



Vu pour être annexé à mon
arrêté en date de ce jour.
Grenoble, le 08 FEV. 2017

Lionel BEFFRE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT) DE L'ÉTABLISSEMENT SOBEGAL SITUÉ À DOMÈNE

DOSSIER D'APPROBATION

Janvier 2017



E – Estimation du coût des mesures foncières

Éléments du sous-dossier	Estimation Générale
	Avis de France Domaine (version expropriation)
	Avis de France Domaine (version expropriation et délaissement)

Une estimation sommaire et globale actualisée de 6 M€ du coût d'acquisition des biens concernés par les mesures foncières (expropriation et délaissement) a été fournie par France Domaine le 23 mars 2016.

Une seconde estimation de 5 M€ ne portant que sur les biens touchés par l'expropriation a été fournie le 17 mai 2016.

Ces documents sont joints à la présente note.

Les montants toutes indemnités comprises et confondues ainsi établis n'ont pas pour objet de définir les sommes qui seront réellement versées aux propriétaires, mais de permettre de juger du bien fondé de l'économie générale du PPRT. C'est pourquoi les montants sont fournis globalement. Le caractère sommaire de leur estimation doit par ailleurs les faire considérer comme des ordres de grandeur.

Pour bien juger du poids économique des mesures foncières, il convient également de tenir compte des frais annexes et dépenses liées à la limitation de l'accès ou à la démolition des biens concernés.

Le coût de démolition a fait l'objet d'une étude détaillée intégrant les surcoûts liés à la présence d'amiante, pris en charge au titre des mesures foncières en application de l'article L515-19-1 du code de l'environnement.

En raisonnant là aussi globalement et en ordre de grandeur, on obtient un coût d'1 M€.

Le montant financier total des mesures foncières est ainsi estimé à 7 M€.

Affaire suivie par : BOSC D. / BRD
Téléphone : 06.59.98.01.03

Courriel : david.bosc@dgfip.finances.gouv.fr

V/Réf : votre lettre du 12/04/2016 reçue et
enregistrée le 18/04/2016 / transmis à la BRD le
25/04/2016

Affaire suivie par : CLAUDE COLOMBOT

COURRIEL : CLAUDE.COLOMBOT@ISERE.GOUV.FR

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DE L'ISERE**

SERVICE SECURITE RISQUES

117 BD JOSEPH VALLIER

BP 45

38040 GRENOBLE CEDEX 09

AVIS N°2016 150 V 0704 (PPRT SECTEUR DOMENE VERSION EXPROPRIATION)

Enquêteurs : Brigade Régionale Domaniale / D. BOSC

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

1. Service consultant :

DDT DE L'ISERE.

2. Date de la consultation :

12/04/2016 enregistrée le 18/04/2016 reçue le 25/04/2016.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Estimation sommaire et globale dans le cadre du PPRT de DOMENE lié à l'entreprise à risque SOBEGAL.

4. Propriétaire présumé :

Divers (voir ci-après).

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Emprises foncières bâties d'une surface totale d'environ 13 648 m² (2 locaux de type habitations et 3 locaux de type activités et industriels situés sur 5 parcelles pour une surface de bâti (SHOB) de 4 455 m²).

Voir détail ci-après :

COMMUNE	PARCELLES CADASTRALES	Réf. PPRT	SURFACE CADASTRALE (en m ²)	PROPRIETAIRE (de la parcelle)	ADRESSE / LIEU DIT (de la parcelle)	Emprise au sol (en m ²)	SHOB (en m ²)	ZONAGE AU PLU / POS (de la commune)	Caractéristique et nature du bien (bâti ou non)	Consistance du bien (type de bâti ou terre, bois taillis, prés, vignes, vergers, etc)
Domène	B 205	Ex1	677	SOBEGAL	8, chemin de la Grande Pièce	70	175	UD	bâti	Maison de gardiennage, R+1, structures : maçonnerie, charpente en bois et toiture tuiles
Domène	B 206	Ex2	369	SOBEGAL	10, chemin de la Grande Pièce	70	180	UD	bâti	Maison de gardiennage, R+1, structures : maçonnerie, charpente en bois et toiture tuiles
Domène	B 478	Ex3	6 069	PERFORMAT, SCI La Rondelle	1, rue de l'Industrie	2 715	2 715	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure métallique
Domène	C 269	Ex4	5 178	Denis KRIEF, IMMO France	7, rue de Meirond	1 080	1 080	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure métallique et maçonnerie
Domène	B 483	Ex5	1 355	Mickaël KRIEF	13, rue de la Chantourne	305	305	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure métallique et maçonnerie
			13 648			4 240	4 455			

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - État du sous-sol - Éléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

zonage au POS de la commune de DOMENE :

UD : zone spécialisée réservée aux établissements industriels, avec un sous secteur **UDz**, zone réservée aux activités d'industrie, d'artisanat, et d'entrepôt.

6. Origine de propriété : /

7. Situation locative : estimation réalisée en valeur libre.

8. Détermination de la valeur vénale actuelle :

L'évaluation proposée dans cette étude ne revêt qu'une approche approximative compte tenu des conditions de l'expertise (à la demande du consultant, pas de visite particulière de l'ensemble des propriétés).

En conséquence, les valeurs communiquées ci-après ne peuvent constituer qu'une base globale sommaire d'étude des coûts de dépossession et d'éviction susceptible d'évoluer dans le futur.

La valeur des emprises nécessaires au projet compte tenu des règles d'urbanismes en cours peut être estimée à une somme globale de l'ordre de **5 000 000 €**, toutes indemnités comprises et confondues.

La présente évaluation ne constitue qu'une **estimation globale** compte tenu des informations en possession du service.

S'agissant d'une estimation sommaire et globale, il conviendra, le moment venu, de saisir à nouveau le service des domaines afin de déterminer le montant à allouer à chaque propriétaire. Enfin, en aucun cas ce chiffrage ne peut servir de base de négociations avec les propriétaires concernés pour lesquelles des estimations détaillées devront être sollicitées auprès du service des domaines.

En raison des aléas importants que constituent de nombreux éléments chiffrés qui n'ont pu être communiqués par le consultant, cette estimation est assortie d'une marge de **20%** représentative des incertitudes de chiffrage portant sur les acquisitions et évictions.

9. Réalisation d'accords amiables : /

10. Observations particulières :

La valeur vénale mentionnée au § 8 ci dessus ne tient pas compte de l'incidence des coûts de déconstruction ou démolition ni de ceux qui pourraient être liés à la présence de plomb, amiante, termites et autres insectes xylophages, champignons lignivores, pollution des constructions, des sols, et d'une manière générale de tout état nécessitant un traitement particulier en raison d'une réglementation existante ou future.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service des domaines serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **18 mois** ou si elle intervenait après une modification de la réglementation de l'urbanisme.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

À Grenoble, le 17/05/2016,

Le Directeur Départemental des finances Publiques de l'Isère

Par délégation, Le Responsable de France Domaine,



FREDERIC DIDON

**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE
L'ISERE
Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Évaluations
8 rue de Belgrade
BP 1126
38022 GRENOBLE cedex 01
TÉLÉPHONE :04.76.85.76.08
MÉL. : ddfp38@dgfip.finances.gouv.fr



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS DU DOMAINE
(Valeur vénale)

(décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)
Articles L 1211-1 et L1211-2 du code général de la
propriété des personnes publiques

7300-A-SD
(04-2005)

Affaire suivie par : BOSCH D. / BRD
Téléphone : 06.59.98.01.03

Courriel : david.bosc@dgfip.finances.gouv.fr

V/Réf : votre lettre du 15/12/2015 reçue et
enregistrée le 17/12/2015 / complétée le 08/03/2016
Affaire suivie par : CLAUDE COLOMBOT

COURRIEL : CLAUDE.COLOMBOT@ISERE.GOUV.FR

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DE L'ISERE**
SERVICE SECURITE RISQUES
117 BD JOSEPH VALLIER
BP 45
38040 GRENOBLE CEDEX 09

AVIS N°2015 150 V 2464 (PPRT SECTEUR DOMENE)

Enquêteurs : Brigade Régionale Domaniale / D. BOSCH

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

1. Service consultant :

DDT DE L'ISERE.

2. Date de la consultation :

15/12/2015 enregistrée le 17/12/2015 complétée le 08/03/2016.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Estimation sommaire et globale dans le cadre du PPRT de DOMENE lié à l'entreprise à risque SOBEGAL.

4. Propriétaire présumé :

Divers (voir ci-après).

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Emprises foncières bâties d'une surface totale d'environ 18 369 m² (3 locaux de type habitations et 7 locaux de type activités et industriels situés sur 8 parcelles pour une surface de bâti (SHOB) de 6 818 m²).

Voir détail ci-après :

COMMUNE	PARCELLES CADASTRALES	Réf. PPRT	SURFACE CADASTRALE (en m ²)	PROPRIETAIRE (de la parcelle)	ADRESSE / LIEU DIT (de la parcelle)	Emprise au sol (en m ²)	SHOB (en m ²)	ZONAGE AU PLU / POS (de la commune)	Caractéristique et nature du bien (bâti ou non)	Consistance du bien (type de bâti ou terre, bois taillis, prés, vignes, vergers, etc)
Domène	B 205	Ex1	677	SOBEGAL	8, chemin de la Grande Pièce	70	175	UD	bâti	Maison de gardiennage, R+1, structures : maçonnerie, charpente en bois et toiture tuiles
Domène	B 200	Ex2	369	SOBEGAL	10, chemin de la Grande Pièce	70	180	UD	bâti	Maison de gardiennage, R+1, structures : maçonnerie, charpente en bois et toiture tuiles
Domène	B 478	Ex3	6 069	PERFORMAT, SCI La Rondelle	1, rue de l'industrie	2 715	2 715	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure métallique
Domène	C 269	Ex4	5 176	Denis KRIEF, IMMO France	7, rue de Moirond	1 080	1 080	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure métallique et maçonnerie
Domène		De1		Denis KRIEF, IMMO France	10, rue de l'industrie	1 200	1 200	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure métallique et maçonnerie
Domène	B 483	Ex5	1 355	Mickaël KRIEF	13, rue de la Chanourne	305	305	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure métallique et maçonnerie
Domène		De4		Mickaël KRIEF	rue de l'industrie	362	362	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure maçonnerie, charpente métal, Couverture : échantonné bitumineuse
Domène	C 285	De2	2 139	Marc LAFFITE (SCI VATEL)	8, rue de Moirond	390	390	UD z	bâti	Bâtiment industriel, Structure métallique et maçonnerie
Domène	B 1063	De3	14 894	SNCF		151	151	UG	bâti	Locaux techniques et bureaux - Maçonnerie, charpente bois et métal et toiture tuile et bac acier
Domène	B 333	De5	1 236	Epoix COURTADE	31 rue Casimir Juhel	130	260	UA	bâti	Maison d'habitation, R+1, structures : maçonnerie, charpente en bois et toiture tuiles
			18 389			6 473	6 616			

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - État du sous-sol - Éléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

zonage au POS de la commune de DOMENE :

UD : zone spécialisée réservée aux établissements industriels, avec un sous secteur **Udz**, zone réservée aux activités d'industrie, d'artisanat, et d'entrepôt.

UG : zone affectée au domaine public ferroviaire.

UA : zone réservée à l'habitat individuel ou groupé.

6. Origine de propriété : /

7. Situation locative : estimation réalisée en valeur libre.

8. Détermination de la valeur vénale actuelle :

L'évaluation proposée dans cette étude ne revêt qu'une approche approximative compte tenu des conditions de l'expertise (à la demande du consultant, pas de visite particulière de l'ensemble des propriétés).

En conséquence, les valeurs communiquées ci-après ne peuvent constituer qu'une base globale sommaire d'étude des coûts de dépossession et d'éviction susceptible d'évoluer dans le futur.

La valeur des emprises nécessaires au projet compte tenu des règles d'urbanismes en cours peut être estimée à une somme globale de l'ordre de **6 000 000 €**, toutes indemnités comprises et confondues.

La présente évaluation ne constitue qu'une **estimation globale** compte tenu des informations en possession du service.

S'agissant d'une estimation sommaire et globale, il conviendra, le moment venu, de saisir à nouveau le service des domaines afin de déterminer le montant à allouer à chaque propriétaire. Enfin, en aucun cas ce chiffrage ne peut servir de base de négociations avec les propriétaires concernés pour lesquelles des estimations détaillées devront être sollicitées auprès du service des domaines.

En raison des aléas importants que constituent de nombreux éléments chiffrés qui n'ont pu être communiqués par le consultant, cette estimation est assortie d'une marge de **20%** représentative des incertitudes de chiffrage portant sur les acquisitions et évictions.

9. Réalisation d'accords amiables : /

10. Observations particulières :

La valeur vénale mentionnée au § 8 ci dessus ne tient pas compte de l'incidence des coûts de déconstruction ou démolition ni de ceux qui pourraient être liés à la présence de plomb, amiante, termites et autres insectes xylophages, champignons lignivores, pollution des constructions, des sols, et d'une manière générale de tout état nécessitant un traitement particulier en raison d'une réglementation existante ou future.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service des domaines serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si elle intervenait après une modification de la réglementation de l'urbanisme.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

À Grenoble, le 23/03/2016,

Le Directeur Départemental des finances Publiques de l'Isère
Par délégation, L'Inspecteur Divisionnaire des Finances publiques,

THIERRY LAURAIRE



