

**DEPARTEMENT  
DU LOIRET**

\*\*\*\*\*

**VILLE DE  
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

Nombre de Conseillers en exercice : 33

**OBJET : 2024-537 Opération « Les Berges d'Houllippe » (site RENAULT-TRW) - Modification des servitudes d'utilité publique (SUP) présentée par la société NS Saint Jean de la Ruelle – Avis de la commune.**

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation du Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichées en Mairie, conformément aux articles L 2121-10, L 2121-25, et R 2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.



**Fabien RIVIERE DA SILVA**  
Maire de Saint Jean de la Ruelle

**Véronique DESNOUES**  
Secrétaire de séance

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024**

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le 15 octobre à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni à la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Fabien RIVIERE DA SILVA, Maire.

**PRESENTS** : M. RIVIERE DA SILVA, Mme DESNOUES, M. LAVAL, Mme HAMEAU, M. VILLARET, Mme LE BIHAN, Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ, Mme GAMBONI, Mme DANGE, Mme BOIS, M. CHAILLOU, Mme GAUTHIER, M. LACOU, Mme NOGUES, M. PAOLI, M. LAFRAYHI, M. HUBERT, M. MABOUSSOU, Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES, Mme DAHOU, Mme PAROU.

Formant la majorité des membres en exercice.

**ABSENTS ET REPRESENTES** : M. PIVAIN a donné pouvoir à M. RIVIERE DA SILVA, Mme MOULIN a donné pouvoir à Mme DESNOUES, M. DIARRA a donné pouvoir à Mme LE BIHAN, M. ZING TSALA a donné pouvoir à Mme BELLIZIO, Mme LOQUET a donné pouvoir à M. VILLARET, Mme DUGUE a donné pouvoir à Mme HAMEAU.

**ABSENTS** : M. DUPRE.

**SECRETARE DE SEANCE** : Mme DESNOUES.

**2024-537 Opération « Les Berges d'Houlippe » (site RENAULT-TRW) - Modification des servitudes d'utilité publique (SUP) présentée par la société NS Saint Jean de la Ruelle – Avis de la commune.**

En 2013, la ville de Saint Jean de la Ruelle engageait une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur le site de l'ancienne usine Renault dernièrement exploitée par la société Saint Jean Composants Moteurs (groupe TRW) jusqu'en décembre 2008 et d'une propriété communale située 1 avenue Georges Clémenceau sur une emprise globale de 2,6 hectares environ. Il s'agissait de permettre la réalisation d'une vaste opération immobilière résidentielle et d'activités commerciales et tertiaires sur un terrain aujourd'hui cadastré AS n<sup>os</sup> 89 à 94, 96, 98 à 100, 104 et 105.



Dans le cadre de la procédure de cessation d'activités de l'entreprise Saint Jean Composants Moteurs (groupe TRW) et considérant la pollution présente sur le site relevant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), le Préfet du Loiret instituait par arrêté du 6 mai 2013 des servitudes d'utilité publique (SUP) définissant notamment les modalités préalables au changement d'usage à dominante résidentielle garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

Après la conduite d'études urbaines, la réalisation d'une évaluation environnementale respectant les préconisations en site UNESCO Patrimoine mondial et les mesures de dépollution, ainsi qu'une large concertation publique, Orléans Métropole approuvait, par délibération du Conseil métropolitain du 25 avril 2019, la révision à modalités allégées n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint Jean de la Ruelle pour permettre la mise en œuvre de cette opération tenant compte des SUP



instituées en 2013 (création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation et zonage UAd du PLU repris dans le zonage UP-R du PLUm approuvé en avril 2022).

Fin mai 2021, la ville autorisait un permis d'aménager au profit de la société NS Saint Jean de la Ruelle, propriétaire aménageur, incluant l'évaluation environnementale amendée et prescrite par arrêté préfectoral du 12 décembre 2019, en vue de la création de six lots à bâtir, desservis par deux nouvelles voies de desserte, un mail et une promenade haute en bords de Loire. Ce projet a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 19 avril au 19 mai 2021 selon les dispositions de l'article L.123-19 du code de l'environnement. Les permis de construire de chacun des lots ont été délivrés fin juin-début juillet 2021 confirmant le programme projeté de 384 logements avec commerces et services pour une surface de plancher globale développée de 26 696 m<sup>2</sup>.

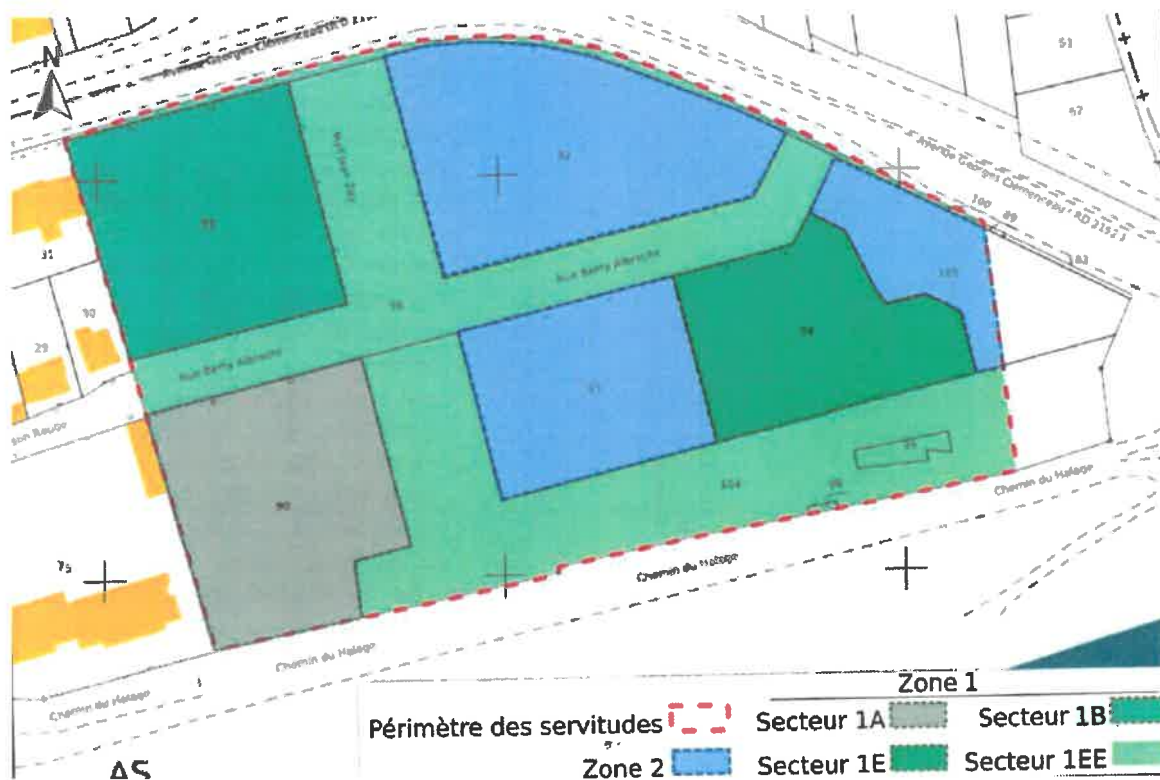
Les travaux d'aménagement ont été mis en œuvre dans le respect du plan de gestion de la pollution historique (composés organiques volatils, métaux et hydrocarbures principalement) défini par lot et établi par le bureau d'études IDDEA en date du 24 septembre 2020 pour le compte de la société NS Saint Jean de la Ruelle, porteur de projet. En complément d'études préalables (investigations environnementales de 2008, plan de gestion de 2015 et 2017, campagne de prélèvements de 2018), ce plan de gestion a eu pour principal objectif de définir les mesures de dépollution selon une stratégie globale de comptabilité des pollutions résiduelles avec les usages fixés dans le projet d'aménagement. Ainsi, la Préfète du Loiret décidait, par courrier du 25 février 2021, la levée partielle et temporaire des SUP sur le site, comme le prévoyaient les dispositions de l'arrêté du 6 mai 2013.

Sur la base du dossier des ouvrages exécutés (DOE) de la zone 1, et après validation de l'inspection des installations classées et en application des articles R.123-3 à R.123-27 du code de l'environnement, Madame la Préfète du Loiret a prescrit par arrêté du 2 juillet 2024, une enquête publique sur la demande de la société NS Saint Jean de la Ruelle en vue de la modification des SUP instituées par arrêté du 6 mai 2013 sur l'emprise du site précédemment exploité par la société Saint Jean Composants Moteurs (groupe TRW) sur la commune de Saint Jean de la Ruelle. Cette enquête s'est déroulée du 29 août au 28 septembre 2024. Durant cette période, un dossier papier est mis à la disposition du public en Mairie et était consultable par voie numérique sur le site des services de l'Etat dans le Loiret (<https://www.loiret.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-consultations-du-public/Enquetes-en-cours-et-a-venir>).

La procédure de remise en état du site s'organise en deux tranches :

- la tranche 1 concerne les lots A, B et E (zone 1) dont les travaux de remise en état qui se sont déroulés de janvier à décembre 2022 ont fait l'objet d'un dossier des ouvrages exécutés établi par IDDEA en date du 27 avril 2023 et transmis à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Centre Val de Loire. Ce dossier décrit les terres polluées excavées et évacuées du site appelées « sources concentrées de pollution » et comprend les résultats des mesures réalisées sur site répondant aux objectifs de dépollution attendus, ainsi qu'une analyse des risques résiduels après travaux (évaluation des risques sanitaires au regard des mesures de gestion du projet et des scénarii des usages futures du site et des milieux). Cette analyse définit les restrictions d'usages à respecter afin de supprimer les risques d'exposition aux pollutions résiduelles en compatibilité avec un usage résidentiel. L'objectif des nouvelles SUP est d'identifier et de prendre en compte ces restrictions d'usages dans un nouvel arrêté préfectoral dont le projet est soumis à enquête publique.
- la tranche 2 concerne les lots C, D et H (zone 2) dont les travaux de remise en état n'ont pas été réalisés. Comme pour la tranche 1, après réalisation des travaux, un dossier de

récolement sera établi et une nouvelle modification des SUP devra être engagée. Sur cette zone, les restrictions d'usages prévus par l'arrêté préfectoral du 6 mai 2013 sont maintenues.





Le projet d'arrêté préfectoral propose de modifier les restrictions d'usage comme suit :

	<b>arrêté préfectoral du 6 mai 2013</b>	<b>projet d'arrêté soumis à enquête publique</b>
<b>usage des terrains</b>	usage autre qu'industriel possible après réalisation d'études techniques garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement	usage résidentiel (zone 1) usage industriel (zone 2)
<b>travaux et aménagements</b>	<p>maintien des couvertures présentes (asphalte, terre végétale, zones gravillonnées, dalles béton) ou à remplacer par des protections équivalentes</p> <p>interdiction de travaux impliquant un contact avec les terres impactées sans étude préalable définissant la gestion des terres excavées polluées et des éventuels remblais et précisant les mesures à prendre pour assurer la protection des travailleurs (zones 1 et 2)</p>	<p>sans changement (zone 1)</p> <p>sans changement (zones 1 et 2)</p> <p>autorisation de démantèlement des dalles bétons sous réserve que les travaux soient réalisés en corrélation avec les terrassements des différents îlots afin d'éviter tout vecteur de migration des polluants contenus dans les sols vers la nappe (zone 2)</p> <p>les terres polluées doivent être triées et évacuées hors site en filière agréée (sources concentrées) ou réemployées sur site quand leurs caractéristiques le permettent dans le respect du plan de gestion de juillet 2020 (zone 2)</p> <p>réalisation de mesures de gaz des sols en fond de fouille des zones terrassées (zone 2)</p>
<b>aération des locaux</b>	néant	mise en place d'un système de ventilation : des mesures dans l'air intérieur des bâtiments réceptionnés devront être réalisées (zone 1)
<b>réseaux enterrés d'alimentation en eau potable</b>	néant	les nouvelles canalisations seront en polyéthylène haute densité (PE-HD) dans un remblai d'apport propre ou dans des caniveaux techniques béton ou à défaut, métalliques ou en matériau anticontamination (zones 1 et 2),
<b>aménagement et l'utilisation des espaces extérieurs</b>	néant	couverture des espaces verts par 30 cm minimum de terre végétale saine avec mise en place d'un géotextile ou d'un grillage à l'interface entre le terrain en place et les terres apportées (zone 1), voies de circulation, parkings extérieurs et cheminements piétons recouverts par un mélange de calcaire et sable ou graviers calcaires surmonté d'enrobé ou



		des graviers surmontés de platelage bois ou tout matériaux présentant des propriétés équivalentes, sur une épaisseur minimale de 25 cm (zone 1), interdiction de planter des arbres fruitiers et des légumes directement dans le sol (zones 1 et 2), autorisation de potagers hors-sol et remplis de terre saine importée (zone 1).
<b>surveillance et usage des eaux souterraines</b>	interdiction d'utiliser les eaux souterraines au droit du site en particulier pour la consommation humaine, à l'exception de la surveillance de la qualité des eaux souterraines, interdiction de prélèvement d'eau pour des besoins alimentaires, domestiques, d'irrigation et d'abreuvement des animaux ou pour tout usage industriel, interdiction de création de tout nouvel ouvrage excepté pour la surveillance de la qualité des eaux est interdite,	sans changement (zones 1 et 2)
<b>droit d'accès et conservation des ouvrages de surveillance des eaux souterraines</b>	seuls les représentants de l'Etat ou des collectivités territoriales en charge du respect de l'arrêté de SUP et les intervenants désignés par leur soin sont autorisés à accéder aux ouvrages de surveillance des eaux souterraines,	seuls les représentants de l'Etat ou des collectivités territoriales en charge du respect de l'arrêté de SUP et les intervenants désignés par leur soin sont autorisés à accéder à la zone 2 depuis la zone 1 dans l'hypothèse de création d'ouvrages de surveillance des eaux souterraines,
<b>levée des servitudes et changements d'usage</b>	possibilité de lever les SUP suite à la suppression des causes les ayant rendues nécessaires ou à l'issue d'études particulières permettant de démontrer la compatibilité de l'état du sol avec l'usage envisagé, nécessité d'études techniques préalables à tout type d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, à tout projet de changement d'usage des zones, à toute utilisation de la nappe,	sans changement
<b>obligation d'information aux propriétaires successifs et aux occupants</b>	information obligatoire des SUP par le propriétaire à l'acquéreur ou au locataire,	sans changement
<b>annexe des servitudes au PLU</b>	SUP annexées au PLU de Saint Jean de la Ruelle,	SUP seront annexées au PLUm
<b>information des tiers</b>	arrêté classé dans les archives de la commune, affiché en Mairie pendant 1 mois minimum, affiché sur site, arrêté publié sur le site internet de la Préfecture, avis inséré dans deux journaux locaux ou régionaux par la Préfecture,	néant
<b>exécution/application de l'arrêté</b>	exécution de l'arrêt par : - Préfecture du Loiret,	exécution de l'arrêt par : - Préfecture du Loiret,



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maire de Saint Jean de la Ruelle,</li><li>- DREAL Centre.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Orléans Métropole,</li><li>- Maire de Saint Jean de la Ruelle,</li><li>- DDT du Loiret,</li><li>- DREAL Centre Val de Loire.</li></ul>
--	---	--

Au vu des éventuelles observations émises lors de l'enquête publique, l'inspection des installations classées établira un rapport relatant les résultats de l'enquête et ses conclusions sur le projet. Ce dernier fera l'objet d'une présentation devant le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CoDERST) au cours de laquelle l'exploitant, le Maire de la commune concernée et le propriétaire pourront faire valoir leurs observations.

Le nouvel arrêté préfectoral sera notifié à l'exploitant, au Maire concerné et à chacun des propriétaires ou autres titulaires de droits réels assujettis à la servitude. Il fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département et d'une publicité foncière.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles R.123-3 à R.123-27,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 mai 2013 instituant des servitudes d'utilité publique (SUP) sur l'emprise du site précédemment exploité par la société Saint Jean Composants Moteurs (groupe TRW) sur le territoire de la commune de Saint Jean de la Ruelle,

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 25 avril 2019, approuvant la révision à modalités allégées n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint Jean de la Ruelle pour permettre la mise en œuvre d'une opération à dominante résidentielle sur le site pré-cité,

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 7 avril 2022 approuvant le Plan local d'urbanisme métropolitain,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet du Loiret en date du 25 février 2021 décidant la levée partielle et temporaire des SUP sur le site pré-cité,

Vu le permis d'aménager n°PA 045 285 20R0001 autorisé le 31 mai 2021 au bénéfice de la société NS Saint Jean de la Ruelle en vue de la création de 6 lots à bâtir, ainsi que des espaces communs sur le site pré-cité pour l'opération dénommée « Les Berges d'Houlippe »,

Vu le permis de construire n°PC 045 285 20R0024 autorisé le 18 juin 2021 au bénéfice de la société NS Saint Jean de la Ruelle en vue de la construction d'un immeuble de 76 logements et d'un local commercial sur le lot B,

Vu le permis de construire n°PC 045 285 20R0025 autorisé le 18 juin 2021 au bénéfice de la société NS Saint Jean de la Ruelle en vue de la construction d'un hôtel sur le lot H,

Vu le permis de construire n°PC 045 285 20R0026 autorisé le 18 juin 2021 au bénéfice de la société NS Saint Jean de la Ruelle en vue de la construction d'un immeuble de 97 logements et d'un local commercial sur le lot C,

Vu le permis de construire n°PC 045 285 20R0022 autorisé le 18 juin 2021 au bénéfice de la société NS Saint Jean de la Ruelle en vue de la construction d'immeubles de 135 logements et d'un local commercial sur les lots D et E,



## Conseil Municipal du 15 octobre 2024

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le 18/10/2024

ID : 045-214502858-20241015-DELIB2024537-DE



Vu le permis de construire n°PC 045 285 21R0019 autorisé le 7 juillet 2021 au bénéfice de la société NS Saint Jean de la Ruelle en vue de la construction d'un immeuble de 76 logements sur le lot A,

Vu l'arrêté préfectoral prescrivant une enquête publique pour la période du 29 août au 28 septembre 2024, en vue de la modification des SUP instituées par arrêté du 6 mai 2013 sur l'emprise du site pré-cité,

Vu le projet d'arrêté préfectoral modifiant les SUP figurant au dossier soumis à enquête publique,

Vu l'avis favorable de la commission municipale aménagement, travaux et développement durable du 23 septembre 2024,

Vu l'avis favorable du bureau municipal du 5 octobre 2024,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**EMET un avis favorable au projet d'arrêté préfectoral (ci-annexé) modifiant les servitudes d'utilité publique instituées par l'arrêté du 6 mai 2013, sur l'emprise du site précédemment exploité par la société Saint Jean Composants Moteurs sur le territoire de la commune de Saint Jean de la Ruelle (opération des Berges d'Houllippe), soumis à enquête publique du 29 août au 28 septembre 2024.**



**Fabien RIVIERE DA SILVA,  
Maire de Saint Jean de la Ruelle**

  
**Veronique DESNOUES  
Secrétaire de séance**

« Le Maire certifie, sous sa responsabilité :

- le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>, et ce, dans le délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat,
- informe que dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, que cette démarche interrompt le délai de recours contentieux qui recommencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. »



Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le 18/10/2024



ID : 045-214502858-20241015-DELIB2024537-DE