévues à l'article R.512-80 du code précité.

Toute modification substantielle des mesures prévues dans le mémoire de réhabilitation rendant nécessaires des travaux de réhabilitation supplémentaires pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage envisagé, peut faire l'objet d'une réévaluation du montant des garanties financières.

### **Article 4 - Travaux à réaliser**

#### **Article 4.1.1. Objectifs de réhabilitation**

Le tiers demandeur met en œuvre les travaux de réhabilitation permettant de

- 1) supprimer les sources concentrées de pollution dans les sols et les eaux souterraines,
- 2) maîtriser les impacts environnementaux,
- 3) maîtriser les impacts sanitaires en lien avec l'usage économique requis,

conformément aux engagements pris dans son dossier de demande de substitution présenté en date du 21 septembre 2021.

Sont notamment :

- 1) excavés et éliminés vers les filières dûment autorisées les sols repérés sur la figure 3 de la page 13 du rapport intitulé « Plan de gestion de la pollution du site » établi par le bureau d'études BG en date du 24/01/2021.
- 2) recouverts par un revêtement de type béton ou enrobé, ou par a minima 30 cm de matériaux sains, les sols situés en dehors de l'emprise des constructions.

À l'issue des travaux, l'état des milieux doit être compatible avec les usages économiques requis et doit permettre de garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, que ce soit sur le site ou à l'extérieur du site.

Le tiers-demandeur supprime les zones de pollutions concentrées identifiées dans le dossier de demande de substitution précité et toute autre zone de pollution concentrée identifiée au cours des travaux, selon un seuil de coupure de 500 mg/kg en hydrocarbures totaux.

En cas de découverte de produits purs ou de déchets, ceux-ci sont éliminés suivant des filières autorisées.

Toute modification du projet de réhabilitation doit faire l'objet d'une information du préfet des Bouches-du-Rhône et de l'inspection des installations classées, dans les meilleurs délais, accompagnée, le cas échéant d'une actualisation du mémoire de réhabilitation. Ces modifications pourront éventuellement donner lieu à une modification des prescriptions du présent arrêté.



### **Article 4.1.2. Atteinte des objectifs de réhabilitation**

Le tiers-demandeur fait effectuer des prélèvements et analyses des sols en fonds et flancs de fouilles, afin de déterminer les concentrations résiduelles en polluants et afin de s'assurer du respect des objectifs. Des analyses des gaz du sol sont réalisées si nécessaire. Le tiers-demandeur réalise quotidiennement, au niveau des ateliers d'excavation, des contrôles du CO, CO<sub>2</sub>, de l'absence d'oxygène de l'air et du CH<sub>4</sub>. Des mesures à proximité des terres mises à nu sont réalisées régulièrement avec un détecteur à photoionisation (PID). En cas de détection importante de composés organiques volatils risquant de conduire à une diffusion vers le voisinage, le maître d'ouvrage devra mettre en œuvre immédiatement des modalités de réalisation des excavations permettant de limiter cette diffusion.

Ces mesures doivent permettre de valider les hypothèses du plan de gestion cité à l'article 4.1.1. du présent arrêté et de l'analyse des risques résiduels prédictive associée.

Un rapport relatif aux résultats de ces campagnes de surveillance est établi. Il est tenu à la disposition de l'Inspection de l'environnement.

Si les résultats de cette surveillance mettent en évidence un dépassement des valeurs de gestion, le tiers demandeur en informe l'inspection de l'environnement et doit proposer sans délai, le cas échéant, les mesures correctives à engager visant à rendre compatible l'état des sols avec l'usage prévu.

### **Article 4.2. Traitement des sols pollués - Entreposage**

Le tiers-demandeur fait effectuer des prélèvements et analyses des sols excavés afin de déterminer leurs concentrations en polluants et de les éliminer vers les filières dûment autorisées.

L'entreposage des sols devra se faire dans des conditions ne permettant pas la diffusion de pollution vers l'environnement. Le tiers demandeur devra également aménager les installations pour que les sols impactés soient entreposés sur des surfaces imperméables et qu'il soit possible de récupérer les eaux ayant percolé dans ces sols. Ces eaux seront gérées conformément à l'article 5.2. du présent arrêté.

Les sols dont le traitement ou la réutilisation sur site n'est pas possible devront être évacués vers les filières dûment autorisées au fil de l'avancement du chantier.

Des contrôles des sols réutilisés sur site, qu'ils aient été traités ou non, devront être réalisés afin de s'assurer de leur compatibilité avec l'usage prévu.

## **Article 5 - Encadrement des travaux**

### **Article 5.1. Nuisances**

Les sols susceptibles d'être à l'origine de nuisances olfactives ou d'émettre des composés volatils sont excavés par emprise aussi réduite que possible. Toutes dispositions sont prises pour limiter les dégagements d'odeurs ou d'effluents diffus susceptibles d'incommoder le voisinage ou de porter atteinte à la salubrité publique. Le tiers-demandeur réalise régulièrement des mesures à proximité des terres mises à nu avec un détecteur à photoionisation (PID). En cas de détection importante de composés organiques volatils risquant de conduire à une diffusion vers le voisinage, le maître d'ouvrage devra mettre en œuvre immédiatement des modalités de réalisation des excavations permettant de limiter cette diffusion.

Les travaux ne sont pas à l'origine d'envols de poussières. En cas de vent fort, les travaux d'excavation seront suspendus. Le tiers demandeur prend toutes les dispositions nécessaires pour limiter les envols de poussières (brumisation, excavation sous abri, etc).

L'entreposage des sols excavés devra être réalisé sans qu'il ne puisse être à l'origine d'envols de poussières, de nuisances olfactives ou d'autres nuisances, ils seront notamment recouverts de dispositifs de type bâches pour éviter les envols de poussières et la volatilisation des éventuels polluants volatils.

### **Article 5.2. Gestion des eaux**

Les eaux d'exhaure ou de ruissellement pluvial qui seront pompées dans la fouille ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain qu'après un contrôle de leur qualité et accord du gestionnaire du réseau. Les paramètres analysés sont ceux prévus à l'article 7.3. du présent arrêté. Dans le cas où les eaux seraient impactées un traitement préalable avant rejet devra être réalisé.

Les aires d'entreposage ou de traitement des sols excavés seront imperméables et permettront la récupération des eaux de ruissellement et de percolation. Ces eaux seront gérées selon les dispositions prévues par le premier alinéa du présent article concernant les eaux d'exhaure.

### **Article 5.3. Gestion des incidents**

Tout accident ou incident survenu du fait des travaux de réhabilitation et susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du code de l'environnement doit être porté à la connaissance de l'inspection des installations classées dans les meilleurs délais.

### **Article 5.4. Suivi du chantier**

Un registre des travaux de réhabilitation doit être mis à jour quotidiennement dès le début des travaux. Ce registre consigne les travaux réalisés ainsi que toutes les informations relatives à la sécurité et aux événements pouvant porter atteinte à la protection de l'environnement.

La nature et la quantité de déchets éliminés hors site, la nature et la quantité de terres réutilisés sur site, la nature d'un éventuel traitement préalable, les quantités d'eaux d'exhaures rejetées ainsi que les analyses démontrant leur acceptabilité dans le réseau sont répertoriées.

Ce registre est tenu à la disposition de l'inspection des installations classées.

Le tiers demandeur informera l'inspection de l'environnement du début du chantier avec un préavis d'a minima quinze jours.

### **Article 5.5. Rapport de fin de travaux**

Le tiers-demandeur doit transmettre au Préfet, au plus tard trois mois à compter de la réalisation effective des travaux menés sur le site durant cette phase, un rapport de fin de travaux contenant :

- un récapitulatif des travaux réalisés accompagné de documents photographiques permettant de visualiser les différentes phases de l'excavation et le bilan des coûts de travaux de réhabilitation,
- un plan localisant l'emprise des zones excavées,
- un bilan des actions de surveillance réalisées sur le site pendant la durée des travaux,
- un bilan des éventuels incidents survenus sur le chantier,
- un bilan des quantités de terres et des éventuels matériaux traités sur site
- un bilan des quantités de terres et des éventuels matériaux traités hors site,
- un bilan des quantités d'eaux recueillies et le détail de leur évacuation,
- les rapports des analyses de fond de fouilles,
- les résultats des suivis pendant la phase travaux (sols, eaux souterraines),
- les justificatifs d'élimination des terres excavées,
- un plan topographique du site faisant apparaître la délimitation des parties excavées et des pollutions résiduelles. S'agissant des pollutions résiduelles, le plan précise les teneurs résiduelles et la profondeur de prélèvement associée,
- l'analyse des risques résiduels post-travaux prescrite à l'article 6 du présent arrêté,
- toute information jugée utile.

### **Article 6 - Analyse des risques résiduels (ARR)**

Le tiers demandeur réalise à la fin des travaux de réhabilitation, une mise à jour de l'analyse des risques résiduels permettant de s'assurer que l'état des milieux est compatible avec l'usage envisagé. Cette étude utilise les résultats des analyses dans les sols et les eaux souterraines après travaux et si nécessaire les gaz de sols, ainsi que les campagnes de mesure dans les bâtiments construits comme prévues par l'article 4.1.2. du présent arrêté.

En cas d'incompatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés, le tiers demandeur propose des mesures de gestion complémentaires.

## **Article 7 - Surveillance de la qualité des eaux souterraines**

### **Article 7.1 Généralités**

Une surveillance de la qualité des eaux souterraines doit être réalisée selon les dispositions ci-dessous. Si les résultats de cette surveillance montrent une évolution défavorable des teneurs mesurées, le tiers demandeur en informe l'inspection des installations classées et doit proposer, le cas échéant, les mesures correctives à engager visant à limiter voire éliminer cette dérive.

La création, l'entretien et la cessation d'utilisation des piézomètres se font conformément à une norme reconnue et en vigueur (NF X 10-999, NF X 31-614 ou équivalente).

### **Article 7.2 Modalités du suivi**

Le suivi des eaux souterraines sera effectué en les prélevant dans les piézomètres PZ3, PZ4 et PZ5 mentionnés dans le mémoire de réhabilitation.

Une campagne de surveillance de la qualité des eaux souterraines est réalisée avant le démarrage des opérations d'excavation et de façon trimestrielle pendant une durée d'un an.

A l'issue, la surveillance de la qualité des eaux souterraines peut être poursuivie sur demande de l'inspection de l'environnement, notamment en cas d'impacts en limites de site ou hors site, selon une fréquence de deux fois par an, correspondant aux hautes eaux et aux basses eaux.

### **Article 7.3 Prélèvements et analyses**

Les prélèvements et analyses sont réalisés suivant les normes en vigueur, à défaut suivant des méthodes reconnues.

Cette surveillance porte au minimum sur l'ensemble des substances susceptibles d'être présentes telles qu'identifiées dans le mémoire de réhabilitation, et au minimum sur :

- métaux et en particulier arsenic ;
- hydrocarbures C5-C10 ;
- hydrocarbures C10-C40.

### **Article 7.4 Rapport de suivi- restitution des résultats**

Un rapport relatif aux résultats des campagnes de prélèvement, tel que prévu par le guide « Surveillance de la qualité des eaux souterraines appliquée aux ICPE et sites pollués » publié par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire de mai 2018, est établi à la fin de la phase travaux.

Les rapports d'analyse sont tenus à la disposition de l'Inspection.

## **Article 8 - Dossier de demande d'institution de restrictions d'usage**

Le tiers demandeur déposera un dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique imposant des restrictions d'usage au droit des parcelles citées à l'article 1 du présent arrêté, comme prévu par les articles L515-12, R515-31 et R515-31-1 à 7 du code de l'environnement. Le dossier sera transmis à la préfecture de façon à ce que l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique soit signé avant la vente des différents lots. Les éventuels compromis ou promesses de vente signés avant la signature de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique devront mentionner qu'une demande d'instauration de restrictions d'usage est en cours, ainsi que la teneur des restrictions proposées.

## **Article 9 - Délais**

Le tiers demandeur, tout en se conformant aux échéances des travaux et études fixées par l'arrêté préfectoral du 11 janvier 2021, respecte les échéances suivantes :

- fourniture des documents justifiant que le tiers demandeur dispose de la maîtrise foncière des terrains visés à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté, ou autorisation du (des) propriétaire(s) de réaliser les travaux prescrits par le présent arrêté avant le démarrage des travaux de réhabilitation ;

- mise en œuvre de la surveillance de la qualité des eaux souterraines avant le démarrage des travaux de réhabilitation et selon la fréquence définie dans l'article 7 du présent arrêté
- réalisation des travaux prévus à l'article 4 du présent arrêté et finalisation de ces derniers dans un délai maximal de 1 mois après leur démarrage ;
- remise du rapport de fin de travaux comprenant notamment l'ARR dans un délai de 3 mois après la fin des travaux.

### **Article 10 - Frais**

Tous les frais occasionnés par les études et travaux menés en application du présent arrêté sont à la charge du tiers demandeur.

### **Article 11 - Délais et voies de recours**

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction ; Il peut être déféré à la juridiction administrative compétente, le tribunal administratif de Marseille, par voie postale ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

1° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L211-1 et L511-1 dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de ces décisions ;

2° Par les demandeurs ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

### **Article 12 – Publicité**

En Vue de l'information des tiers :

1° Une copie du présent arrêté est déposée à la mairie de la commune d'implantation du projet et peut y être consultée pendant une durée minimum d'un mois ; un procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du Maire au Préfet des Bouches-du-Rhône ;

2° L'arrêté est publié sur le site internet des services de l'État dans le département où il a été délivré, pendant une durée minimale de quatre mois.

### **Article 13 – Ampliation, exécution**

- Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,
- La société BF3 MARSEILLE SAINT LOUIS,
- Le Maire de Marseille,
- La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- La Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Marseille, le

25 MARS 2022

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général

Yvan CORDIER