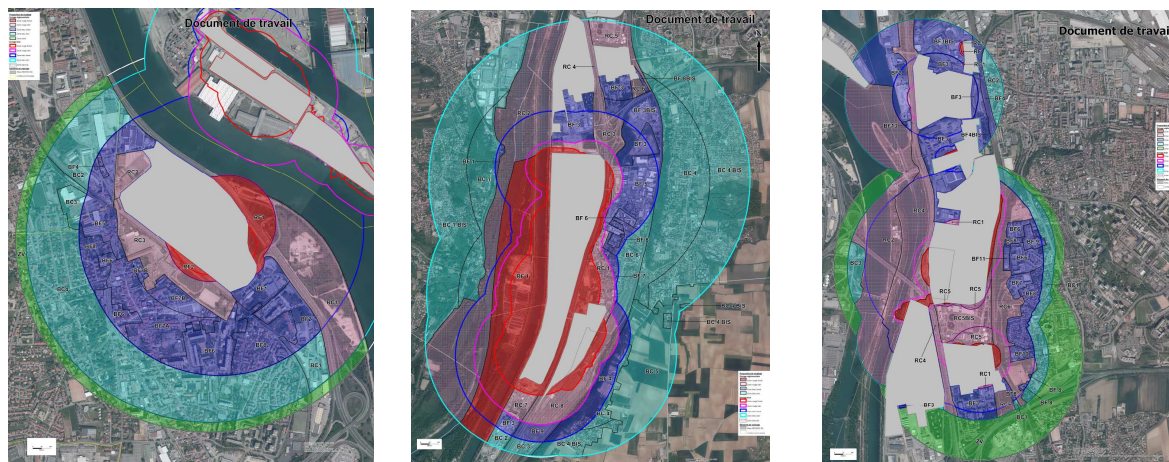


Les PPRT : quelles contraintes ? Quelles dynamiques pour les territoires impactés ?

Mesures foncières et pistes opérationnelles



SPPPI PACA/CNFPT 13
19 juin 2014

Gilles BROCARD, chargé de mission risques
Grand Lyon
Direction de la planification et des politiques d'agglomération
Service écologie

GRAND LYON
communauté urbaine

12 PPRT sur le territoire du Grand Lyon

6 PPRT approuvés

3 PPRT en cours de finalisation

3 PPRT en phase stratégie (Vallée de la Chimie)

Mesures foncières sur 3 PPRT :

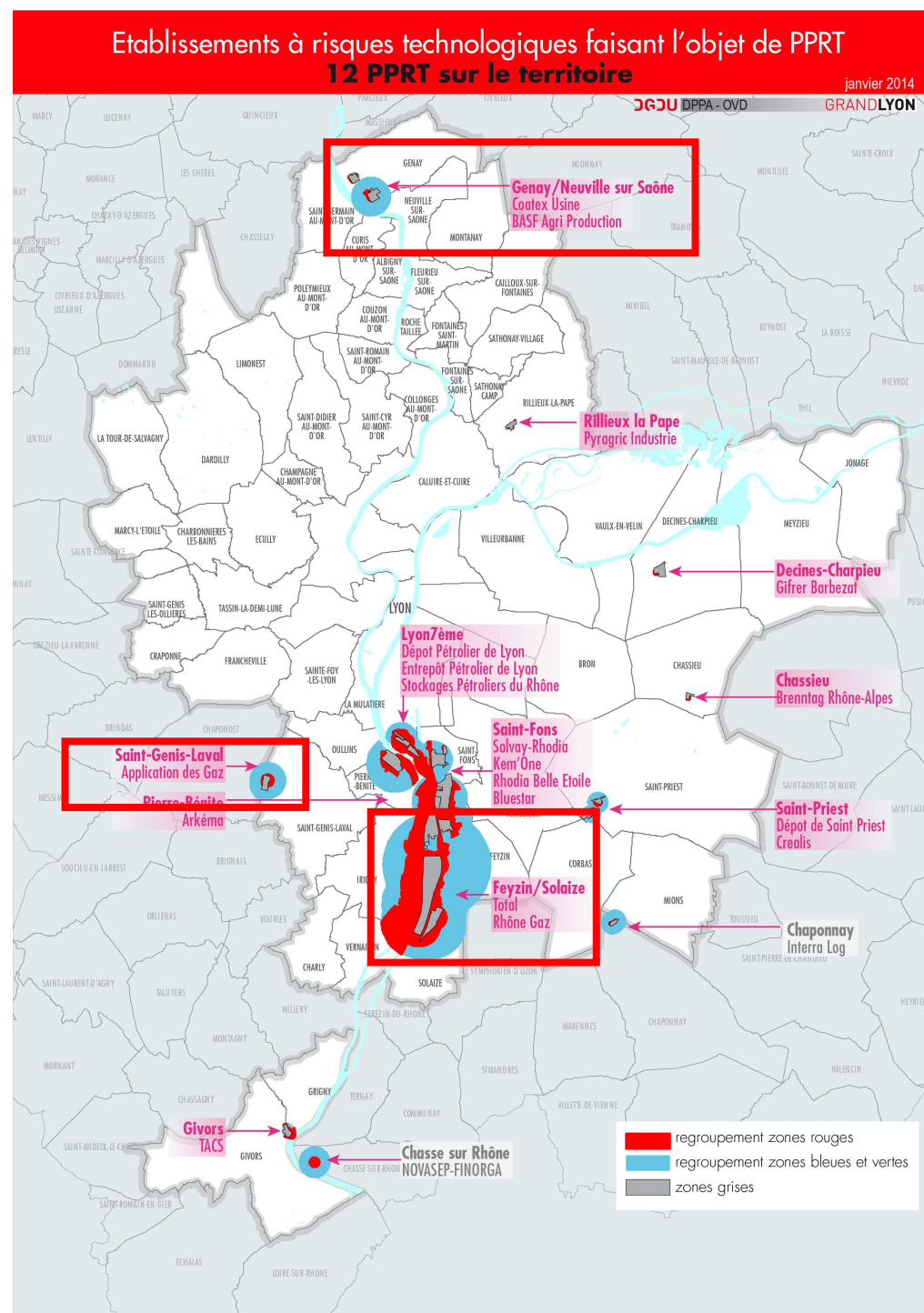
Feyzin, Saint Genis Laval, Genay

-32 entreprises

-64 habitations

-Cout global : 65 M€

-Dont part Grand Lyon : 9,5 M€





Article L 515-16 CE :

- II.-Délimiter des secteurs où, en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant **un danger grave pour la vie humaine**, les propriétaires des biens concernés peuvent mettre en demeure la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme de procéder à l'acquisition de leur bien, pendant une durée de six ans à compter de la date de signature de la convention prévue à l'article L.515-19 (...)

➡ **Principe d'ouverture au droit de délaissement**

- III.-Délimiter des secteurs où, en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant **un danger très grave pour la vie humaine**, l'Etat peut déclarer d'utilité publique l'expropriation, au profit des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, des immeubles et droits réels immobiliers.

➡ **Principe d'expropriation**

Niveau maximal d'intensité de l'effet toxique, thermique ou de surpression sur les personnes, en un point donné		Très graves			Graves			Significatifs			Indirects par bris de vitre *	
Cumul des classes de probabilités d'occurrence des phénomènes dangereux en un point donné		>D	5E à D	<5E	>D	5E à D	<5E	>D	5E à D	<5E	>D	<D
Niveaux d'aléas		TF+	TF	F+	F	M+	M	Fai				
Réglementation future	Effets toxique et thermique											
	Effets de surpression											
		Expropriation			Délaissement							

		Niveaux d'aléas	TF+	TF	F+	F
Réglementation sur l'existant	Mesures fondées	Conditions d'inscription des enjeux vulnérables dans un secteur d'expropriation possible	D'office pour le bâti résidentiel. Modulable pour les activités	Selon contexte local (association)	Non proposé	
		Conditions d'inscription des enjeux vulnérables dans un secteur de délaissement possible	Pour mémoire, secteur d'expropriation possible (délaissement automatique une fois la DUP prise)	D'office pour le bâti résidentiel. Modulable pour les activités	Selon contexte local (association)	

L'application des mesures foncières dépend :

- De la typologie des biens (résidentiel, activités, équipements publics)
- Du niveau d'aléa : de TF+ à F
- Notion de mise en œuvre progressive (L 515-18 CE) en fonction notamment de la probabilité, de la gravité et de la cinétique des accidents potentiels ainsi que du rapport entre le coût des mesures envisagées et le gain en sécurité attendu

Modulable : La terminologie « modulable pour les activités » invite à considérer celles-ci d'une manière différente des autres enjeux.

Activités : moins vulnérables que bâti résidentiel dans la mesure où leurs personnels peuvent bénéficier de moyens de protection fournis par l'employeur et situation accidentelle. De plus, des exercices périodiques peuvent être réalisés, et d'autres moyens susceptibles de réduire la peuvent être mis en œuvre.

Selon contexte local : consiste à prendre en compte la réalité du territoire (type d'occupation du sol, applicabilité de la mesure) pour choisir :

- en zone d'aléa TF, entre expropriation et délaissement
- en zone F : entre délaissement et prescription de mesures constructives

Investigations complémentaires : phase clé de la stratégie

- 
- Evaluer les coûts des biens situés en secteur potentiel d'expropriation ou de délaissement
 - Evaluer si des mesures de renforcement sont possible dans l'enveloppe des 10% de la valeur vénale des biens (et plafond à 20 000 €)
 - Préparer les acteurs à la mise en œuvre du PPRT et entamer les discussions à propos du financement
 - Modifier la délimitation des secteurs et le type de mesure foncière à y appliquer selon le contexte local
 - Définir en fonction du contexte économique local, les priorités d'actions adaptées aux possibilités économiques des acteurs locaux

Réalisées par l'Etat (France Domaine ou BE)

Méthode par « ensembles homogènes » ou au cas par cas (activités)

Attention : estimations permettant de définir une stratégie, mais ne fixant pas l'indemnisation des biens expropriés ou délaissés

Exemple PPRT de Genay – Neuville sur Saône

PPRT Genay-Neuville

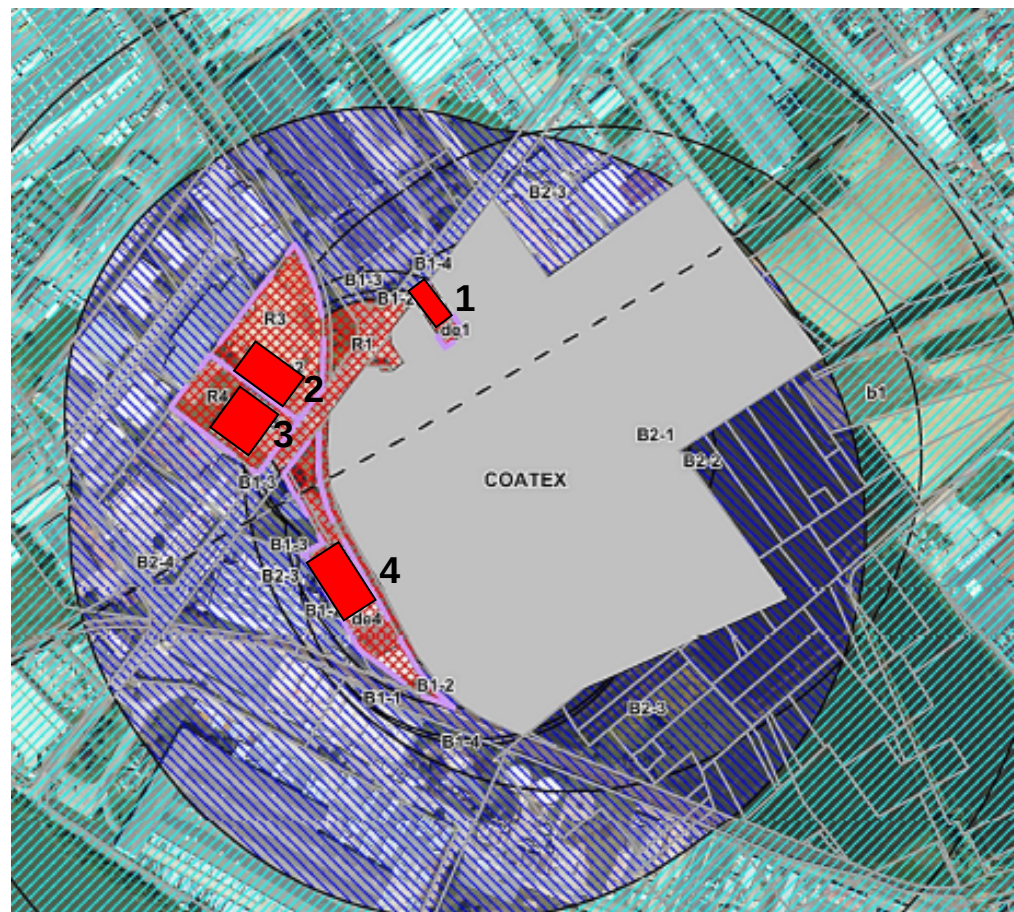
4 biens (activités) situés en F, TF et TF+

Estimation globale : 5 000 000 €

Mesures de protection supérieure à 10%
de la valeur vénale des biens

En POA, les mesures foncières ont été
validées.

Compte tenu de la situation des
exploitants (différents des propriétaires)
le délaissement a été proposé pour
laisser plus de souplesse.



Réalisée par France domaine

Validité : 1 an (donc, à réévaluer si la transaction intervient au-delà)

Le financement comprend :

Indemnité principale : valeur vénale du bien

Indemnité de réemploi : elle représente le montant des frais et droits (droits de mutation, frais d'acte et honoraires de négociation) que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine.

Indemnités d'éviction pour les locataires : indemnités de transfert d'activité

Indemnités accessoires : perte d'exploitation, reconstruction de clôture, perte de contrat ...

...

Mais aussi :

les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés afin d'en empêcher toute occupation future (art. 515-19 CE)

Nécessite de réaliser les diagnostics préalables : amiante, plomb...

Attention à la problématique des sols pollués...

Nécessité de faire figurer ces dépenses dans le coût global des mesures foncières

Exemple : PPRT de Saint Genis Laval

PPRT de Saint Genis Laval

1 bien (activité horticole) en expropriation

2,5 ha

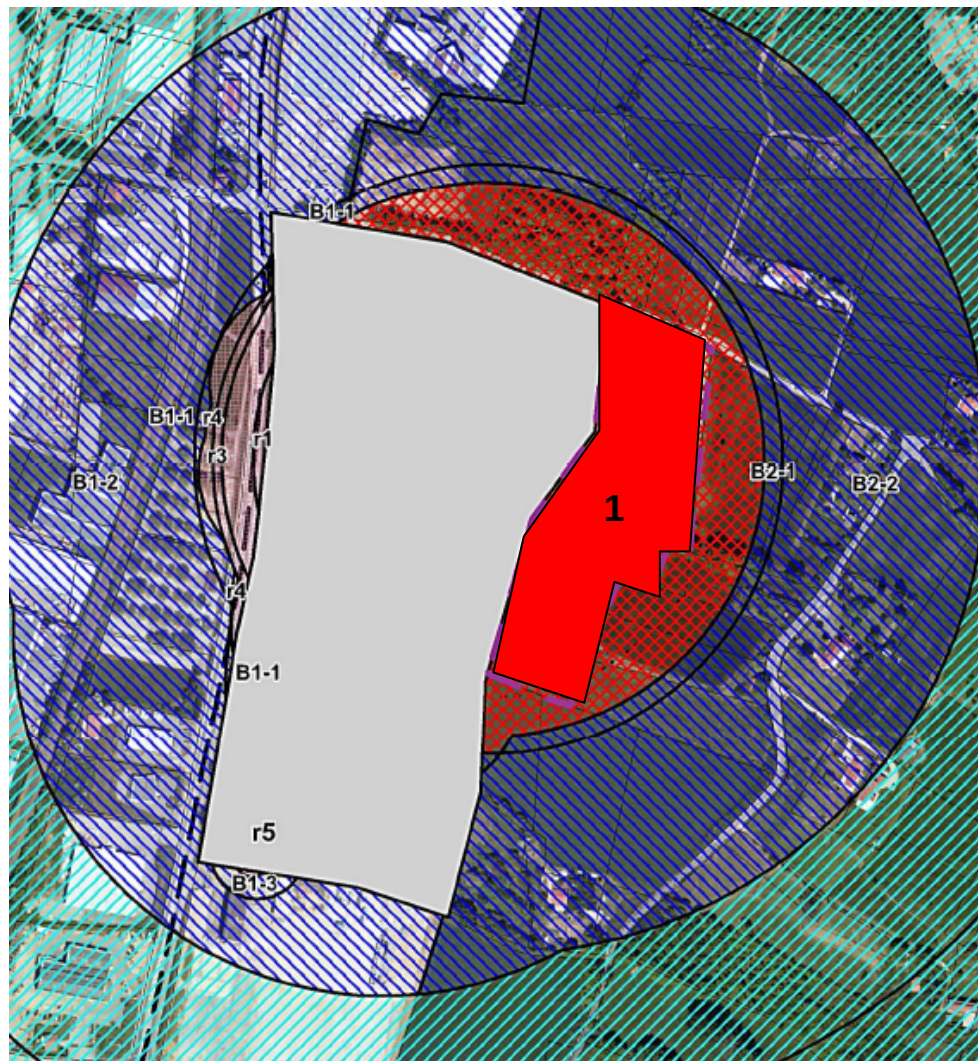
Négociation amiable «anticipée » pour faciliter la relocalisation de l'entreprise (préemption de la SAFER sur un terrain de la commune voisine)

Coût global : 3 700 000 €

Dont :

- Démolition totale des installations
- Chantier désamiantage (250 000 €)
- rupture du contrat ERDF sur installation photovoltaïque (300 000 €)

-...



Article 515-16 III CE

L'enquête publique mentionnée à [l'article L. 515-22](#) du présent code vaut toutefois également enquête publique au titre de [l'article L. 11-1](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département à l'issue de l'approbation du plan de prévention des risques technologiques

Remarques :

L'enquête publique du PPRT vaut enquête publique de DUP d'expropriation.

Mais chaque expropriation doit se conformer aux procédures du Code de l'expropriation

Pour les mise en délaissement :

- Mise en œuvre conforme au L.230-1 du code de l'urbanisme

Article L.515-19 CE :

I.-L'Etat, les exploitants des installations à l'origine du risque et les collectivités territoriales compétentes ou leurs groupements compétents, dès lors qu'ils perçoivent la contribution économique territoriale dans le périmètre couvert par le plan, assurent le financement des mesures prises en application du II et du III de [l'article L. 515-16](#) et de [l'article L. 515-16-1](#) ainsi que des dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés afin d'en empêcher toute occupation future. A cet effet, ils concluent une convention fixant leurs contributions respectives.

Un financement tripartite à définir entre :

- 
- Etat
 - Industriel(s) à l'origine des risques
 - Collectivité(s) percevant la Contribution Economique Territoriale (CET) au pro rata de leurs part

En général, la répartition en trois 1/3 est adoptée, mais rien n'empêche de négocier différemment.

Difficultés :

Répartir justement la participation lorsque plusieurs industriels génèrent le risque



1. Convention cadrant les modalités de financement des mesures foncières (L.515-19 I) :

- Etat
- Industriel(s)
- Collectivité(s)

Doit être signée au plus tard dans un délais de 1 an après approbation du PPRT
Si aucun accord n'est trouvé, le préfet impose les modalités de financement.

2. Conventions d'aménagement et de gestion des biens acquis :

Art L 515-19 II : Une convention conclue entre les collectivités territoriales compétentes ou leurs groupements et les exploitants des installations à l'origine du risque, dans le délai d'un an à compter de l'approbation du plan de prévention des risques technologiques, précise les conditions d'aménagement et de gestion des terrains situés dans les zones mentionnées au I et dans les secteurs mentionnés aux II et III de l'article L. 515-16.

3. Convention de relogement des locataires :

Art L 515-19 III : Une convention définit, le cas échéant, un programme de relogement des occupants des immeubles situés dans les secteurs mentionnés au III de l'article L. 515-16 ou faisant l'objet de mesures prévues à l'article L. 515-16-1.

Cette convention est conclue entre les collectivités territoriales compétentes ou leurs groupements, les exploitants des installations à l'origine du risque et les bailleurs des immeubles mentionnés à l'alinéa précédent, notamment les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à [l'article L. 411-2](#) du code de la construction et de l'habitation.



Expropriation :

- Pas de délais fixé par le code de l'environnement
- Mais effet immédiat dès approbation du PPRT
- Les expropriations prévues par les plans de prévention des risques technologiques, seront mises en œuvre progressivement en fonction notamment de la probabilité, de la gravité et de la cinétique des accidents potentiels ainsi que du rapport entre le coût des mesures envisagées et le gain en sécurité attendu.
- possibilité de planifier les expropriations dans le temps

Délaissement :

- Délai de 6 ans après signature de la convention, pour faire valoir le droit (art 515-16 II CE)
- Obligation d'acquisition : dans les 12 mois qui suivent la mise en demeure par le propriétaire

Difficulté :

- Pas de visibilité sur le planning des mises en délaissement
- Difficulté de programmation financière pour les financeurs



Principe : (L 515-16 II et III)

- les propriétaires des biens concernés peuvent mettre en demeure **la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme** de procéder à l'acquisition de leur bien,
- l'Etat peut déclarer d'utilité publique l'expropriation, au profit **des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme**

Pour expropriation ou délaissement : la collectivité compétente en matière d'urbanisme devient propriétaire

Principe : L'usage de ces terrains ne doit pas aggraver l'exposition des personnes aux risques

1. Rétrocession à l'industriel à l'origine des risques

Article L515-20 :

Les terrains situés dans le périmètre du plan de prévention des risques technologiques que les communes ou leurs groupements et les établissements publics mentionnés à l'avant-dernière phrase du II de [l'article L. 515-16](#) ont acquis par préemption, délaissement ou expropriation peuvent être cédés à prix coûtant aux exploitants des installations à l'origine du risque.

2. Autres valorisations possibles : dès lors qu'elles sont compatibles avec le PPRT (non exposition de personnes) :

- Agriculture (élevage, prairies...)
- Dépôts et stockages
- Parc photovoltaïque

3. Une réflexion en cours par le Grand Lyon :

- Terrain d'application de mesures compensatoires
- Observatoire de retour de la biodiversité
- Remédiation des sols pollués
- ...



Un dispositif extrêmement cadré par le code de l'environnement (PPRT) mais aussi code de l'expropriation et code de l'urbanisme



Un processus qui s'inscrit dans la durée (avant PPRT et après PPRT)



Des marges de manœuvre lors de l'établissement de la stratégie : importance de la concertation (POA)



Un impact fort pour les collectivités :



- Économique et territorial



- Financier



- Humain, social, psychologique



Une absence d'accompagnement pour les propriétaires expropriés et pour les activités : relocalisations difficiles, fragilisation économique...

Des estimations financières complexes : penser à tous les aspects en amont des conventions. Chaque cas est unique, avec une situation spécifique ...

Importance de la concertation et de l'information des propriétaires concernés. Attention : les propriétaires ne sont pas toujours les occupants...

Un potentiel de valorisation qui s'anticipe (convention de gestion...)

