

CSS/POA Fondeyre

19 janvier 2016

14h30

**Préfecture de la Haute-Garonne
salle Bidou**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFET
DE LA
HAUTE-GARONNE**

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Risques Technologiques et Environnement Industriel**

Ordre du jour

Approbation du CR de réunion CSS du 14/10/15

Stratégie PPRT/ réglementation de l'existant

Bilans annuels des établissements ESSO et STCM

Questions diverses

Stratégie PPRT



PREFET
DE LA
HAUTE-GARONNE

Points de stratégie ouverts à la concertation

Réunion du 18/12/15

- Construction du zonage réglementaire à partir du zonage brut : Règles de simplification, 7 zones (1G ; 1r ; 4B ; 1b)
- Mesures relatives à l'urbanisme : Limitation des changements d'usage y compris en zone d'aléas faibles pour conserver le caractère industriel de la zone, dispositions constructives avec étude préalable

Réunion du 19/01/16

- Mesures relatives à l'existant : Etude des secteurs de mesures foncières possibles, mesures de sauvegarde de la population

Rappels réglementaires

Article L. 515-16 du code de l'environnement (Ordonnance n° 2015-1324 du 22 octobre 2015, article 1er)

« A l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, les plans de prévention des risques technologiques peuvent, en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique, délimiter :

« 1° Des zones dites de maîtrise de l'urbanisation future, soumises aux dispositions de l'article L. 515-16-1 ;

« 2° Des zones dites de prescription, relatives à l'urbanisation existante, soumises aux dispositions de l'article L. 515-16-2, à l'intérieur desquelles les plans peuvent délimiter :

« a) Des secteurs dits de délaissement, soumis aux dispositions des articles L. 515-16-3 et L. 515-16-5 à L. 515-16-7 en raison de l'existence de risques importants **d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine (=seuil des effets létaux possibles dépassé SEL)** ;

« b) Des secteurs dits d'expropriation, soumis aux dispositions des articles L. 515-16-3 à L. 515-16-7 en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger très grave pour la vie humaine.



PREFET
DE LA
HAUTE-GARONNE

« Au sein d'une même zone ou d'un même secteur, **les mesures prises** en application des articles L. 515-16-1 à L. 515-16-4 **peuvent différer** en fonction des critères mentionnés au premier alinéa. »

Rappels réglementaires

(Ordonnance n° 2015-1324 du 22 octobre 2015, article 1er)

« Article L. 515-16-2 du code de l'environnement

« I. Dans les zones de prescription mentionnées à l'article L. 515-16, les plans de prévention des risques technologiques peuvent prescrire des mesures de protection des populations contre les risques encourus, relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des installations et des voies de communication existant à la date d'approbation du plan, qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants et utilisateurs dans les délais que le plan détermine.

« Ces mesures peuvent notamment être relatives aux **mouvements et au stationnement des véhicules de transport de matières dangereuses** et, **pour les seuls logements, porter sur la réalisation de travaux de protection**. Les prescriptions portant sur la réalisation de travaux peuvent être formulées sous forme d'objectifs de performance. Les travaux de protection prescrits pour les logements sont réalisés dans un délai de huit ans à compter de l'approbation du plan, ou avant le 1er janvier 2021 si le plan a été approuvé avant le 1er janvier 2013.

« **Pour les biens autres que les logements, l'autorité administrative compétente informe leurs propriétaires ou gestionnaires, ainsi que les responsables des activités qui y sont implantées, du type de risques auxquels leur bien ou activité est soumis, ainsi que de la gravité, de la probabilité et de la cinétique de ces risques, afin que ceux-ci, chacun en ce qui le concerne, mettent en œuvre leurs obligations en matière de sécurité des personnes, dans le cadre des réglementations qui leur sont applicables.** Ces mesures peuvent consister en des mesures de protection, de réduction de la vulnérabilité ou d'organisation de l'activité.

« Les plans ou consignes de sécurité en vigueur au sein de ces biens prennent en compte les mesures de protection définies par les plans particuliers d'intervention mentionnés à l'article L. 741-6 du code de la sécurité intérieure, y compris celles incombant à l'exploitant des installations à l'origine du risque.

Zoom sur les bâtiments riverains

Parcelle de la SCI Fondeyre

Yeo International

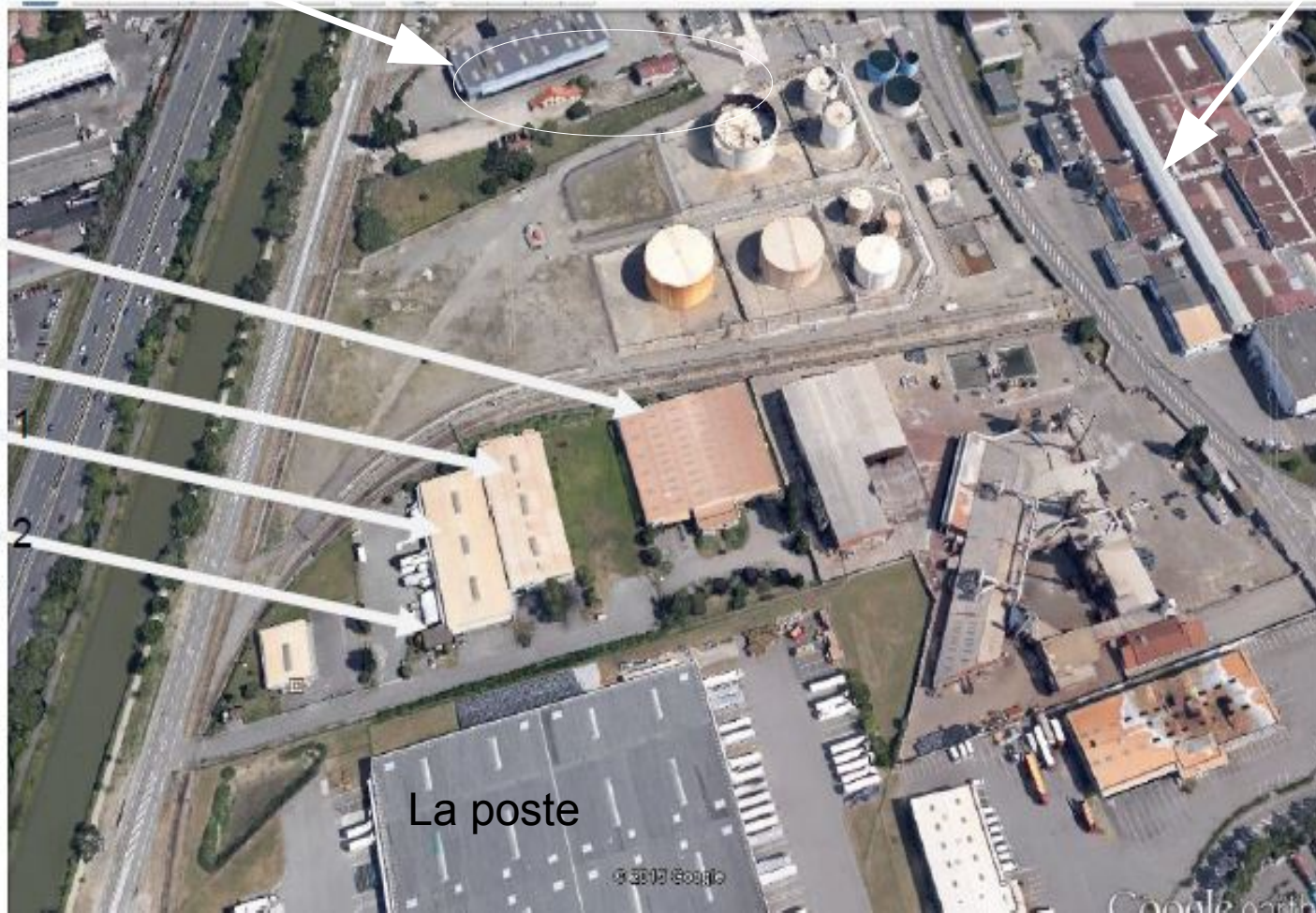
RIAL

Exadis

CRANSAC 1

CRANSAC 2

La poste



Rappel étude des enjeux

- **Pas de logement** dans le périmètre d'exposition aux risques donc pas de prescription de travaux via le PPRT
- **Plusieurs entreprises** en zones d'aléas
 - Information des propriétaires à assurer, pas de prescription de travaux
 - Étude en cours par la DIRECCTE avec l'appui de l'ICSI pour améliorer la prise en compte des risques externes par les entreprises riveraines de sites seveso seuil haut, implantées dans des territoires couverts par des PPRT
 - Bâtiments en zone r : inscription ou non en secteur de délaissement
- **Voies de communication** : quelles prescriptions sur l'existant dans la mesure où les mises en sécurité sont du ressort du PPI et où le périmètre d'exposition aux risques est réduit ? Panneautage ?

Investigations complémentaires

Menées entre juillet novembre

- Estimation sommaire du coût des mesures de délaissement par France Domaines
- Etude de la vulnérabilité des bâtiments impactés par des aléas F+ et propositions de travaux de protection sans intervention humaine par Ineris. Bâtiment construit sur la parcelle squattée non investigué

Détermination des éventuels secteurs de mesures foncières

Niveau d'aléas max rencontré : F+

- Inscriptions des enjeux vulnérables dans un **secteur de délaissement possible** : modulable pour les activités, d'office pour le bâti résidentiel
- 3 bâtiments concernés : bâtiment squatté, bâtiment RIAL et bâtiment EXADIS
 - RIAL, EXADIS : bâtiments à usage d'activité, entrepôts non ICPE, pleinement exploités, avec salariés et réception de clients. Aucun bureau implanté dans la zone r, uniquement du stockage
 - Parcelle Derichbourg : bâtiment dont l'usage officiel est à rechercher au vu des derniers actes d'urbanisme enregistrés. Bâtiment en très mauvais état, non visité
 - Evaluation sommaire globale du coût du délaissement des 3 bâtiments : **2,4 millions d'euros**

Parcelle de la SCI Fondeyre

- Adresse : 9004 chemin de Fondeyre
- Propriétaire : SCI Fondeyre (Derrichebourg)
- Evaluation sans visite sur l'ensemble des parcelles (829 AH80, 81 et 82) totalisant : 2883 m²
- Hypothèse 1 : si un usage de logement a bien été enregistré en terme d'urbanisme au niveau de la parcelle squattée → inscription du bien vulnérable en secteur de délaissement d'OFFICE cf. guide national PPRT
- Hypothèse 2 : si pas d'usage clair enregistré, l'inscription du bien vulnérable en secteur de délaissement est MODULABLE pour les activités



Parcelle de la SCI Fondeyre

- 2 bâtiments
- 1^{er} bâtiment **entièrement inclus** dans les aléas **F+ thermiques** engendrés par des risques d'accidents majeurs liés aux bacs essence tels que :
 - l'incendie de sous cuvette du bac 3 (SELS et SEL)
 - l'incendie de la cuvette 2.1 (SELS)
 - l'UVCE suite à épandage dans la cuvette 2.1 sur la moitié du bâtiment environ (SELS et SELS/SEI)
- 2ème bâtiment
 - l'incendie cuvette 2.1 (SEL)
- Bâtiments par ailleurs dans une zone bris de vitres



Bâtiment RIAL

- Adresse AK 285 lieu-dit Camps
- Propriétaire : SCI L'Oiseau Migrateur
- Locataire : Rial depuis mars 2014
- Activité : négociant de pièces détachées automobiles (avant négociants fleurs)
- Parcelle de 5990 m² et bâtiment de 2650 m²
- Loyer annuel > 100 k€
- Coûts de renforcement maximum pour une protection totale aux aléas : 850 k€

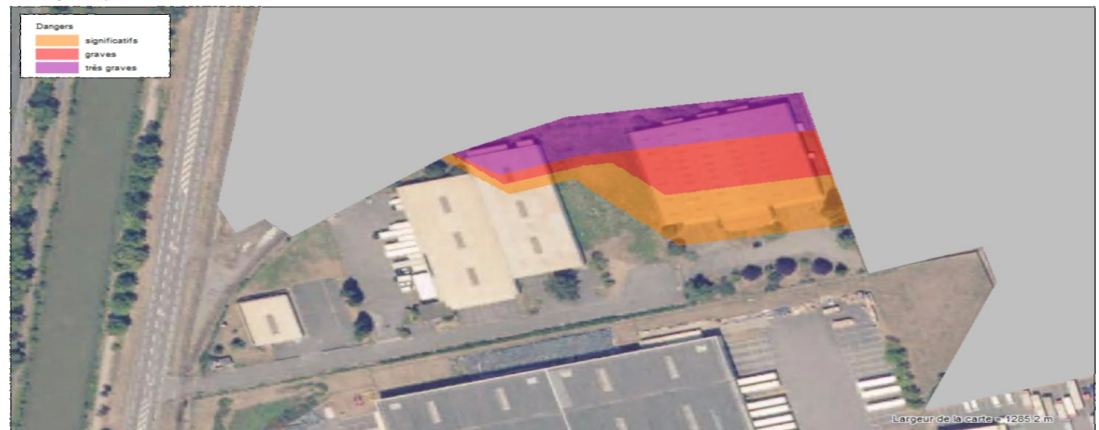


Bâtiment RIAL

- Bâtiment situé en aléas F+ ($\frac{1}{4}$ **environ de la superficie**) thermiques. Bâtiment RIAL plus impacté qu'EXADIS
- Concerné par les effets **majorants** de l'incendie sur aire dépotage wagons Esso (sans prise en compte de l'écran thermique offert par les wagons eux mêmes), de l'explosion des wagons citernes Esso (rappel cinétique : 1h40)
- D'autres effets moins impactant : explosion bacs de gasoil (effets dominos), fumées toxiques en cas d'incendie chez STCM (exposition minimale de 30 minutes)
- Nbre de personnes présentes au maximum en simultané : 4 salariés + 2 clients
- Horaires : 8/12h-14/18h



PPRT de TOULOUSE Fondeyre (Bâtiments RIAL, EXADIS et CRANSAC)
Enveloppes des effets thermiques à cinétique rapide potentiels



Sources: EDD ESSO 2013 complétée + EDD STCM 2014 complétée
Rédaction/Édition: DREAL MP - 05/10/2015 - MAPINFO® V 8.5 - SIGALEA® V 4.1.1 - ©IERIS 2011



PREFET
DE LA
HAUTE-GARONNE

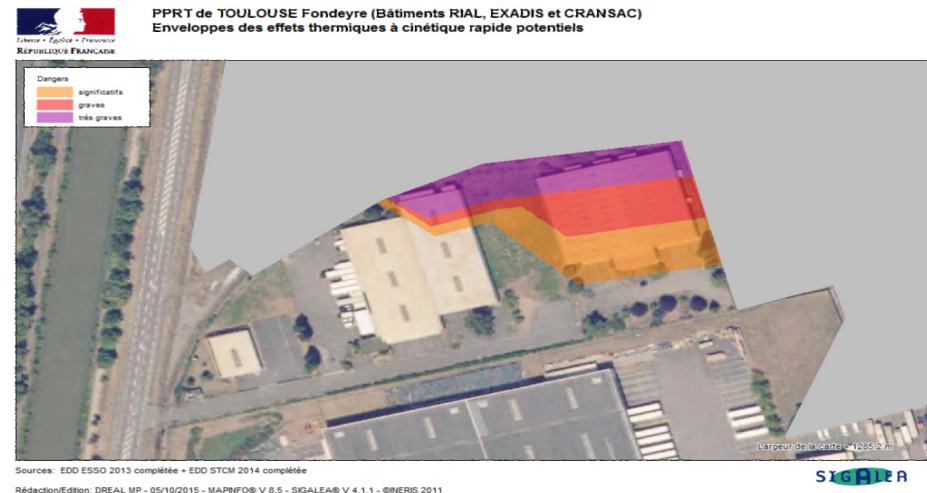
Bâtiment EXADIS

- Adresse AK 284 lieu-dit Camps
- Propriétaire : SCI leo immobilier
- Locataire : SAS Exadis depuis 2006
- Activité : négociant de pièces détachées automobiles
- Parcelle de 4174 m² et bâtiment de 1312 m²
- Loyer annuel < 100 k€
- Coûts des travaux de protection maximaux : 450 k€



Bâtiment EXADIS

- Bâtiments situés en aléas F+ ($\frac{1}{4}$ **environ de la superficie**) thermiques. Avec la façade sud hors aléas thermique. Bâtiment EXADIS moins impacté
- Concerné par les effets **majorants** de l'incendie sur aire dépotage wagons Esso (sans prise en compte de l'écran thermique offert par les wagons eux mêmes), de l'explosion des wagons citernes Esso (rappel cinétique : 1h40)
- D'autres effets moins impactant : explosion bacs de gasoil (effets dominos), fumées toxiques en cas d'incendie chez STCM (exposition minimale de 30 minutes)
- Nbre de personnes présentes au maximum en simultané : 7 salariés + 3 clients
- Horaires : 8/12h-14/18h



Quels impacts en cas d'inscription en secteur de délaissement

Article L. 515-16-3 du code de l'environnement

Les propriétaires d'immeubles ou de droits réels immobiliers peuvent mettre en demeure **Toulouse Métropole** de procéder à leur acquisition.

Ce droit de délaissement est ouvert pendant une durée **de six ans** à compter de la date de signature de la convention de financement tripartite ou de la mise en place de la répartition par défaut des contributions

Pour la détermination du prix d'acquisition, la valeur du bien est appréciée **sans tenir compte de la dépréciation supplémentaire** éventuelle découlant des servitudes et prescriptions instituées en application des articles L. 515-16-1 et L. 515-16-2.

Pour les biens faisant l'objet **d'une location ou d'un affermage**, la collectivité territoriale peut, sur demande du locataire ou du fermier, se substituer dans les droits du bailleur initial et **poursuivre le contrat de location ou d'affermage pour une durée maximale de trois ans** à compter du transfert de propriété.

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal faisant l'objet d'une location envisage d'exercer le droit de délaissement, **il en informe le locataire** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité de la mise en demeure mentionnée au I, être effectuée au plus tard concomitamment avec celle-ci et indiquer le prix d'acquisition souhaité par le propriétaire dans le cadre du délaissement. **Elle vaut offre de vente au profit du locataire.** Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. **L'acquisition du bien par le locataire met fin à la procédure de délaissement si celle-ci a été engagée.**

Quels impacts en cas d'inscription en secteur de délaissement

Article L. 515-16-6 du code de l'environnement

Pendant six ans à compter de la date de signature de la convention mentionnée au II de l'article L. 515-19-1 ou de la mise en place de la répartition par défaut des contributions prévue à l'article L. 515-19-2, ou, si cette date est antérieure au 23 octobre 2015, jusqu'au 23 octobre 2021, dans les secteurs de délaissement et d'expropriation, et pour les biens autres que les logements, **l'autorité administrative compétente peut prescrire au propriétaire la mise en œuvre de mesures apportant une amélioration substantielle de la protection des populations.** Elles peuvent notamment consister en des mesures de protection des populations, de réduction de la vulnérabilité ou d'organisation de l'activité.

Ces mesures sont prescrites dans la limite des dépenses mentionnées au I de l'article L. 515-19-1 qui seraient engagées en cas de délaissement ou d'expropriation. Elles bénéficient **d'un financement** dans les conditions prévues aux articles L. 515-19-1 et L. 515-19-2.

Ces prescriptions peuvent être assorties de mesures mentionnées au I de l'article L. 515-8, qui valent alors servitudes d'utilité publique et sont communiquées au maire. Elles sont annexées au document d'urbanisme applicable, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. Elles n'ouvrent pas droit à indemnisation.

(L515-8 : « Elles peuvent comporter, en tant que de besoin :

« 1° **La limitation ou l'interdiction de certains usages** susceptibles de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ou d'aménager les terrains ;

« 2° La subordination des autorisations de construire au respect de prescriptions techniques tendant à limiter l'exposition des occupants des bâtiments aux phénomènes dangereux ;

« 3° **La limitation des effectifs** employés dans les installations industrielles et commerciales. »)

Quels impacts en cas d'inscription en secteur de délaissement

Article L. 515-19-1 du code de l'environnement

I. Le financement des délaissements et expropriations mis en œuvre en application des articles L. 515-16-3 et L. 515-16-4 est assuré par **l'Etat, les exploitants des installations à l'origine du risque et les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale percevant tout ou partie de la contribution économique territoriale au titre de l'année d'approbation du plan de prévention** des risques technologiques dans le périmètre qu'il couvre.

Le montant de ce financement couvre le prix d'acquisition des biens, y compris les indemnités accessoires éventuelles, ainsi que les frais annexes et les dépenses liées à la limitation de l'accès ou à la démolition de ces biens.

...II = convention de financement ou financement par défaut

III. **Les mesures prescrites** en application de l'article L. 515-16-6, **ainsi que les études préalables**, bénéficient d'un financement dans les mêmes conditions que celles mentionnées au I et prévues par la convention ou la répartition par défaut des contributions mentionnées au II pour les biens concernés. **Ce financement ne peut toutefois excéder le montant des dépenses mentionnées au deuxième alinéa du présent article qui seraient engagées en cas de mise en œuvre du délaissement** ou de l'expropriation pour ces biens.

IV. **Les acquisitions par exercice du droit de préemption urbain** mentionnées à l'article L. 515-16-5, ainsi que les frais annexes et les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle de ces biens, bénéficient d'un financement assuré dans les mêmes conditions que celles mentionnées au I et prévues par la convention ou la répartition par défaut des contributions mentionnées au II pour les biens concernés. **Ce financement ne peut toutefois excéder le montant des dépenses mentionnées au deuxième alinéa du présent article qui seraient engagées en cas de mise en œuvre du délaissement ou de l'expropriation pour ces biens.** »

Synthèse

Quelle stratégie pour les parcelles et bâtiments voisins en zone r ?

Points positifs :

- La SCI Fondeyre a engagé des démarches concernant le squat
- Bâtiments impactés de manière différenciée aussi bien en terme de cinétique d'accidents majeurs que d'intensité des effets ou d'emprise, donc, **stratégie au cas par cas**
- Activités de type entrepôts avec nombre de salariés limités
- Bâtiments au sud renforçables et stratégie de mise en sécurité des occupants possible avec des coûts bien inférieurs de ceux estimés par l'Ineris et que le coût du délaissement

Points négatifs :

- Bâtiments actuellement vulnérables, responsabilités en jeu
- Risque financier important pour les financeurs en cas d'ouverture de secteur de délaissement à répartir entre Toulouse Métropole, conseil départemental, conseil régional, Etat, Esso, et à supporter pendant 6 ans

Synthèse

Quelle stratégie pour les parcelles et bâtiments voisins en zone r ?

Ouverture d'un secteur de délaissement possible :

- Parcelle SCI Fondeyre au nord : oui/non ?
- Bâtiment RIAL : oui/non ?
- Bâtiment Exadis : oui/non ?

Tour de table à faire en séance.

Les propriétaires des 3 parcelles seront interrogés par écrit.

Proposition côté Etat de baser la consultation écrite de 2 mois des POA sur un projet de PPRT comprenant **3 secteurs de délaissement autour des bâtiments précités**

Calendrier et modalités de travail

Tout en maintenant une qualité de concertation et d'association avec les différentes parties prenantes dans la procédure, le calendrier de travail doit être maintenu :

- **Stratégie : novembre 2015 jusque fin février 2016**
 - restitution des investigations complémentaires aux POA et aux riverains concernés, recueil des observations des 3 propriétaires concernés, **prochaine réunion du 11 février 2016**
- **Consultation réglementaire de 2 mois des personnes et organismes associés au PPRT : 2ème trimestre 2016**
 - délibérations de la commune de Toulouse, de Toulouse Métropole (en juin), du conseil départemental, du conseil régional à prévoir, inscription des dossiers préparatoires aux commissions adhoc, rétroplanning à fixer, mise à jour de l'arrêté CSS avec les nouveaux représentants de Toulouse Métropole et Toulouse
- **Nouvelle réunion publique : 2nd trimestre 2016**
 - horaire à prévoir en soirée, envoi nominatif par courrier des invitations, meilleure couverture à prévoir par les outils de com de la ville de Toulouse
- **Enquête publique : 3ème trimestre 2016**
 - octobre avec un seul commissaire enquêteur.
- **Approbation : 4ème trimestre 2016**
 - prorogation de l'arrêté préfectoral de prescription à prévoir avant fin octobre 2016