



Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement SME

**Communes de
Sainte Hélène, Castelnau de Médoc
et Moulis en Médoc**

Pièce 2 – Règlement

Approuvé le 21 décembre 2010

Table des matières

Titre I : Portée du PPRT, dispositions générales.....	3
Article I.1 - Champ d'application.....	3
Article I.2 - Objectifs du PPRT.....	3
Article I.3 - Effets du PPRT	3
Article I.4 - Portée du règlement.....	4
Article I.5 - Principes généraux.....	4
Article I.6 - Définitions.....	4
Titre II : Réglementation des projets de constructions nouvelles, de réalisation d'ouvrages , d'aménagements et d'extensions de constructions existantes.....	7
Chapitre II.1 - Dispositions applicables en zone rouge : R.....	7
Article II.1.1 - Définition des zones R.....	7
Article II.1.2 – Dispositions d'urbanisme régissant les projets futurs.....	7
Article II.1.3 : Dispositions d'urbanisme applicables aux biens et activités existants	8
Chapitre II.2 - Dispositions applicables en zone bleu : B.....	8
Article II.2.1 - Définition des zones B.....	8
Article II.2.2 - Dispositions d'urbanisme régissant les projets futurs.....	8
Article II.2.3 - Dispositions d'urbanisme régissant les biens et activités existants	8
Chapitre II.3 - Dispositions applicables en zone Grise.....	9
Article II.3.1 - Définition de la zone	9
Article II.3.1 - Réglementation de la zone.....	9
TITRE III - Mesures de protection de prévention et de sauvegarde.....	10
Chapitre III.1 : Mesures sur les biens et activités.....	10
Chapitre III.2 : Prescriptions sur les usages.....	10
Article III.2.1 Routes.....	10
Article III.2.2 Transport de Matières Dangereuses.....	10
Article III.2.3 Transports collectifs.....	10
Article III.2.4 Modes doux (piétons, vélos...).....	10
Article III.2.5 Manifestations sportives et culturelles de plein air.....	11
TITRE IV : Mesures foncières.....	12
Chapitre IV.1 – Droit de préemption.....	12
Chapitre IV.2 – Devenir des immeubles préemptés.....	12
Chapitre IV.3 – Échéancier de mise en œuvre des mesures foncières.....	13

Titre I : Portée du PPRT, dispositions générales

Article I.1 - Champ d'application

Le présent règlement du plan de prévention des risques technologiques s'applique aux communes de Sainte Hélène, Castelnau de Médoc et Moulis en Médoc soumises aux risques technologiques présentés par les établissements SME implantés à Sainte Hélène.

En application de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, de son décret d'application n° 2005-1130 du 7 septembre 2005 relatif aux Plans de Prévention des Risques Technologiques et du Code de l'Environnement, notamment ses articles L515-8 et L515-15 à L515-26, le présent règlement fixe les dispositions relatives aux biens, à l'exercice de toutes activités, à tous travaux, à toutes constructions et installations.

Article I.2 - Objectifs du PPRT

Le PPRT est un outil réglementaire qui participe à la prévention des risques industriels dont les objectifs sont en priorité :

- de contribuer à la réduction des risques à la source par, en particulier, la mise en œuvre de mesures complémentaires (à la charge de l'exploitant) ou supplémentaires telles que définies par l'article L. 515-19 du code de l'environnement ;
- d'agir sur l'urbanisation existante et nouvelle afin de limiter et, si possible, de protéger les personnes des risques résiduels. Cet outil permet d'une part d'agir par des mesures foncières sur la maîtrise de l'urbanisation existante à proximité des établissements industriels à l'origine des risques et d'autre part par l'interdiction ou la limitation de l'urbanisation nouvelle. Des mesures de protection de la population en agissant en particulier sur les biens existants peuvent être prescrites ou recommandées.

Le plan délimite un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques décrits dans les études de dangers et les mesures de prévention mises en œuvre (extrait de l'article L. 515-15 al. 2 du code de l'environnement).

En application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le territoire des communes de Sainte Hélène, Castelnau de Médoc et Moulis en Médoc inscrit dans le périmètre d'exposition aux risques, comprend quatre zones de risques :

- une zone rouge (R) d'un niveau de risque de surpression très fort plus à moyen pour la vie humaine ;
- une zone bleu (B) d'un niveau de risque surpression moyen à faible pour la vie humaine;
- une zone grise (G) correspondant à l'enceinte du site de l'établissement SME.

La création de ces zones est justifiée dans la note de présentation qui accompagne le présent règlement.

Article I.3 - Effets du PPRT

Le PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique (article L. 515-23 du Code de l'Environnement).

Le PPRT peut être révisé dans les formes prévues par l'article 9 du décret n° 2005-1130 du 7 septembre 2005 relatif à l'élaboration des plans de prévention des risques technologiques.

Le PPRT approuvé est annexé, par un arrêté municipal de mise à jour, au Plan Local d'Urbanisme, en tant que servitudes d'utilité publique, conformément aux articles L. 126-1 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPRT ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues par l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme.

Article I.4 - Portée du règlement

Le règlement du PPRT est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités sans préjudice des autres dispositions législatives ou réglementaires qui trouveraient à s'appliquer.

Les constructions, installations, travaux ou activités non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable sont édifiés ou entrepris sous la seule responsabilité de leurs auteurs dans le respect des dispositions du présent PPRT.

L'organisation de rassemblement, de manifestation sportive, culturelle (type « rave party », cirque, spectacle de plein air...) commerciale ou autre, sur terrain nu, public ou privé, ne relève que du pouvoir de police générale du maire ou, le cas échéant, selon le type de manifestation, du pouvoir de police du préfet. Les restrictions imposées par le PPRT ne peuvent donc pas concerner une utilisation de l'espace qui se déroulerait sur un terrain nu, dépourvu de tout aménagement ou ouvrage préexistant à la date d'approbation du PPRT .

Article I.5 - Principes généraux

Dans toute la zone exposée au risque technologique, en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, toute opportunité pour réduire la vulnérabilité des constructions, installations et activités existantes à la date de publication du présent document devra être saisie.

Article I.6 - Définitions

Dans le périmètre d'exposition aux risques (PER), en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes, toute opportunité pour réduire la vulnérabilité des constructions, infrastructures, équipements et usages existants à la date de publication du présent règlement devra être saisie.

Lorsqu'un enjeu est situé à cheval sur une ou plusieurs zones, c'est le règlement le plus contraignant de ces zones qui s'applique.

Il est indispensable pour un maître d'ouvrage de prendre connaissance de la totalité du règlement d'une zone, avant de concevoir un projet ;

Les définitions qui suivent sont essentielles pour la bonne compréhension du règlement du PPRT. Le règlement aborde les enjeux (biens) classés en :

1) « Constructions » :

- à destination **d'habitation**. On distingue les logements individuels, situés dans des constructions ne comportant qu'un logement (maison), des logements collectifs, situés dans des constructions comportant au moins deux logements (immeuble) . Les gîtes et chambres d'hôtes sont considérés comme des habitations.
- à destination **d'activités** (n'accueillant pas de public). Parmi les activités, certaines sont considérées comme « activités sensibles » (voir définition ci-après)
- à destination **d'ERP**. Parmi les ERP, certains sont considérés comme «ERP sensibles » (voir définitions ci-après).

2) « Infrastructures » :

- Canal
- Voies ferrées
- Routes et chemins
- Voies de transport en mode « doux » (itinéraires piétonniers, pistes cyclables notamment)

3) « Équipements » :

- Transformateurs électriques
- Lignes électriques
- Châteaux d'eau, citernes...
- Aires de pique nique, aires aménagées diverses, etc.

4) « Projet » :

On entend par « projet » l'ensemble des projets :

- « **Nouveaux** » : projets de **constructions** nouvelles quelle que soit leur destination (habitation, activités ou ERP), **d'infrastructures** nouvelles, ou **d'équipements** nouveaux,
- « **Sur biens existants** » : projets de réalisation d'aménagements ou d'extensions (avec ou sans changement de destination) de constructions existantes, d'infrastructures existantes ou d'équipements existants.

5) « Existant » : ensemble des constructions, infrastructures, usages, qui existaient à la date d'approbation du PPRT. Les POS et PLU visés dans le règlement sont ceux en vigueur, dans l'état où ils sont applicables au moment de l'approbation du PPRT (modifications, révisions et mises à jour comprises).

6) « Équipements d'intérêt général » : ce sont les équipements, sans présence humaine, dont la présence ou la construction sont déclarées d'utilité publique, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services gestionnaires d'infrastructures publiques. Une ligne électrique, une écluse, ou un relais téléphonique sont par exemple des équipements d'intérêt général.

7) « SHON » : Surface Hors Œuvre Nette, au sens de l'article R-112-2 du code de l'urbanisme.

8) « COS » ou *Coefficient d'Occupation du Sol* : selon les termes de l'article R-123-10 du code de l'urbanisme, et dans le cas particulier du PPRT, le COS est défini par le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de SHON susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. La SHON des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. *Exemple : pour un COS de 0,2, la SHON possible sur une parcelle de 1000 m² est de 200 m².*

9) « Nouveau logement » : sous-ensemble d'une construction, qui dispose d'un niveau d'équipements suffisant pour permettre à son / ses occupant(s) d'y vivre en autonomie (ex : studio d'étudiant dans une maison d'habitation, appartement dans une annexe...).

10) « ICPE » : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, au sens de l'article L-511-1 du code de l'environnement.

11) « ERP » : Établissement Recevant du Public, au sens de l'article R-123-2 du code de la construction et de l'habitation. La « capacité d'accueil » au titre du PPRT, est considérée égale à celle définie par l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de **sécurité contre les risques d'incendie et de panique**.

12) « ERP sensible ou activité sensible » : ERP, ou activité, faisant partie de la liste ci-dessous, et identifié(e) comme étant particulièrement sensible au risque technologique :

- Établissements accueillant spécifiquement des **personnes à mobilité réduite** (maisons de retraite, Établissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ou EHPAD), foyers-logements, établissements scolaires, de soin, post-cure, maisons de l'enfance, crèches, haltes garderies, maisons de l'enfance...)
- Établissements **utiles en cas de crise** : casernes de pompiers et de gendarmerie, police, mairie, et plus généralement tout équipement qui sera impliqué dans la gestion d'une crise en lien avec un sinistre survenu sur l'établissement.
- Établissements commerciaux, d'activité, ERP de superficie supérieures à **150 m²** de surface de vente ou de SHON, ou dont l'effectif est supérieur à **5 personnes**.

- Établissements difficilement évacuables dans un temps restreint vers des lieux de confinement identifiés, en fonction de l'effectif, des grandes dimensions, de la configuration de l'établissement et de son environnement, etc. : gymnase, cinéma, salle polyvalente, salle de spectacle, piscine...

13) « **Augmentation de la vulnérabilité** » :

- Dans le cas d'une construction à **destination d'habitation** : la vulnérabilité est augmentée lorsqu'une pièce non précédemment dévolue à une destination d'habitation (telle que garage, combles, commerce de proximité, etc.) se retrouve habitée, ou lorsque les travaux affectent l'enveloppe extérieure (perçement d'une nouvelle fenêtre, baie vitrée, mise en place d'une fenêtre de toit, etc.), ou plus généralement si les travaux sont de nature à dégrader le niveau de confinement (dont la perméabilité à l'air de l'enveloppe de l'habitation).
- Dans le cas d'une construction à **destination d'ERP** : la vulnérabilité est augmentée lorsque la « capacité d'accueil » est augmentée, ou lorsque les travaux affectent l'enveloppe extérieure, ou plus généralement si les travaux sont de nature à dégrader le dispositif de confinement (dont la perméabilité à l'air de l'enveloppe de l'ERP).
- Dans le cas d'une construction à **destination d'activité** : la vulnérabilité est augmentée si l'effectif de l'activité est augmenté, ou lorsque les travaux affectent l'enveloppe extérieure, ou plus généralement si les travaux sont de nature à dégrader le dispositif de confinement (dont la perméabilité à l'air de l'enveloppe de la construction à destination d'activité).
- Dans le cas d'un **changement de destination** d'une construction : dès lors qu'à nombre de personnes à confiner constant, une construction passe d'une destination de plus faible vulnérabilité, à une destination de plus forte vulnérabilité, la vulnérabilité est augmentée. Les destinations des constructions suivantes sont classées selon le degré **croissant** de vulnérabilité (classement élaboré d'après le guide méthodologique PPRT national) :
 - (a) activité (pas d'accueil de public) non sensible
 - (b) ERP non sensible
 - (c) habitation
 - (d) établissement ou activité sensible
- Dans le cas d'une **infrastructure** : la vulnérabilité est augmentée lorsque la capacité de l'infrastructure est significativement augmentée (passage à deux voies de circulation au lieu d'une, travaux rendant carrossable une voie qui ne l'était pas précédemment, aménagements et signalisation directionnelle visant à en augmenter le trafic dans le PER par exemple).

14) « **Dent Creuse** » : il s'agit, dans le cas du PPRT, des parcelles ou ensembles de parcelles présentant l'une au moins des caractéristiques suivantes:

- Surface très limitée non construite au moment de l'approbation du PPRT, située au sein d'un espace déjà urbanisé de taille bien supérieure.
- Terrains non bâtis, compris dans le tissu urbain, et faisant l'objet d'un enjeu d'aménagement urbain précis, défini par la collectivité, et cohérent avec les politiques de l'État dans le domaine de l'aménagement.

15) « **PER** » ou *périmètre d'exposition aux risques* : secteur concerné par les aléas du PPRT, délimité par un trait rouge épais sur les cartes de zonage.

Titre II : Réglementation des projets de constructions nouvelles, de réalisation d'ouvrages , d'aménagements et d'extensions de constructions existantes.

Chapitre II.1 - Dispositions applicables en zone rouge : R

Article II.1.1 - Définition des zones R

Les zones à risques R sont concernées par un niveau d'aléa thermique faible associé à un aléa de surpression très fort plus (TF+) à moyen (M).

La population exposée au risque, ne devra pas être augmentée.

Dans cette zone, le principe d'interdiction prévaut. Elle n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles habitations ou des activités à effectif important.

La zone R comporte trois sous-zonages :

- R1 d'un niveau de risque très fort plus à fort correspondant aux effets létaux significatifs et létaux pour la vie humaine;
- R2 d'un niveau de risque fort à moyen plus correspondant aux effets létaux;
- R3 d'un niveau de risque moyen plus à moyen correspondant aux effets irréversibles.

Article II.1.2 – Dispositions d'urbanisme régissant les projets futurs

II.1.2.1 – Interdictions valables dans les zones R1, R2 et R3

Sont interdites toute construction, installation et infrastructure, à l'exception de celles mentionnées aux articles II.1.2.2 et II.1.2.3 du présent chapitre .

II.1.2.2 – Projets nouveaux admis sous réserve du respect de prescriptions en zone R1

Sont autorisés sous les conditions ci-après et sous réserve des règles de construction définies au titre III-1 :

- à seule destination d'activité : les constructions nouvelles, les infrastructures nouvelles et les équipements nouveaux en relation directe avec les installations à l'origine des aléas et sous réserve du respect des réglementations applicables (essentiellement ICPE);
- les nouveaux équipements d'intérêt général, sous réserve d'une nécessité technique impérative, motivée par le maître d'ouvrage de l'opération;
- les installations ou constructions de nature à réduire les effets du risque technologique.

II.1.2.3 – Projets nouveaux admis sous réserve du respect de prescriptions en zones R2 et R3

Sont autorisés sous les conditions ci-après et sous réserve des règles de construction définies au titre III-1 :

- les constructions ou ouvrages nécessaires au maintien ou au développement d'activités qui contribuent à la gestion des sols, spécialement les activités forestières ou agricoles, y compris les serres et l'élevage, sous réserve qu'ils soient non habités et que le personnel présent sur place soit en nombre limité;
- à seule destination d'activité : les constructions nouvelles, les infrastructures nouvelles et les équipements nouveaux en relation directe avec les installations à l'origine des aléas et sous réserve du respect des réglementations applicables (essentiellement ICPE);
- les ouvrages ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des zones d'activité proches, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux à l'exception des antennes émettrices.
- les installations ou constructions de nature à réduire les effets du risque technologique.

Article II.1.3 : Dispositions d'urbanisme applicables aux biens et activités existants

Il n'y a actuellement aucun existant dans la zone citée.

Chapitre II.2 - Dispositions applicables en zone bleu : B

Article II.2.1 - Définition des zones B

La zone à risques B est concernée par un niveau d'aléa surpression faible (FAI).

Dans cette zone, le principe d'autorisation prévaut mais il est limité.

La zone B comporte trois sous-zonages :

- B1 d'un niveau de risque faible correspondant à des effets irréversibles pour la vie humaine;
- B2 et B3 d'un niveau de risque faible correspondant à des effets indirects par bris de vitre.

Les dispositions d'urbanismes sont les mêmes pour ces 3 zones mais les règles de constructions sont plus contraignantes en B1 qu'en B2 et en B2 qu'en B3.

Article II.2.2 - Dispositions d'urbanisme régissant les projets futurs

II.2.2.1 - Interdictions

Sont interdits :

Les établissements recevant du public nouveaux et les activités **sensibles** nouvelles.

II.2.2.2 – Autorisations sous réserve du respect de prescriptions

Sont autorisés sous les conditions ci-après et sous réserve des règles de construction définies au titre III-1 :

- les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités;
- les installations ou constructions, travaux de nature à réduire les effets du risque technologique;
- les infrastructures nouvelles, équipements nouveaux d'intérêt général sous réserve d'une nécessité technique impérative, motivée par le maître d'ouvrage de l'opération;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au maintien ou au développement d'activités qui contribuent à la gestion des sols, spécialement les activités forestières ou agricoles, y compris les serres et l'élevage, sous réserve qu'ils soient non habités et que le personnel présent sur place soit en nombre limité;

Article II.2.3 - Dispositions d'urbanisme régissant les biens et activités existants

II.2.2.1 - Interdictions

Toute extension, tout aménagement (avec ou sans changement de destination) d'une construction existante, créant un ERP sensible ou une activité sensible, ou augmentant la capacité d'accueil d'un établissement ou d'une activité sensible ou occasionnant la transformation d'une activité existante en activité sensible.

II.2.2.2 – Autorisations soumises à recommandations

Sont autorisés sous les conditions ci-après et faisant l'objet de recommandations définies en annexe :

- la reconstruction à l'identique en cas de destruction par un sinistre d'origine autre que technologique;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes à la date d'approbation du présent PPRT notamment les traitements de façades, la réfection des toitures;
- l'extension de constructions existantes à destination d'habitation ou d'activité, non interdite (avec ou sans changement de destination). Dans le cas d'une construction à destination d'habitation, le Coefficient d'Occupation du Sol sera **inférieur ou égal à 0.3**;

- les changements de destination;
- la réhabilitation des bâtiments vernaculaires; les démolitions; les extensions des constructions ou ouvrages nécessaires au maintien ou au développement d'activités qui contribuent à la gestion des sols, spécialement les activités forestières ou agricoles, y compris les serres et l'élevage, sous réserve qu'ils soient non habités et que le personnel présent sur place soit en nombre limité; les **modifications** d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général existants sous réserve d'une nécessité technique impérative et d'une non-augmentation de la vulnérabilité;
- les travaux destinés à réduire le risque technologique.

Chapitre II.3 - Dispositions applicables en zone Grise

Article II.3.1 - Définition de la zone

La zone grise correspond à l'enceinte du site clôturée des installations à l'origine des aléas technologiques objet du présent PPRT. Elle est délimitée précisément sur les cartes de zonage réglementaire.

Article II.3.1 - Règlementation de la zone

Sont interdites toute construction, installation et infrastructure non mentionnées dans le présent chapitre à savoir les installations :

- à seule destination d'activité : les constructions nouvelles, les infrastructures nouvelles et les équipements nouveaux en relation directe avec les installations à l'origine des aléas et sous réserve du respect des réglementations applicables (essentiellement ICPE);
- les installations ou constructions de nature à réduire les effets du risque technologique.

Les interdictions, conditions et prescriptions particulières d'utilisation ou d'exploitation du site sont fixées dans les arrêtés préfectoraux d'autorisation au titre de la législation des Installations Classées de la société SME.

TITRE III - Mesures de protection de prévention et de sauvegarde

Chapitre III.1 : Mesures sur les biens et activités

Une étude particulière à la charge du maître d'ouvrage du projet déterminera les modalités de conception et de réalisation du projet au regard des objectifs. Les guides et référentiels en vigueur au moment de la réalisation du projet pourront étayer cette étude.

Le maître d'ouvrage fournira dans son dossier de demande de permis de construire une attestation signée d'un bureau d'étude compétent certifiant la prise en compte de ces prescriptions dans le projet.

Les projets autorisés par le règlement sont soumis aux règles de constructions suivantes :

- Les constructions, ouvrages et vitrages doivent résister aux effets de surpression de:
 - (a) 430 mbar en R1;
 - (b) 200 mbar en R2;
 - (c) 140 mbar en R3
 - (d) 140 mbar en B1;
 - (e) 50 mbar en B2 ;
 - (f) 35 mbar en B3.
- La surface cumulée des parties vitrées ne devra pas excéder 1/6 de la surface au sol du local éclairé.

Chapitre III.2 : Prescriptions sur les usages

Article III.2.1 Routes

Une signalisation de danger industriel, à destination des usagers, devra être mise en place, sur le segment de la RD 5 au niveau de ses deux entrées dans la zone R, ainsi que sur les pistes forestières.

Tout aménagement ou nouvelle signalisation qui visent à augmenter significativement le trafic sur la voie visée, sont interdits.

Article III.2.2 Transport de Matières Dangereuses

Le stationnement des véhicules de Transport de Matières Dangereuses sur les voies publiques à l'intérieur du périmètre d'exposition au risque est interdit hors zone dédiée sur le site industriel de SME.

Article III.2.3 Transports collectifs

La construction, ou la délimitation de nouveaux arrêts de bus est interdite dans la zone létale (R) et la zone grise. Dans les zones bleues, elle devra être étudiée et motivée par le maître d'ouvrage, afin de diminuer au maximum l'exposition des personnes au risque.

Article III.2.4 Modes doux (piétons, vélos...)

Une signalisation de danger à destination du public sera mise en place sur les cheminements par le concessionnaire.

Article III.2.5 Manifestations sportives et culturelles de plein air

Les communes concernées n'ayant aucun espace public sportif, ludique et socio-culturel dans le périmètre d'exposition aux risques, il est interdit d'en créer dans cette zone.

Les manifestations dans les espaces privés qui ne nécessitent pas de déclaration ne pourront être interdites. Néanmoins pour les établissements vernaculaires et le centre équestre, une signalisation du danger devra être mise en place.

TITRE IV : Mesures foncières

Afin de réduire le risque, à terme par l'éloignement des populations, le PPRT rend possible l'exercice des instruments de maîtrise foncière prévus par le code de l'urbanisme ou le code de l'expropriation :

- Le droit de préemption au titre de l'article L 515-6 du code de l'environnement
- Le droit de délaissement : il ne trouve pas d'application dans le cadre du présent PPRT: **Sans objet.**
- L'expropriation des biens : **sans objet.**

Chapitre IV.1 – Droit de préemption

Si ce n'est pas actuellement le cas, un droit de préemption peut être institué, au titre des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme par délibération des communes de Sainte Hélène, Castelnau de Médoc et Moulis en Médoc.

Au titre de l'article L 515-6 du code de l'environnement ce droit peut être institué par délibération sur l'ensemble du périmètre d'exposition aux risques délimité par le PPRT sur la carte de zonage réglementaire.

Il confère à ces communes le droit d'acquérir un immeuble ou partie d'immeuble, nu ou bâti, ainsi que certains droits immobiliers à un prix fixé à l'amiable ou par le juge de l'expropriation. Ce droit régi par le code de l'urbanisme ne peut s'exercer que si le bien fait l'objet, de la part de son propriétaire, d'une aliénation, volontaire ou non, à titre onéreux (vente, échange, adjudication ...). L'acquisition doit avoir pour finalité de réduire le risque technologique.

Dans toute zone de préemption d'un PPRT, et en dehors de tout secteur de délaissement possible ou d'expropriation, tout propriétaire immobilier peut demander à la personne publique titulaire du droit de préemption d'acquérir son bien dans les conditions prévues par l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme. Cette personne publique n'est pas tenue de procéder à cette acquisition.

Le PPRT ayant été approuvé, cette instauration n'est possible que si la commune est dotée d'un POS rendu public ou d'un PLU approuvé (art. L. 211-1 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de préemption ainsi instituée :

- peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien et le prix qu'il en demande,
- doit, s'il a l'intention de céder son immeuble à titre onéreux (vente, échange, etc...), manifester cette intention par une déclaration à la mairie et préciser le prix et les conditions de l'aliénation projetée.

Dans les deux cas, la commune ou l'EPCI est libre d'exercer ou non ce droit, de manière expresse ou tacite (non réponse dans les deux mois), après consultation du service des domaines, à un prix fixé à l'amiable ou, en l'absence d'accord, par le juge de l'expropriation. Aucune aide financière de l'État ou de l'exploitant des installations à l'origine des aléas n'est prévue pour l'exercice de ce droit.

La décision de préemption doit être expressément motivée au regard des actions ou opérations mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Les preneurs, locataires ou occupants de locaux situés dans le bien acquis ne peuvent s'opposer à des travaux sur ces locaux, y compris à leur démolition, moyennant une indemnisation, s'il y a lieu.

Chapitre IV.2 – Devenir des immeubles préemptés

Selon l'article L. 515-20 du code de l'environnement, « *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 la 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. L'usage de ces terrains ne doit pas aggraver l'exposition des personnes aux risques* ».

Chapitre IV.3 – Échéancier de mise en œuvre des mesures foncières

La loi prévoit une mise en œuvre progressive (art. L. 515-18 du code de l'environnement) en fonction notamment :

- de la probabilité, de la gravité et de la cinétique des accidents potentiels,
- du rapport entre le coût des mesures envisagées et le gain de sécurité attendu.

Il n'est pas prévu de possibilité de droit à délaissement ou d'expropriation de biens dans le cadre du présent PPRT. **Aucun échéancier n'est donc élaboré.**