

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme

PPRT du Pôle Pétrochimique de Berre - Réunions techniques

Compte-rendu de la RT2.1 du 18 novembre 2016

1. Participants

Voir liste en annexe.

2. Rappel du contexte et du principe des RT

Lors de la réunion des Personnes et Organismes Associés (POA) du 19 mai, la mise en place de réunions techniques a été actée. Ces réunions techniques, divisées en 4 thèmes, ont pour but d'aborder tous les points importants du PPRT et de son futur règlement.

La RT2 abordera tous les éléments concernant les logements : impact sur le bâti existant (mesures foncières éventuelles, prescriptions) et sur l'urbanisation future. Elle a également pour but de recenser les enjeux du territoire et de proposer une rédaction du règlement.

3. Points abordés

L'ordre du jour était le suivant :

- Bâti existant :
 - Étude de vulnérabilité réalisée par Socotec ;
 - Éventuelles mesures foncières ;
 - Prescriptions de travaux.
- Conditions de constructibilité future :
 - Zones soumises à des aléas importants ;
 - Zones soumis à des aléas faible à modéré.

Seul le point 1), « bâti existant », a pu être abordé lors de cette réunion.

1. Rappels et recensement des enjeux

■ Rappels

Le PPRT a pour vocation de règlementer l'urbanisation future, mais également de traiter le bâti déjà existant lors de son approbation. Pour ces bâtiments existants, en fonction de l'aléa auquel ils sont soumis, les mesures possibles sont la mise en place de mesures foncières, ou la prescription de travaux de réduction de la vulnérabilité.

Au vu de la connaissance actuelle des aléas, le PPRT du Pôle Pétrochimique de Berre devrait mettre en place ces deux types de mesures.

En ce qui concerne les mesures foncières, il s'agit soit d'expropriation (la puissance publique décide de ne pas maintenir sur le territoire certains logements), soit de délaissement (le propriétaire du logement a la possibilité mais non l'obligation de partir). Afin d'orienter les POA dans la stratégie adoptée, il est nécessaire, d'une part, de recenser les enjeux concernés, et d'autre part, d'évaluer la possibilité de maintenir des logements dans les zones les plus exposées, notamment en réalisant une étude de vulnérabilité (voir point 2.).

■ Notion de « bâti existant »

On entend par « bâti existant » tout bâtiment régulièrement autorisé à la date d'approbation du PPRT, qu'il soit effectivement bâti ou que l'autorisation d'urbanisme vienne juste d'être délivrée.

Cependant, les mesures foncières et les prescriptions de travaux s'appliquent même si le bâtiment existant n'a pas été régulièrement autorisé. En secteur de mesures foncières, l'absence d'autorisation d'urbanisme peut avoir un impact sur le prix estimé du bien, mais n'empêche pas son indemnisation.

En secteur de prescription de travaux, si un financement est demandé (voir ci-dessous), seul un justificatif de propriété est demandé. A ce jour il n'y a pas de jurisprudence sur le paiement de travaux concernant des biens sans autorisation d'urbanisme.

■ Recensement des enjeux

Les services instructeurs du PPRT présentent le nombre actuel de logements impactés par le PPRT et les échanges en séance permettent d'affiner le nombre et la localisation des logements. Différentes cartes de localisation sont présentées (cf. diaporama).

- 260 logements se situent en secteur de cinétique rapide (concernés par des mesures foncières ou des prescriptions de travaux) ;
- 780 logements sont concernés uniquement par de la cinétique lente (pas de prescription sur le bâti pour ces logements).

Ce recensement a été effectué grâce aux fichiers fiscaux, il s'agit d'une base de travail, mais le retour d'expérience du PARI Arkema Saint-Menet montre que ces estimations sont assez fiables (moins de 5 % d'erreur).

2. *Etude de vulnérabilité*

■ Présentation

Cette étude, menée par le cabinet Socotec, a pour but d'évaluer les possibilités et le coût du renforcement de bâtiments situés dans les zones d'aléa les plus élevés, afin d'orienter la stratégie des POA. En effet, selon la doctrine nationale, dans certaines zones, le choix est laissé aux POA entre expropriation et délaissement (zone d'aléa TF) ou entre délaissement et prescription de travaux (zone d'aléa F).

Lors du lancement de l'étude de vulnérabilité, 21 logements et 19 bâtiments d'activité étaient situés dans les zones d'aléa F à TF+. En raison de la diversité des bâtiments d'activité, il a été décidé de tous les étudier ; a contrario, les logements ont des modes constructifs homogènes, et l'étude de quelques-uns permet l'extrapolation à d'autres. Il a donc été décidé d'étudier un échantillon de 6 logements.

Pour cela, la mairie de Berre a fourni les coordonnées de tous les propriétaires à Socotec, qui les a tous contactés et a retenu les 6 premiers volontaires.

Entre le lancement de l'étude et la réalisation effective des diagnostics, les aléas ont été modifiés ; l'étude a cependant été menée à terme même pour les logements qui ne sont plus concernés par des mesures foncières, car cela informe tout de même les POA sur les travaux à faire et leur estimation financière, en zone de prescription de travaux.

■ Résultats de l'étude des logements

Dans tous les cas étudiés, il est possible d'identifier des travaux permettant d'assurer la protection des occupants.

Cependant, ces travaux sont parfois complexes, chers et difficiles à accepter par les habitants (par exemple, dépose de véranda, pose d'écrans thermiques devant toutes les ouvertures).

Les résultats sont présentés pour chaque bien étudié.

□ A1b

Logement identifié lors de l'étude, à l'arrière du garage, avenue Pierre Séward. Il a été récemment racheté, avec le garage, et des travaux sont en cours pour le rendre habitable (logement en mauvais état). Le propriétaire souhaiterait racheter le terrain contigu appartenant à LBSF.

Lors de l'étude, ce bien était concerné par un aléa TF+ thermique et M+ surpression.

Le diagnostic réalisé montre que les travaux à réaliser pour protéger les occupants coûteraient 66 000€, et seraient relativement complexes (pose d'éléments préfabriqués en béton armé par exemple). Même si aucune estimation foncière n'a été faite, ce montant de travaux dépasse le montant maximum des travaux qui peuvent être prescrits (10 % de la valeur vénale du bien plafonnés à 20 000€).

Les résultats de l'étude sur le garage attenant sont également présentés : il n'est pas possible de renforcer la structure, même à un aléa moindre. Le renforcement consisterait à la reconstruire.

Il est noté en aparté que l'avenue Pierre Séward, au niveau du garage, appartient non pas à la commune mais à LBSF. La question de sa rétrocession pourra utilement être évoquée entre la mairie et l'exploitant.

□ A8

Logement situé boulevard Henri Wallon, situé initialement en TF+. Suite à la réduction des aléas il est maintenant situé en zone de surpression Fai, le diagnostic a été fait en tenant compte de cette évolution.

Le renforcement est possible, principalement en changeant les menuiseries (risque induit par bris de vitres), pour un coût estimé de 8000€.

Il convient de noter que cette estimation est supérieure à l'estimation courante des travaux de réduction de la vulnérabilité face à un aléa de surpression faible (5000€).

□ A10

Logement situé avenue Pierre Séward à proximité du Carrefour Market, initialement situé en zone d'aléa F+, et dorénavant impacté par un aléa M+ surpression et Fai thermique.

Le diagnostic avait été fait avec un aléa supérieur ; suite à la réévaluation de l'aléa en cours d'étude, un second diagnostic a été réalisé : les travaux de renforcement préconisés consistent à remplacer les menuiseries, à poser de l'isolant dans les combles.

Le coût du renforcement est évalué à 19 000€, soit moins que la limite de 20 000 € (sans préjuger de la valeur vénale du bien).

□ B9

Logement situé chemin de la croix-rouge, initialement impacté par un aléa F+ thermique et M+ surpression. L'aléa a depuis diminué mais pas l'intensité des phénomènes dangereux majorants, donc les travaux restent les mêmes.

Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de mettre en place des écrans thermiques déportés, de renforcer les parois avec des éléments en béton armé préfabriqués, de poser de l'isolant dans les combles et de déposer la véranda.

Ces travaux sont évalués à 112 000€, soit bien plus que le plafond de prescription de travaux, et la complexité des travaux est réelle.

Ce logement est situé en secteur de délaissement. Le propriétaire peut donc choisir de rester, et ne devra faire des travaux qu'à hauteur de 20 000€ ou 10 % de la valeur vénale du logement. Étant donné les résultats du diagnostic, il faudra pour cela réaliser une priorisation des travaux, tout en n'atteignant pas un niveau de protection suffisant au regard de l'aléa.

□ B10

Logement également situé chemin de la croix-rouge, soumis initialement à un aléa TF+ thermique et M+ surpression, actuellement F+ thermique et M+ surpression. Cependant la diminution de l'aléa provient de la diminution de la probabilité et non de l'intensité, les travaux préconisés restent donc identiques.

Pour réduire la vulnérabilité de ce bien, il faudrait remplacer les menuiseries, poser des écrans thermiques déportés et des éléments de structure en béton armé préfabriqué, ainsi que de l'isolant dans les combles.

Ces travaux sont estimés à 159 000€, et, comme pour le cas précédent, ce bien est actuellement en secteur de délaissement.

□ B12

Logement également situé chemin de la croix-rouge, soumis à un aléa F+ thermique et F+ surpression.

Les travaux préconisés sont les changements de menuiseries et la pose d'écrans thermiques déportés ; cependant dans ce cas aucun élément de structure n'est impacté.

L'estimation des travaux est de 40 000€.

□ Ecrans thermiques déportés

L'étude de vulnérabilité a mis en évidence la nécessité de poser, dans de nombreux cas, des écrans thermiques déportés. Il s'agit d'éléments apposés sur les menuiseries, semblables à des stores fixes, ou un écran en verre opaque fixe à quelques centimètres de la paroi vitrée.

L'impact visuel et de confort est très important, il peut donc être difficile de faire accepter ce type de travaux aux riverains.

Par ailleurs, les partenaires s'interrogent sur les solutions techniques qui existent pour les grandes menuiseries du type porte-fenêtre ou baie vitrée (l'écran empêche-t-il le passage?). Les guides du ministère indiquent l'existence de solutions permettant de conserver la fonction de la menuiserie, comme par exemple un volet occultant à fermeture par guillotine (fermeture automatique en cas de flux thermique important), mais ces solutions ne sont pas chiffrées et il n'y a pas encore de retour d'expérience.



Occultation par casquette fixe



Occultation par brise soleil à lamelles fixes



Occultation par écran déporté

Illustration 1: Exemples d'écrans thermiques déportés - extrait du référentiel travaux du Ministère

■ Restitution de l'étude aux riverains

Une restitution de l'étude a été organisée par les services de l'Etat et de la commune le 8 novembre. Tous les riverains ayant reçu Socotec ont été conviés par courrier à y participer.

Lors de cette réunion, Socotec et les services de l'Etat ont exposé aux riverains présents les enjeux de l'étude de vulnérabilité, sa méthodologie et ses principaux résultats.

Au vu de l'évolution récente des aléas, chaque riverain a également pu savoir, de manière individuelle, quel serait l'impact prévisible du PPRT sur son bien.

Seuls 4 propriétaires de logements ont participé à cette restitution (tous habitant avenue Pierre Sémard ou boulevard Henri Wallon), ainsi que l'entreprise Friedlander.

Avant cette réunion, plusieurs riverains ont eu des informations alarmistes, notamment par bouche-à-oreille, et tous semblaient assez inquiets face au PPRT ; cela montre le besoin d'une communication maîtrisée et pertinente lors de l'avancement de l'élaboration du PPRT.

En ce qui concerne les riverains n'ayant pas participé à la réunion de restitution, les services de l'Etat et la mairie proposent de les contacter par courrier pour leur proposer une information sur le diagnostic qui les concerne.

■ Impact sur la stratégie du PPRT

Au vu du montant des travaux nécessaires pour protéger les personnes, les services instructeurs du PPRT proposent d'aller dans le sens d'une plus grande protection lorsque la doctrine laisse le choix aux POA. Ainsi, en zone d'aléa TF, la doctrine invite à mettre en œuvre soit le droit de délaissement, soit des mesures foncières. Il est donc proposé de mettre en place des mesures foncières sur ce secteur. De même, en zone d'aléa F, la doctrine prévoit soit la mise en place du droit de délaissement, soit des prescriptions de travaux. Il est donc proposé d'instaurer un droit de délaissement.

Par ailleurs, la communication et l'information des populations étant un enjeu majeur de ce PPRT, les services de l'Etat envisagent d'organiser une réunion publique spécifique pour les personnes concernées par des mesures foncières, en sus de la consultation publique prévue par l'arrêté de prescription du PPRT.

Enfin, une consultation du service des Domaines est en cours pour estimer les biens concernés par des mesures foncières potentielles.

3. Mesures foncières

■ Principes

Les secteurs de mesures foncières sont définis en fonction des aléas, dans les zones les plus exposées (F à TF+), et uniquement pour les parcelles bâties.

Les mesures foncières ne peuvent concerner que les biens privés (biens des personnes physiques, des personnes morales privées, et domaine privé des personnes morales publiques).

Les biens expropriés ou délaissés sont mis en sécurité ; cette mise en sécurité peut être une démolition ou la mise en place de clôture et de gardiennage par exemples. La mise en sécurité est financée au même titre que la mesure foncière (cf infra).

Le type de mise en sécurité choisi sera discuté entre les partenaires lors de l'élaboration de la convention de financement.

■ Bâtiments concernés dans le PPRT du PPB

En l'état actuel de la connaissance des aléas, 9 biens sont situés en secteur de mesures foncières potentielles (7 en délaissement et 2 en expropriation). Une des parcelles comprend un bâtiment en secteur d'expropriation et un bâtiment en secteur de délaissement. Si le propriétaire ne veut pas exercer son droit au délaissement, il faudra procéder à une division parcellaire.

***NB :** suite à la réunion, et contrairement à ce qui avait été indiqué, il est apparu que les logements sociaux peuvent être expropriés. En effet, ils appartiennent au domaine privé d'une personne publique. Or, deux logements sociaux appartenant à 13 Habitat sont concernés par un secteur de mesures foncières, à proximité du stade de Gordes. Ce point devra être évoqué lors de la prochaine réunion technique.*

■ Financement et gestion des biens

La mesure foncière est menée à bien par la collectivité compétente en matière d'urbanisme. A ce jour, il s'agit de la commune de Berre-l'Etang, mais la compétence va être reprise par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Cependant les biens pourront être rétrocédés à la commune pour en assurer la gestion.

Le financement par défaut des mesures foncières est tri-partite : Etat, industriel et ensemble des collectivités locales percevant la contribution économique territoriale (CET), pour 1/3 chacun. Le tiers correspondant aux collectivités locales est réparti entre elles au prorata de la fraction de CET perçue par chacune. La répartition se base sur l'année d'approbation du PPRT (cette répartition est connue en décembre de l'année concernée).

Afin de pouvoir avancer dans l'élaboration de la convention de financement, les services de l'Etat ont demandé à avoir connaissance de manière officieuse des taux de CET des années précédant l'approbation.

Il convient de noter que, pour les logements, l'indemnité d'expropriation correspond principalement au coût du foncier, alors que pour les activités économiques, elle prend en compte d'autres facteurs comme le coût du déménagement, la perte de chiffre d'affaires, etc., ce qui peut augmenter considérablement le montant à payer.

Ce sujet sera abordé lors de la RT concernant les biens autres que les logements.

4. Prescriptions de travaux

■ Principes

Selon la doctrine nationale, des travaux seront prescrits pour les logements dans toutes les zones bleues et rouges, sauf pour les secteurs d'expropriation (étant donné que les logements seront expropriés). Dans les secteurs de délaissement les travaux sont prescrits car, si les propriétaires ne souhaitent pas faire valoir leur droit de délaissement, des travaux de réduction de la vulnérabilité devront quand même être réalisés.

Formellement, le règlement peut soit comprendre autant de sous-zones que d'objectifs de performance différents à atteindre, soit renvoyer vers une carte d'objectifs de performance (ce qui est souhaitable s'il y a beaucoup de zones différentes).

A l'heure actuelle, il n'est pas possible de définir les objectifs de performance à atteindre en chaque point du territoire car l'aléa n'est pas encore définitif.

■ Coût

Les travaux prescrits ne peuvent pas dépasser 10 % de la valeur vénale du bien, ou 20 000€ (si les 10 % sont supérieurs à ce chiffre).

Les travaux devraient concerner 245 à 255 logements au maximum, ce qui fait une enveloppe maximum de travaux prescrits de 4 900 000 à 5 100 000€. Ce montant pourra être affiné selon le type de travaux prescrits et les estimations du ministère ; il reste pour le moment maximaliste.

■ Financement

Le Code de l'environnement impose un financement à 25 % de la part de l'industriel et 25 % de la part des collectivités locales percevant la CET, au prorata de ce qu'elles perçoivent. Par ailleurs, un crédit d'impôt de 40 % vient compléter le dispositif.

Ce montant doit cependant être avancé par le propriétaire, et 10 % restent théoriquement à sa charge. Toutefois, une prise en charge complémentaire peut être décidée par les POA.

■ Mise en œuvre

Les travaux relèvent de la responsabilité du propriétaire : il n'y a pas de travaux d'office réalisés par la puissance publique.

Le retour d'expérience d'autres PPRT approuvés montrent qu'en l'absence d'un dispositif d'accompagnement des riverains, ceux-ci ne réalisent que très peu les travaux.

Un accompagnement peut donc être mis en place, par exemple dans le cadre de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

Des dispositifs expérimentaux ont été mis en place, les programmes d'accompagnement des risques industriels (PARI), ils sont au nombre de 8 dont 1 à Marseille et 1 à Roussillon. Ce sont des dispositifs uniques qui ne seront pas reproduits.

Désormais, d'autres programmes peuvent être mis en place avec le concours de l'ANAH, le Ministère finançant tout ou partie de l'ingénierie pour la partie « risques technologiques ».

Outre la réalisation effective des travaux, un dispositif d'accompagnement permet aux financeurs de n'avoir pas à gérer chaque dossier individuellement, ni à payer directement des particuliers. Il permet également de mieux maîtriser les coputs et d'éviter les effets d'aubaine pour des entreprises peu scrupuleuses.

Il n'est pas obligatoire de mettre en place un accompagnement, ni de l'avoir défini pendant le temps d'élaboration du PPRT. Cependant, les riverains accepteraient plus facilement l'impact du PPRT si la démarche était en cours lors de l'approbation du PPRT.

5. *Questions diverses*

Le sujet de la plateforme économique est abordé rapidement mais est renvoyé à la réunion technique spécifique qui en traite.

Compte-tenu des nombreuses sollicitations des riverains et de l'importance de la communication à leur égard, il est décidé que :

- en cas de contact de l'un des partenaires du PPRT par un riverain, celui-ci en informe les autres partenaires ;
- en cas de contact par la presse, des associations, ou en cas de difficulté avec les riverains, la communication sera renvoyée vers la Préfecture.

4. Points non abordés

Le détail des prescriptions de travaux, ainsi que les conditions de constructibilité futures, n'ont pas pu être abordés lors de cette réunion de travail.

Ces points seront évoqués lors de la prochaine réunion RT2.

5. Calendrier

La prochaine réunion technique 2 aura lieu au printemps ou en septembre 2017, en fonction de l'avancement des études techniques du PPRT.