Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
Service Protection de l'Environnement

GRENOBLE, LE 4 MARS 2010

AFFAIRE SUIVIE PAR : S. BATONNAT
☎ : 04.76.60.33.79
🖷 : 04.76.60.32.57
✉ : suzanne.batonnat@isere.pref.gouv.fr

ARRETE N° 2010-00174

Instituant des servitudes d'utilité publique à l'intérieur du périmètre de l'ancienne installation classée pour l'environnement exploitée par les Etablissements PELLET au 37 avenue Alsace Lorraine sur la commune de BOURGOIN JALLIEU

Le Préfet de l'Isère
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre du Mérite

VU le Code de l'Environnement (partie législative) annexé à l'Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000, notamment les articles L 515-8 à L 515-12 du livre V (Prévention des pollutions, des risques et des nuisances), Titre 1er (I.C.P.E.) ;

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, dite "loi sur l'eau", modifiée ;

VU le décret n°77-1133 en date du 21 septembre 1977 relatif aux installations Classées, abrogé et codifié au livre V du code de l'environnement, et notamment les articles R 515-24 à R 515-31 du code précité ;

VU le diagnostic de sol transmis à M. le Préfet de l'Isère, en date du 6 avril 2004, par M. Gérard PELLET, ancien exploitant du GARAGE PELLET situé 37 avenue Alsace Lorraine à BOURGOIN JALLIEU, portant déclaration de cessation d'activité ;

VU le courrier préfectoral, en date du 29 octobre 2004, demandant à M. Gérard PELLET de justifier des mesures de remise en état prises ou envisagées concernant le site de l'ancien garage PELLET situé au 37 avenue Alsace Lorraine à BOURGOIN JALLIEU ;

VU la réponse de M. Gérard PELLET, en date du 6 janvier 2005, (datée par erreur du 6 janvier 2004 et réceptionnée en préfecture de l'Isère le 10 janvier 2005), précisant que les cuves d'hydrocarbures étaient restées en l'état ;

VU le mémoire de cessation d'activité transmis, en date du 28 juillet 2008, par courrier de Maître RICHY, notaire en charge de la vente du terrain ;

VU le courrier de l'inspection des installations classées, en date du 12 août 2009, demandant un complément au mémoire de cessation d'activité justifiant de l'évacuation de la cuve d'hydrocarbures enterrée ainsi que des terres polluées et des déchets résiduels ;

VU le plan de gestion du site, établi par le bureau d'études TAUW ENVIRONNEMENT, daté de novembre 2007, et transmis à l'inspection des installations classées par courrier électronique du 19 octobre 2009 de la société AKERYS PROMOTION, acquéreur du site, qui met en évidence la présence de BTEX et de COHV dans l'air, mesurés sur les prélèvements des piézairs S 11, S 17, et S 20 ;

VU le rapport, en date du 22 octobre 2009, de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes, proposant à M. le Préfet de l'Isère de demander des analyses supplémentaires concernant la présence, dans les conditions susvisées, de BTEX et de COHV ;

VU les résultats des investigations complémentaires transmis par la société AKERYS PROMOTION, par messagerie électronique du 9 novembre 2009, en réponse au rapport de l'inspection du 22 octobre 2009, et confirmant la présence de BTEX et de COV sur les mesures de piézairs ;

VU le dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique, transmis par M. Gérard PELLET, par courrier daté du 19 novembre 2009, concernant le site de l'ancien garage des Etablissements PELLET susvisé, tendant à imposer des contraintes d'utilisation des sols, en vue de protéger les intérêts mentionnés à l'article L 511-1 ;

VU le projet de servitudes d'utilité publique proposé, en date du 20 novembre 2009, par le Service des Installations Classées de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes, et fondé sur le dossier de demande d'institution de servitudes d'utilité publique présenté, le 19 novembre 2009, par M. Gérard PELLET ;

VU l'avis, en date du 2 décembre 2009, de l'auteur de la demande visant à instituer des servitudes d'utilité publique, ancien exploitant du garage PELLET et vendeur du site, consulté sur le projet de servitudes d'utilité publique en application de l'article R 515-26 alinéa IV du code de l'environnement ;

VU l'avis, en date du 2 décembre 2009, du repreneur du site : la société AKERYS PROMOTION, qui devra respecter les contraintes d'utilisation du sol imposées par l'arrêté de servitudes, pour la réalisation de son projet d'aménagement de bâtiments à usage résidentiel ;

VU l'avis du Service Interministériel de Défense et de Protection Civile, en date du 30 novembre 2009, consulté sur le projet de servitudes d'utilité publique en application de l'article R 515-28 - alinéa 1er du code de l'environnement ;

VU l'avis du maire de BOURGOIN JALLIEU, en date du 9 décembre 2009, consulté sur le projet de servitudes d'utilité publique en application de l'article R 515-26 - alinéa IV ;

VU l'avis de la Direction Départementale de l'Equipement, en date du 10 décembre 2009 consultée sur le projet de servitudes d'utilité publique en application de l'article R 515-28 - alinéa 1er du code de l'environnement ;

VU le rapport du Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes, Inspecteur des Installations classées, en date du 21 décembre 2009 ;
VU la lettre du 31 décembre 2009, invitant l'exploitant à se faire entendre par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques et lui communiquant le rapport et les propositions de l'inspecteur des installations classées ;

VU la lettre du 31 décembre 2009, invitant le futur acquéreur du site à se faire entendre par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques et lui communiquant le rapport et les propositions de l'inspecteur des installations classées ;

VU la lettre du 31 décembre 2009, invitant le maire de BOURGOIN JALLIEU à se faire entendre par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques et lui communiquant le rapport et les propositions de l'inspecteur des installations classées ;

VU l'avis favorable du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST), exprimé dans sa séance du 14 janvier 2010 ;

VU la lettre du 19 janvier 2010, communiquant à l'exploitant le projet d'arrêté concernant les servitudes d'utilité publique grevant le site de son établissement désaffecté ;

VU la lettre du 19 janvier 2010, communiquant au futur acquéreur du site le projet d'arrêté concernant les servitudes d'utilité publique grevant le terrain dont il envisage l'acquisition ;

VU l'absence de réponse de l'exploitant ;

VU les observations, en date du 10 février 2010, du futur acquéreur du site ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées, en date du 25 février 2010, portant réponse aux observations du futur acquéreur du site ;

CONSIDERANT que le plan de gestion du site, met en évidence la présence de BTEX et de COHV dans l'air, mesurés sur les prélèvements des piézairs S 11, S 17, et S 20 et que cette pollution des sols est confirmée par la dernière campagne de prélèvements sur les sols réalisée à l'automne 2009 ;

CONSIDERANT la proposition émise par les membres du CODERST, visant à imposer une obligation d'information de l'existence de servitudes d'utilité publique aux futurs locataires de l'ensemble immobilier résidentiel à construire, au travers de leur bail ;

CONSIDERANT que dans son rapport du 25 février 2010, portant réponse aux observations du futur acquéreur du site, à l'encontre de la proposition susvisée du CODERST, l'inspection maintient son point de vue selon lequel les prescriptions relatives à l'information des locataires concernant les servitudes sont justifiées ;

CONSIDERANT qu'il convient de faire application des articles L 515-8 et L 515-12 du Code de l'Environnement ;

CONSIDERANT que les intérêts visés à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement sont garantis par l'institution de servitudes d'utilité publique ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère ;

ARRETE

Article 1er :

Afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du code de l'environnement, en application de l'article L 515-12 du code de l'environnement et conformément aux articles L 515-8 à L 515-11 du code l'environnement, il est institué des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site du garage de réparation automobile exploité par l'entreprise Pellet à Bourgoin-Jallieu, au 37 avenue Alsace Lorraine.

ARTICLE 2 – Définition de la zone :

La zone concernée est définie par les parcelles cadastrales n° 853 et 585 section AX sur la commune de Bourgoin-Jallieu.

ARTICLE 3 – Contraintes d'utilisation des sols :

Tout bâtiment à l'usage d'habitation devra être construit avec un vide sanitaire ou des sous-sols sans usage d'habitation.

Dans les vides sanitaires et les sous-sols, sera mise en place une ventilation mécanique avec l'objectif d'éviter toute accumulation de BTEX et de COV dans ces locaux.

Le propriétaire du (ou des) bâtiments informera tout nouveau locataire, au travers du bail, de l'existence des servitudes.

Pour tout autre usage du site, un nouveau dossier d'analyse des sols sera transmis préalablement à monsieur le préfet de l'Isère.

ARTICLE 4 – Levée des servitudes

S'il souhaite obtenir la levée de ces servitudes, le propriétaire transmettra un dossier de diagnostic des sols complémentaire permettant de justifier l'absence d'émanations gazeuses des sols. Un arrêté préfectoral complémentaire confirmera alors la prise en compte de ces études.

ARTICLE 5 - Inscription au POS/PLU

Les présentes servitudes seront annexées au Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgoin-Jallieu dans les conditions prévues à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - Un extrait du présent arrêté sera tenu à la disposition de tout intéressé et sera affiché à la porte de la mairie de BOURGOIN JALLIEU pendant une durée minimum d'un mois.

Le même extrait sera affiché, en permanence, de façon visible, dans l'installation, par les soins de l'exploitant.

Un avis sera inséré, par les soins du Préfet de l'Isère et aux frais de l'exploitant, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans tout le département.

ARTICLE 7 – Cet arrêté peut être déféré au Tribunal Administratif de Grenoble, par l'exploitant ou le demandeur ainsi que par les tiers dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.

ARTICLE 8 - Le présent arrêté doit être conservé et présenté à toute réquisition.

ARTICLE 9 - Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère, le Sous-Préfet de LA TOUR DU PIN, le Maire de BOURGOIN JALLIEU et l'Inspecteur des installations classées, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié :

- à M. Gérard PELLET, demandeur de l'arrêté visant à l'institution de servitudes d'utilité publique et propriétaire du terrain,
- à M. le Directeur de la SAS AKERYS PROMOTION, futur acquéreur du site,
- à M. le Maire de BOURGOIN JALLIEU, pour affichage en mairie.

Fait à Grenoble, le - 4 MARS 2010

LE PREFET

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

François LOBIT