

**Enquête publique préalable**  
**relative à la modification des servitudes d'utilité publique**  
**sur l'emprise du site précédemment exploité par la société**  
**SAINT JEAN COMPOSANTS MOTEURS (groupe TRW)**  
**sur la commune de SAINT JEAN DE LA RUELE**

Pièce n°4

**PROJET D'ARRETE DE MODIFICATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

**PROJET d'Arrêté préfectoral  
modifiant les servitudes d'utilité publique  
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**

**La Préfète du Loiret  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le Code de l'environnement et notamment son livre V et notamment les articles L.515-8 à L.515-12 et R.515-31-1 et suivants, D. 556-1 A ;

**VU** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Madame Sophie BROCAS, préfète de la région Centre-Val de Loire, préfète du Loiret ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 30 septembre 1997 autorisant la société SAINT JEAN COMPOSANTS MOTEURS à poursuivre l'exploitation de l'usine RENAULT située à SAINT JEAN DE LA RUELLE ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 22 juin 1999 fixant des prescriptions complémentaires à la société SAINT JEAN COMPOSANT MOTEURS à SAINT JEAN DE LA RUELLE ;

**VU** l'arrêté préfectoral complémentaire du 6 décembre 2012 imposant le contrôle de la qualité des eaux souterraines au droit du site précédemment exploité par la société SAINT JEAN COMPOSANT MOTEURS à SAINT JEAN DE LA RUELLE ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 6 mai 2013 instituant des servitudes d'utilité publique 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** l'arrêté préfectoral du 29 mai 2024 portant délégation de signature à Monsieur Stéphane COSTAGLIOLI, secrétaire général de la préfecture du Loiret ;

**VU** le rapport établi en mai 1995 par la société SRTI ANTEA relatif à l'étude historique et à l'étude de sol et de l'eau ;

**VU** le rapport établi en mai 1996 par la société ERM relatif aux investigations de sols et d'eaux souterraines ;

**VU** le rapport établi en juillet 2003 par la société URS relatif à des investigations complémentaires (mesures des gaz des sols et évaluation de la qualité des eaux souterraines ;

**VU** le rapport établi en septembre 2003 par la société SITA REMEDIATION relatif au diagnostic de sols ;

**VU** le rapport établi en 2004 par la société CEBTP relatif au diagnostic de pollution ;

**VU** le cahier des charges pour la dépollution du site établi en mai 2005 par la société GINGER Environnement ;

**VU** le rapport établi en décembre 2008 par la société ERM relatif aux investigations environnementales, à l'interprétation de l'état des milieux et au plan de gestion ;

- VU** le rapport établi en juin 2009 par la société ERM apportant des compléments d'informations au plan de gestion ;
- VU** le rapport établi en mai 2010 par la société ERM relatif aux investigations complémentaires au plan de gestion ;
- VU** le rapport établi en janvier 2012 par la société ERM relatif à la synthèse des investigations environnementales et au plan de gestion ;
- VU** le dossier de demande de servitudes d'utilité publique déposé le 30 janvier 2012 par la société SAINT JEAN COMPOSANTS MOTEURS (groupe TRW) ;
- VU** le dossier établi en juillet 2020 par la société IDDEA relatif aux investigations complémentaires, plan de gestion et plan de conception des travaux ;
- VU** le courrier du 30 novembre 2020 de la société NS SAINT JEAN DE LA RUELLE portant engagement sur les conditions de réalisation du chantier de réhabilitation des terrains d'assiette de l'ancien site SAINT JEAN COMPOSANTS MOTEURS (groupe TRW) à SAINT JEAN DE LA RUELLE ;
- VU** le courrier du 25 février 2021 de Madame la Préfète du Loiret de levée partielle des servitudes d'utilité publique pour permettre la conduite du chantier de réhabilitation et la condamnation des ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines ;
- VU** le dossier des ouvrages exécutés et ses annexes établi en avril 2023 par la société IDDEA pour la phase 1 du chantier ;
- VU** le courrier du 3 mai 2023 de la société NS SAINT JEAN DE LA RUELLE proposant un projet de servitudes au terme du chantier de la phase 1 ;
- VU** le rapport de l'inspection des installations classées du 5 juin 2024 ;
- VU** la décision n°E24000097/45 du président du tribunal administratif d'Orléans, portant désignation du commissaire-enquêteur ;
- VU** l'arrêté préfectoral du XX, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la demande déposée par la société NS SAINT JEAN DE LA RUELLE, concernant le projet de modification des servitudes d'utilité publique, sur l'emprise du site précédemment exploité par la société SAINT JEAN COMPOSANTS MOTEURS situé sur la commune de SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE, pendant 31 jours consécutifs, du 29 août au 28 septembre 2024 inclus ;
- VU** l'accomplissement des formalités d'affichage et de publicité ;
- VU** le registre, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- VU** l'avis de la direction départementale des territoires du XX ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé du XX ;
- VU** l'avis émis par le conseil municipal de Saint Jean de la Ruelle du XX ;
- VU** l'avis et les propositions de l'inspection des installations classées du XX ;
- VU** la notification au pétitionnaire de la date de réunion du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques et des propositions de l'inspection des installations classées ;
- VU** l'avis du Conseil départemental des risques sanitaires et technologiques rendu lors de la séance du XXX à l'occasion de laquelle le pétitionnaire, le représentant de la commune de saint jean de la Ruelle et le représentant des propriétaires ont eu l'occasion de faire part de leurs observations ;
- VU** les observations ou l'absence d'observations du pétitionnaire sur le projet d'arrêté préfectoral statuant sur sa demande ;

**CONSIDÉRANT** que les activités exercées successivement par la société SAINT JEAN COMPOSANTS MOTEURS, dernier exploitant sont à l'origine des pollutions constatées sur le site de Saint Jean de la Ruelle ;

**CONSIDÉRANT** qu'au terme des différentes campagnes de travaux et d'investigations réalisées sur le site, le site a été remis en état pour un usage de type industriel ;

**CONSIDÉRANT** que si les pollutions résiduelles présentes sur le site permettent un usage de type industriel, il convient toutefois de formaliser et d'attacher ces limites d'utilisation du terrain, ce afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement de l'usage des sols ;

**CONSIDÉRANT** le projet de changement d'usage porté par la société NS SAINT JEAN DE LA RUELE et les études annexées à cette demande ;

**CONSIDÉRANT** le phasage du chantier consistant à aménager :

- en phase 1 (zone 1) les îlots A pour un usage de logements, B pour un usage de logements et de commerce et E pour un usage de logements et de restaurant ainsi que les espaces extérieurs pour un usage récréatif de plein air ;
- en phase 2 (zone 2) les îlots C pour un usage de logements et commerces D pour usage de logements et H pour un usage hôtelier ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de réaménagement prend en compte l'état de pollution des terrains et permet le traitement des pollutions concentrées liées aux anciennes activités industrielles exploitées en dernier lieu par la société SAINT JEAN COMPOSANTS MOTEURS ;

**CONSIDÉRANT** que les analyses des risques résiduels mises à jour au terme du chantier de dépollution de la phase 1 confirment que les concentrations résiduelles présentes dans les sols et les gaz des sols sont compatibles avec les usages projetés sur les îlots A, B et E ainsi que sur les espaces extérieurs ;

**CONSIDÉRANT** que des mesures de l'air intérieur dans les bâtiments sont prévues à l'issue des chantiers de construction de la phase 1 pour corroborer les conclusions des analyses des risques résiduels et confirmer la compatibilité de la qualité de l'air intérieur dans les bâtiments avec les nouveaux usages ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de maintenir sur les îlots C, D, H et les espaces extérieurs attenants les restrictions d'usages prévues par l'arrêté préfectoral du 6 mai 2013 susvisé dans l'attente de l'achèvement des travaux de réhabilitation ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de mettre à jour les restrictions d'usages imposées sur les îlots A, B, E et les espaces extérieurs attenants pour tenir compte des pollutions résiduelles postérieures aux travaux de dépollution ;

**CONSIDÉRANT** que les éléments du dossier sont suffisamment développés pour permettre à l'ensemble des parties d'apprécier au cours de la procédure la pertinence des servitudes d'utilité publique proposées ;

**CONSIDÉRANT** que selon l'article L. 515-12 du code de l'environnement, le projet de servitudes est soumis à la procédure d'enquête publique prévue au troisième alinéa de l'article L. 515-9 de ce même code,

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture du Loiret ;

**ARRÊTE**

## Article 1er : Portée du présent acte :

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 6 mai 2013 susvisé sont abrogées et remplacées par celles du présent arrêté.

## Article 2 : Institution des servitudes

Les servitudes d'utilité publique sont instituées sur les parcelles cadastrées n°90 à 94, 96, 98 à 100 et une partie des parcelles 104 et 105 – section AS de la commune de Saint Jean de la Ruelle conformément au plan annexé au présent arrêté.

Des prescriptions distinctes s'appliquent aux zones suivantes :

- zone 1 correspondant aux parcelles n°90, 91, 94, 96 aux parcelles n°98 à 100 et une partie de la parcelle 104 – section AS.
- zone 2 correspondant aux parcelles n°92, 93 et une partie de la parcelle 105 – section AS ;

## Article 3 : Servitudes relatives à l'usage des terrains

I. Sous réserve de respecter les dispositions du présent arrêté, les terrains constituant la zone 1 figurant sur le plan joint en Annexe I peuvent accueillir les usages suivants tels que définis à l'article D. 556-1 A du Code de l'environnement :

- secteur 1A - usage résidentiel en logements collectifs en étages sur 1 à 2 niveaux de sous-sol ;
- secteur 1B - usage résidentiel en logements collectifs en étages et tertiaire, sur 1 niveau de sous-sol ;
- secteur 1E - usage résidentiel en logements collectifs en étages, sur 1 à 2 niveaux de sous-sol, et usage tertiaire sur 1 niveau de sous-sol et en plain-pied sur au plus 15 % de sa surface ;
- secteur 1EE – usage récréatif de plein air, voies de circulation et parkings aériens.

Les niveaux de sous-sol des bâtiments sont réservés aux parkings, locaux communs et locaux techniques.

II. Les terrains constituant la zone 2 figurant sur le plan joint en Annexe I ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage industriel tel que défini à l'article D. 556-1 A du Code de l'environnement.

## Article 4 : Servitudes relatives aux travaux et aménagements

I. Dans les zones 1 et 2, tous les travaux impliquant un contact avec les terres en place impactées sont interdits 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 amenés à intervenir sur le site. Les personnes amenées à réaliser les travaux doivent être pourvues d'équipements de protection individuelle adaptés aux substances présentes ou susceptibles d'être présentes.

II. Dans la zone 1, les travaux sont réalisés de manière à maintenir les couvertures présentes (dalles béton des bâtiments, revêtements de sol (enrobé), espaces verts, etc.) en l'état ou à les remplacer par des protections équivalentes afin d'interdire la possibilité de contact direct entre les occupants du site et les terres impactées. Au droit des espaces verts les travaux devront assurer le maintien de l'intégrité du géotextile/grillage avertisseur visé à l'article 7 ou son remplacement.

III. Dans la zone 2, le démantèlement des dalles bétons est autorisé 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.

Les sources concentrées telles que définies au plan de gestion de juillet 2020 sus-visé doivent être terrassées, triées et évacuées hors site en filière agréée.

Les autres terres issues des terrassements doivent être triées et évacuées hors site en filière agréée ou réemployées sur site quand leurs caractéristiques le permettent, a minima conformément aux seuils

établis par le plan de gestion susvisé et/ou par l'analyse des risques document.

Le tri des matériaux terrassés est réalisé dans des conditions permettant de prévenir tout risque sanitaire et nuisances olfactives, sur des aménagements propices à prévenir la remobilisation des pollutions par les eaux météoriques. Les conditions techniques et organisationnelles de réalisation de ce tri sont définies par une procédure qui fait l'objet d'une formation du personnel concerné intervenant sur le chantier et est tenue à la disposition de l'inspection des installations classées.

Les opérations de tri, et à l'issue de remblaiement ou d'évacuation sont consignées dans un registre. Ce registre permet d'identifier le circuit suivi par les matériaux terrassés (origine, date de tri, destination) ainsi que les tonnages associés. Des bordereaux de suivi de déchets sont établis pour les matériaux évacués. L'ensemble de ces éléments sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classées et seront annexés au rapport de récolement du chantier.

Des mesures des gaz des sols en fond de fouille des zones terrassées sont réalisées en nombre suffisant pour vérifier l'effectivité de la suppression des sources concentrées. Les résultats de ces contrôles sont consignés dans un registre et repris dans le rapport de récolement remis à l'inspection à la fin du chantier.

L'inspection des installations classées et de la mairie de Saint-Jean-de-la-Ruelle sont informés sans délai de tout incident ou accident survenu sur le chantier, susceptible de porter atteinte aux enjeux protégés par les articles L. 211-1 et L. 511-1 du code de l'environnement.

Au terme du chantier, un rapport de récolement contenant notamment les éléments précités est adressé à l'inspection des installations classées.

#### **Article 5 : Servitudes relatives à l'aération des locaux**

Dans la zone 1, pour les locaux postés en niveau 0 et en niveau -1 et plus, le taux de renouvellement d'air doit être a minima de 0,5 fois par heure (que la ventilation soit naturelle ou mécanique). La ventilation de ces locaux doit être entretenue régulièrement.

En phase de réception du chantier, des mesures dans l'air intérieur des bâtiments sont réalisées afin de vérifier l'atteinte des objectifs de compatibilité des concentrations des éventuelles pollutions résiduelles avec les nouveaux usages. Le cas échéant, de nouvelles dispositions d'aménagement sont mises en œuvre si des incompatibilités sont constatées (par exemple une modification des taux de renouvellement d'air dans les locaux concernés). La validation de l'efficacité de ces nouvelles dispositions est contrôlée par de nouvelles mesures dans l'air ambiant des locaux concernés.

#### **Article 6 : Servitudes relatives aux réseaux enterrés d'alimentation en eau potable**

Dans les zones 1 et 2, l'implantation de nouvelles canalisations d'eau potable ou la modification des canalisations existantes doit intégrer la mise en œuvre de réseaux en PE-HD au sein d'un remblai d'apport propre ou dans des caniveaux techniques béton, ou à défaut, de pose de canalisations métalliques ou en matériau anti-contamination.

#### **Article 7 : Servitudes relatives à l'aménagement et l'utilisation des espaces extérieurs**

I. Dans la zone 1, des couvertures sont mises en place afin d'éviter la possibilité de contact direct entre les occupants du site et les terres impactées. A cette fin, les espaces extérieurs destinés aux espaces verts sont recouverts dans leur totalité par a minima 30 centimètres de terres végétales saines avec mise en place d'un géotextile ou d'un grillage à l'interface entre le terrain en place et les terres végétales saines apportées.

Les voies de circulation, parkings extérieurs et cheminements piétons sont recouverts par un mélange de calcaire et sable ou des graviers calcaires surmonté d'enrobé ou des graviers surmontés de platelage bois ou tout matériau présentant des propriétés équivalentes, sur une épaisseur minimale de 25 centimètres.

II. Dans les zones 1 et 2, toute plantation d'arbres fruitiers et de légumes directement dans le sol est interdite.

III. Dans la zone 1, seuls les potagers hors-sol et remplis de terres saines, la végétation mise en place au droit des espaces verts de la zone 1 est sélectionnée de manière à ne pas remettre en cause l'intégrité du géotextile ou du grillage susvisés. L'entretien des espaces verts permet d'assurer la non remise en cause de cet objectif par le développement d'espèces végétales invasives.

#### **Article 8 : Servitudes relatives à la surveillance et à l'usage des eaux souterraines**

Dans les zones 1 et 2, il est interdit d'utiliser les eaux souterraines pour quelque usage que ce soit, à l'exception des éventuelles surveillances de la qualité des eaux souterraines. Le prélèvement d'eau pour des besoins alimentaires, domestiques, d'irrigation et d'abreuvement des animaux ou pour tout usage industriel est interdit. Il est interdit de créer tout nouvel ouvrage, excepté pour la surveillance de la qualité des eaux souterraines.

#### **Article 9 : Servitudes relatives au droit d'accès et à la conservation des ouvrages de surveillance des eaux souterraines**

Tout accès libre à la zone 2 est interdit depuis la zone 1 et l'espace public par tout moyen adapté.

Sur les parcelles susvisées à l'article 2, est instituée un droit d'accès et d'intervention dans l'hypothèse de création d'ouvrages de surveillance des eaux souterraines.

Ce droit d'accès et d'intervention est réservé aux personnes suivantes :

- tous les représentants de l'Etat ou des collectivités territoriales en charge du respect du présent règlement et les intervenants désignés par leur soin.

En particulier, ce droit comprend la possibilité d'implanter tout nouvel ouvrage de surveillance ainsi que de protéger et d'entretenir, de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et de combler les ouvrages de suivi existants et futurs potentiels. Les conditions d'implantation et d'équipement de ces ouvrages de surveillance sont définis sur la base d'une étude préalable, justifiant l'absence de risque de remobilisation d'une pollution résiduelle et que les piézomètres ne constituent pas un vecteur de transfert d'une pollution résiduelle vers les aquifères sous-jacents.

Les ouvrages de surveillance ainsi créés sont conservés en l'état avec leurs dispositifs de protection.

#### **Article 10 : Levée des servitudes et changements d'usage**

Les servitudes ainsi que tous les éléments qu'elles comportent ne pourront être levées que par la suite de 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.

Tout type d'intervention remettant en cause de manière pérenne les conditions de confinement, tout projet de changement d'usage des zones et secteurs, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques (par exemple plan de gestion) garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

#### **Article 11 : Obligation d'information aux propriétaires successifs et aux occupants**

Si les parcelles mentionnées à l'article 2 font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire) à titre gratuit ou onéreux ou font l'objet d'une cession à un tiers, le propriétaire est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire par écrit, desdites servitudes.

#### **Article 12 : Publication des servitudes au plu**

En application de l'article L.515-10 du Code de l'environnement, les servitudes d'utilité publique définies par le présent arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de la métropole d'Orléans dans les conditions prévues aux articles L.126-1 et L.151-43 du Code de l'urbanisme.

### Article 13 :

En vertu de l'article L.515-11 du Code de l'environnement, lorsque l'institution des servitudes prévues entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit. La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant dans un délai de trois ans à dater de la notification du présent acte. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

### Article 14 : Notification

Le présent arrêté est notifié aux propriétaires concernés. Au cas où les propriétaires ne pourraient être atteints, la notification est faite, soit à leurs mandataires, soit au gardien de la propriété ou, à défaut, au maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve celui-ci.

### Article 15 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Loiret, le président du conseil métropolitain de la métropole d'Orléans, le maire de Saint-Jean-de-la-Ruelle, le Directeur départemental des Territoires du Loiret, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Centre-Val de Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Orléans, le

Pour la préfète et par délégation,  
Le secrétaire général

Stéphane COSTAGLIOLI

#### Voies et délais de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de notification ou de publication du présent arrêté, les recours suivants peuvent être introduits, conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative :

- un recours gracieux, adressé au Préfet du Loiret, Service de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial, Bureau de la coordination administrative, 181 rue de Bourgogne, 45042 ORLEANS CEDEX,
- un recours hiérarchique, adressé à M. le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires - Direction Générale de la Prévention des Risques - Arche de La Défense - Paroi Nord - 92055 LA DEFENSE CEDEX.

Dans ces deux cas, le silence de l'Administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne cours qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans – 28 rue de la Bretonnerie, 45057 ORLEANS CEDEX 1.  
Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



ANNEXE

