



**Convention de financement des mesures de délaissement du
site 6 rue des Verriers à Dijon
dans le cadre du
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)
de l'établissement Raffinerie du Midi**

Table des matières

Préambule.....	5
Article 1 Définitions	6
Article 2 Objet de la CONVENTION	6
Article 3 Secteur foncier et plan de zonage réglementaire	7
Chapitre II - Financement de l'opération	7
Article 1 Coût total du financement	7
Article 2 Répartition du financement des mesures foncières.....	8
Article 3 Modalités de versement des contributions des financeurs	8
Article 4 Mise en sécurité des biens délaissés.....	9
Article 5 Propriété des biens.....	9
Article 6 Cession ultérieure des biens acquis par délaissement.....	10
Chapitre III Prise d'effet et durée de la CONVENTION, révision	10
Article 1 Prise d'effet et durée de la CONVENTION	10
Article 2 Révision de la CONVENTION	10
Article 3 Changement d'exploitant	11
Article 4 Suivi de la CONVENTION et résolution des litiges	11
Article 5 Informations confidentielles.....	11
Article 6 Transmission de la CONVENTION	12
Annexes.....	12

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.515-15 et suivants ainsi que ses articles R. 515-39 et suivants,

Vu la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,

Vu le plan de prévention des risques technologiques de l'établissement Raffinerie du Midi approuvé par l'arrêté préfectoral n° 1324 du 28 novembre 2016,

Vu la répartition par défaut du financement des mesures foncières prévues par le plan de prévention des risques technologiques du site Raffinerie du Midi suivant l'arrêté préfectoral n°229 du 23 mars 2018,

Vu la délibération du Conseil métropolitain de Dijon métropole en date du

Vu la délibération du Conseil départemental de Côte-d'Or en date du

Vu la délibération du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté en date du

La présente convention est établie :

entre

Dijon métropole - 40 avenue du Drapeau 21000 Dijon,
représentée par son Président, Monsieur François REBSAMEN,

Ci-après dénommée « LA COLLECTIVITE FINANCEUR et ACQUEREUR»

La Région Bourgogne-Franche-Comté - 4 square Castan 25000 Besançon,
représentée par sa Présidente Madame Marie-Guite DUFAY,

Le Département de la Côte-d'Or - 53bis de la Préfecture 21000 Dijon,
représenté par son Président, Monsieur François SAUVADET,

Ci-après dénommés « LES COLLECTIVITES FINANCEURS»
d'une part,

et

L'établissement Raffinerie du Midi, dont le siège social est à 76 Rue d'Amsterdam 75009 Paris, immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon, sous le numéro 542 084 538,
représenté par son Gérant Directeur, Monsieur Stéphane COURCOUX,

Ci-après dénommé « L'EXPLOITANT »
d'autre part,

et

L'État, représenté par le Préfet de la Côte-d'Or,
Ci-après dénommé « L'ETAT »
d'autre part,

Il est convenu ce qui suit.

Préambule

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) sont des outils réglementaires, créés par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Ils ont pour objectif de définir une stratégie locale de maîtrise foncière des terrains, bâtiments et activités exposés à des risques technologiques majeurs sur des sites comportant des installations classées SEVESO seuil haut figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement. Les PPRT sont régis par les articles L. 515-15 à L. 515-25 du code de l'environnement. Les modalités d'application sont fixées par les articles R. 515-40 à R. 515-50 du code de l'environnement. L'État a la charge de l'élaboration et de la mise en œuvre des PPRT.

L'arrêté préfectoral n°1324 du 28 novembre 2016 portant approbation du PPRT de l'établissement Raffinerie du Midi sur le territoire des communes de Dijon et de Longvic prévoit la mise en œuvre de mesures foncières suivant un plan de zonage réglementaire.

Ce PPRT prévoit à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques deux secteurs de délaissement en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine :

- un secteur De1 recouvrant la parcelle cadastrée section CS n°417 à Dijon, objet de la présente convention,
- un secteur De2 incluant les parcelles cadastrées section AV n°91, 92, 93 et 94 à Longvic comportant une installation sportive pour laquelle des mesures alternatives sont étudiées.

Les procédures de délaissement, dont l'initiative revient pendant six ans aux propriétaires des biens situés en secteur de délaissement, sont à mener par la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme suivant l'article L.515-16-3 du code de l'environnement.

Aucune convention de financement de ces mesures foncières prévue à l'article L.515-19 du code de l'environnement n'étant intervenue dans le délai imparti d'un an suivant l'approbation du PPRT, l'arrêté préfectoral n°229 du 23 mars 2018 porte répartition par défaut du financement des mesures foncières prévues par le PPRT du site Raffinerie du Midi.

Suivant l'article L.230-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires de l'ensemble immobilier à usage industriel et commercial situé 6 rue des Verriers à Dijon, cadastré section CS n°417, ou de droits réels immobiliers ont décidé d'exercer leur droit de délaissement en mettant en demeure Dijon métropole d'acquérir leur bien par lettre notifiée le 24 décembre 2020. Du fait de l'exercice du droit de délaissement, les mesures alternatives ne sont pas envisagées pour le site. A la date de la mise en demeure d'acquérir, le propriétaire de l'ensemble immobilier est la SCI des VERRIERS (RCS de SENLIS, SIREN 408 518 108), un bâtiment (D) est loué à la Société Bourgogne Armatures (350 944 187) et un bâtiment (B) est libre d'occupation.

Dans le cadre d'une procédure d'acquisition par voie amiable, la Métropole a adressé une offre d'acquisition, notifiée le 21 juillet 2020, conforme à l'évaluation de France Domaine, s'élevant à un montant total de 785 000 €, soit pour la SCI des Verriers : 665 000 €, et pour Bourgogne Armatures : 120 000 €. Cette offre a été réitérée par délibération du Conseil Métropolitain du 16 décembre 2021, déposée en Préfecture le 17 décembre 2021 et notifiée aux propriétaires. A la suite de la réception des prétentions indemnitaires s'élevant pour la SCI des Verriers à 964 216 € et pour la société Bourgogne Armatures à 547 000 €, la Métropole a engagé une ultime négociation amiable avec une deuxième offre d'un montant total de 826 000 €. En l'absence de retour à cette dernière proposition financière, la Métropole a décidé de poursuivre l'acquisition de ce bien libre d'occupation par voie d'expropriation.

La présente CONVENTION, conclue entre l'ÉTAT, la COLLECTIVITE FINANCEUR et ACQUEREUR, les COLLECTIVITÉS FINANCEURS et l'EXPLOITANT rappelle la fixation des participations financières de chaque contributeur et a pour objet de préciser les modalités financières de la mise en œuvre des mesures de délaissement du secteur De1 prescrites par le PPRT Raffinerie du Midi sur la commune de Dijon.

Cela ayant été rappelé, il a été convenu ce qui suit.

Chapitre I Définitions, objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 Définitions

Les mots ou expressions écrits en majuscules, tout au long de la présente, ci-après dénommée, avec ses annexes, la CONVENTION, ont la signification suivante :

ACTES(S) TRANSLATIF(S) DE PROPRIETE : Accords amiables et/ou décision du juge de l'expropriation.

COLLECTIVITE ACQUEREUR : Dijon métropole, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, suivant l'article L.515-16-3 du code de l'environnement.

CONTRIBUTIONS OBLIGATOIRES : désigne les participations financières des financeurs (COLLECTIVITES et EXPLOITANT).

FINANCEMENTS : désigne les contributions financières des différentes PARTIES prenantes pour la mise en œuvre des mesures foncières prescrites par le PPRT de l'établissement Raffinerie du Midi.

INDEMNITES : indemnités liées au prix d'acquisition ainsi que les frais et taxes afférents.

MESURES FONCIERES : résultats des procédures de délaissement prévues au PPRT et définis à l'article L.515-16 du code de l'environnement.

PARTIES : désigne les différents financeurs des mesures foncières de délaissement prescrits par le PPRT de l'établissement Raffinerie du Midi, co-signataires de la présente CONVENTION, à savoir les COLLECTIVITES et l'EXPLOITANT, ainsi que l'ÉTAT.

P.P.R.T. : Le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 28 novembre 2016 en application duquel les MESURES FONCIERES sont prescrites.

PRIX COUTANT : prix auquel un bien est délaissé, tel qu'il est fixé dans l'acte translatif de propriété, taxes et charges comprises.

PROCEDURE FONCIERE : procédure de mise en œuvre des mesures foncières.

Article 2 Objet de la CONVENTION

La présente CONVENTION a pour objet de déterminer les modalités de la mise en œuvre des mesures de délaissement de l'ensemble immobilier compris dans le périmètre du secteur foncier De1 du Plan de Prévention des Risques Technologiques du site Raffinerie du Midi sur le territoire des communes de Dijon et de Longvic.

Elle rappelle la répartition du financement des MESURES FONCIERES fixé par arrêté préfectoral du 23 mars 2018.

Cette mise en œuvre consiste en la maîtrise foncière de la propriété bâtie à usage industriel et commercial et située 6 rue des Verriers à Dijon, cadastrée section CS n°417, ainsi que la mise en sécurité du site.

Article 3 Secteur foncier et plan de zonage réglementaire

La CONVENTION s'applique sur le parcellaire et les bâtiments définis par le P.P.R.T. et figurant sur le plan annexé aux présentes.

Ce plan précise la parcelle concernée par le délaissement en secteur De1 et le plan de zonage réglementaire affectant le bâti, à savoir un ensemble immobilier composée de deux entrepôts à usage industriel et commercial sur la commune de Dijon, cadastré section CS n°417, d'une superficie de 6 784 m².

L'exploitant à l'origine des risques technologiques est la Raffinerie du Midi.

Chapitre II Financement de l'opération

Article 1 Coût total du financement

Conformément à l'article L.515-19-1 du code de l'environnement, le coût total des MESURES FONCIERES correspond à la somme :

- des montants des INDEMNITES : prix d'acquisition ainsi que les frais et taxes afférents, notamment les frais d'inscription aux hypothèques et les frais notariés des ACTES TRANSLATIFS DE PROPRIETE, soit le PRIX COUTANT ;
- des frais annexes constitués autres notamment les frais d'avocats dans le cas d'un recours auprès du juge de l'expropriation pour la définition des INDEMNITES ;
- des dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition des biens délaissés afin d'en empêcher l'occupation future (hors dépollution du terrain et sa remise en état).

Suivant l'arrêté préfectoral du 23 mars 2018 portant répartition du financement des mesures foncières prévues par le P.P.R.T. du site Raffinerie du Midi, une estimation a été effectuée par France Domaine à compter du lancement de la procédure de délaissement, par rapports établis les 12 et 15 mars 2021 (ci-joints). Une nouvelle estimation de France Domaine a été établie le 22 juillet 2022 dans le cadre d'une procédure d'expropriation d'un bien rendu libre d'occupation (ci-jointe).

Le prix fixé par le juge d'expropriation s'imposera aux parties, sous réserve du droit dont elles pourraient user de faire appel du jugement.

Le coût total des MESURES FONCIERES et les FINANCEMENTS seront précisés aux PARTIES au fur et à mesure de l'avancement de la PROCEDURE FONCIERE.

La réalisation des travaux de mise en sécurité des biens ayant fait l'objet d'une mesure de délaissement sera attribuée par la COLLECTIVITE ACQUEREUR à une tierce personne à la CONVENTION, choisie selon une procédure de publicité avec mise en concurrence. Le montant final des frais sera la somme des factures acquittées par la COLLECTIVITE ACQUEREUR pour ces travaux.

Article 2 Répartition du financement des mesures foncières

Il est rappelé que le financement des MESURES FONCIERES est assuré par une répartition par tiers entre l'ETAT, les COLLECTIVITES FINANCEURS et l'EXPLOITANT.

Le tableau ci-dessous rappelle le taux de participation de chacune des PARTIES à la convention suivant l'arrêté préfectoral n°229 du 23 mars 2018. Les montants des indemnités estimées sur la base des évaluations actualisées de France Domaine seront complétés au fur et à mesure de l'avancement de la PROCEDURE FONCIERE, par l'ensemble des dépenses relatives au PRIX COUTANT, aux frais annexes constitués pour la définition des INDEMNITES (frais d'avocats...), et par les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition des biens délaissés.

Contributeurs	Part en %	Indemnités - Estimation France Domaine - Hors frais annexes et de mise en sécurité
Etat	33,333 %	275 333,33 €
Raffinerie du Midi	33,333 %	275 333,33 €
Région Bourgogne-Franche-Comté	3,167 %	26 159,68 €
Département de la Côte-d'Or	6,143 %	50 741,69 €
Dijon métropole	24,023 %	198 431,97 €
Total	100,00%	826 000,00 €

Si une personne publique ou privée autre que les PARTIES souhaite participer au financement des MESURES FONCIERES, le montant apporté par celle-ci est déduit de la somme totale à engager par les PARTIES à la CONVENTION. Dans ce cas, la répartition définie au présent article de la CONVENTION s'applique sur le montant amputé de cette nouvelle contribution.

Article 3 Modalités de versement des contributions des financeurs

La COLLECTIVITE ACQUEREUR assurera l'avance des fonds pour le financement des MESURES FONCIERES. Les participations financières des CONTRIBUTEURS seront ensuite appelées directement par la COLLECTIVITE ACQUEREUR, sur la base des dépenses et factures acquittées dans le cadre de la mise en demeure d'acquiescer et de la présente convention conclue entre les PARTIES. Les CONTRIBUTEURS versent leur part respective de financement dans un délai de 30 jours à compter de la réception du titre de recette émis par la COLLECTIVITE ACQUEREUR.

Concernant la gestion des accès et/ou de la démolition, cette sollicitation est effectuée sous un délai de 3 mois après la réalisation des travaux, au vu des documents suivants :

- attestation de réalisation des travaux de l'entreprise (facture),
- certification du service fait par la COLLECTIVITE ACQUEREUR.

La COLLECTIVITE ACQUEREUR est en charge de verser la somme correspondant aux travaux de démolition et de limitation des accès à l'entreprise ou aux entreprises dans le mois suivant la réception de la facture.

En cas de recours au juge de l'expropriation au cours de la procédure de délaissement :

Il est rappelé qu'à défaut d'accord amiable sur le prix d'acquisition des biens, le juge de l'expropriation est saisi soit par la COLLECTIVITE ACQUEREUR, soit par le ou les propriétaires des biens délaissés. Dans le cadre du délaissement, cela correspond soit à un refus de l'offre, ou à une non-réponse à la notification de la proposition de la COLLECTIVITE ACQUEREUR, dans un délai d'un mois par le propriétaire, soit au dépassement du délai d'un an suivant la réception à la Métropole de la mise en demeure du propriétaire d'acquiescer son bien, soit à un désaccord sur le prix.

Dans le cas présent de la saisine du juge de l'expropriation, l'accord des différentes PARTIES sur les montants des INDEMNITES n'est pas requis. Ces derniers sont fixés par le juge, mentionnés au jugement définitif et s'imposent aux PARTIES.

Suite au jugement définitif valant fixation du prix et transfert de propriété pour chaque bien délaissé, la COLLECTIVITE ACQUEREUR sollicite la participation des PARTIES selon la répartition fixée à l'article 2.

Concernant les INDEMNITES, les versements sont effectués par les PARTIES après constatation et au vu d'une copie de l'ACTE TRANSLATIF DE PROPRIETE du bien délaissé. Les PARTIES versent leur part respective du financement à COLLECTIVITE ACQUEREUR dans un délai de 30 jours à compter de l'appel de fonds fait par ce dernier.

La COLLECTIVITE ACQUEREUR effectue les versements aux propriétaires des biens délaissés en respectant les délais réglementaires de ces procédures.

Article 4 Mise en sécurité des biens délaissés

Concernant les dépenses de mise en sécurité (démolition), la COLLECTIVITE ACQUEREUR communiquera sous 6 mois à compter de la prise de possession du bien, aux autres PARTIES à la CONVENTION, pour avis consultatif :

- Les dates prévisionnelles des travaux de démolition,
- Chacun des coûts des dépenses liées à la démolition du bien sur la base de devis ou d'une procédure de mise en concurrence,
- En cas de désaccord, il sera traité comme en matière de litige relevant de l'article 4 du chapitre III.

Cette information préalable doit être notifiée, par voie électronique, avec accusé de réception, par la COLLECTIVITE ACQUEREUR aux autres PARTIES dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dernier devis. Une absence de réponse dans un délai de 45 jours à compter de cette notification vaut acceptation tacite du coût des dépenses de démolition.

Article 5 Propriété des biens

La COLLECTIVITE ACQUEREUR est réputée propriétaire des biens délaissés à compter de la signature des ACTES TRANSLATIFS DE PROPRIETE.

Elle en aura la possession au moment du versement des INDEMNITES au propriétaire ayant demandé le délaissement.

La participation financière des PARTIES prévue dans la CONVENTION n'entraîne pas attribution de droits de propriété sur le bien délaissé.

Il est rappelé qu'il s'agit d'une acquisition foncière pour des motifs de sécurité publique visant à la protection des personnes en raison des risques d'accident, avec des possibilités d'aménagement restreintes.

La destination future de la parcelle sera à l'initiative de la COLLECTIVITE ACQUEREUR.

Article 6 Cession ultérieure des biens acquis par délaissement

En cas de cession ultérieure des biens, le produit de la vente est reversé aux différents financeurs, déduction faite des dépenses engagées par le Vendeur et non financées dans le cadre des CONTRIBUTIONS OBLIGATOIRES, au prorata de leur participation au financement mis en œuvre dans le cadre de cette procédure de délaissement.

Chapitre III Prise d'effet et durée de la CONVENTION, révision

Article 1 Prise d'effet et durée de la CONVENTION

La présente CONVENTION prend effet à compter de la signature des présentes.

La présente CONVENTION est déclarée caduque :

- conformément aux dispositions de l'article L. 515-22-2 du Code de l'environnement, si la collectivité financeur et acquéreur s'est prononcée avant l'abrogation, la révision ou la modification du PPRT, la procédure de délaissement se poursuit, sauf si le propriétaire du bien y renonce avant le versement des INDEMNITES. La présente CONVENTION n'est alors déclarée caduque qu'à la clôture de ces procédures.

ou

- à l'issue des transferts de propriétés et du versement des INDEMNITES ainsi que des coûts des travaux de démolition et/ou de limitation d'accès, de l'intégralité des biens concernés par la présente CONVENTION,

ou

- suite à la clôture du délai ouvrant ce droit de délaissement, tel que défini à l'article L. 515-16-3 du Code de l'environnement et à la clôture de l'ensemble des procédures engagées avant cette date.

Article 2 Révision de la CONVENTION

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente CONVENTION fera l'objet d'un avenant.

De même, en cas d'évolution réglementaire qui conduirait par exemple à un élargissement à des financeurs non identifiés dans la CONVENTION, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 3 Changement d'exploitant

Si l'installation à l'origine du risque fait l'objet d'un changement d'exploitant pendant le délai d'exécution de la CONVENTION, par quelque moyen que ce soit, l'EXPLOITANT transfère au nouvel exploitant tous les droits et obligations nés de la CONVENTION.

Article 4 Suivi de la CONVENTION et résolution des litiges

En cas de litige relatif à la présente CONVENTION, les PARTIES se réunissent, dans un délai de 30 jours, dans le cadre d'un comité ad hoc, afin d'obtenir un règlement amiable.

À défaut de règlement amiable dans un délai de 60 jours à compter de la saisine du comité ad hoc, le règlement du litige sera de la compétence exclusive du tribunal administratif de Dijon.

Le comité ad hoc se réunit à l'initiative du Préfet ou à la demande d'au moins la moitié de ses membres.

Article 5 Informations confidentielles

Aux termes du présent article, l'expression « informations confidentielles » désigne toutes informations, de quelques natures qu'elles soient, reçues d'une autre PARTIE en relation avec l'objet de la CONVENTION y compris, sans limitation, les informations financières, à l'exclusion de celles indiquées ci-après :

- les informations qui sont tombées dans le domaine public autrement que suite à une violation de la CONVENTION ;
- les informations dont une PARTIE peut démontrer qu'elle les avait déjà en sa possession avant de les avoir reçues de l'autre PARTIE ;
- les informations qu'une PARTIE a reçues d'un tiers non soumis à des restrictions quant à la divulgation de celles-ci ;
- les informations dont la divulgation fait l'objet d'une obligation légale ou d'une décision d'une juridiction compétente. La PARTIE sommée de divulguer lesdites informations devra au préalable informer la PARTIE, concernée par la divulgation, de ladite obligation et la consulter quant à la manière dont la dite divulgation doit être effectuée.

Chacune des PARTIES s'engage, pendant la durée d'exécution de la CONVENTION, à :

- tenir confidentielles toutes les informations reçues d'une autre PARTIE et en préserver la confidentialité ;
- utiliser les informations confidentielles reçues exclusivement aux fins prévues dans la CONVENTION ;
- ne divulguer à personne (sauf autorisation par le présent article) des informations confidentielles reçues de l'autre PARTIE.

Article 6 Transmission de la CONVENTION

La CONVENTION signée et ses annexes seront transmises aux différents signataires par les soins de la COLLECTIVITE ACQUEREUR.

Fait à Dijon, le

1- Pour Dijon métropole
Le Président,

2- Pour l'Etat
Le Préfet,

3- Pour la Région Bourgogne-Franche-Comté
La Présidente,

4- Pour le Département de la Côte-d'Or
Le Président,

5- Pour l'établissement Raffinerie du Midi
Le Gérant Directeur,

Annexes

Annexe 1. Carte du zonage réglementaire du PPRT de l'établissement Raffinerie du Midi

Annexe 2. Extrait cadastral

Annexe 3. Arrêté préfectoral n°229 du 23/03/2018

Annexe 3. Rapports d'évaluation de France Domaine des 12, 15/03/2021 et 22/07/2022

Annexe 4. Délibération du Conseil métropolitain du 16/12/2021



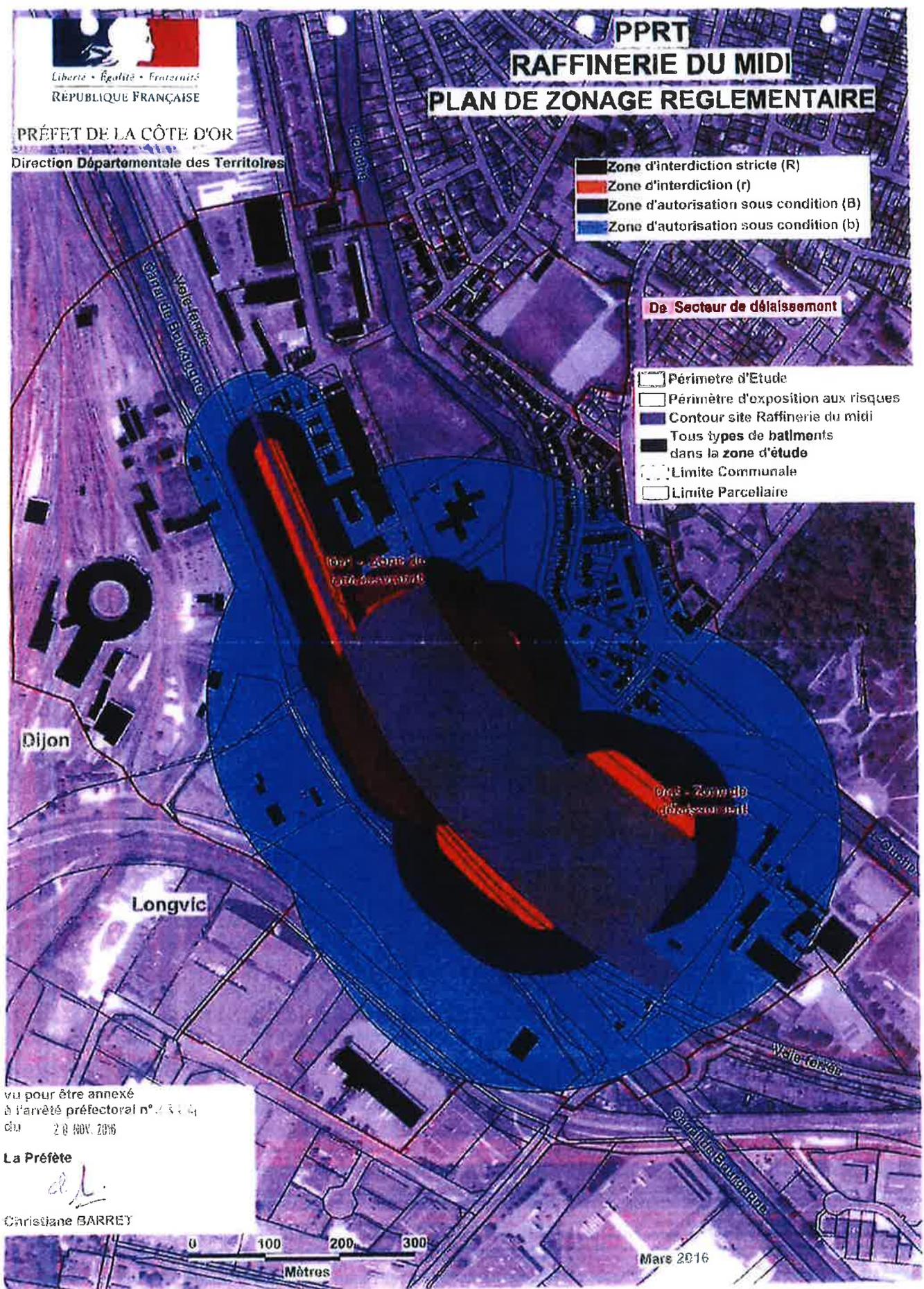
PRÉFET DE LA CÔTE D'OR
 Direction Départementale des Territoires

PPRT
RAFFINERIE DU MIDI
PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE

- Zone d'interdiction stricte (R)
- Zone d'interdiction (r)
- Zone d'autorisation sous condition (B)
- Zone d'autorisation sous condition (b)

De Secteur de délaissement

- Périmètre d'Etude
- Périmètre d'exposition aux risques
- Contour site Raffinerie du midi
- Tous types de batlments dans la zone d'étude
- Limite Communale
- Limite Parcelaire



vu pour être annexé
 à l'arrêté préfectoral n° 2016-01-01
 du 28 NOV. 2016

La Préfète
(Signature)
 Christiane BARREY



Mars 2016

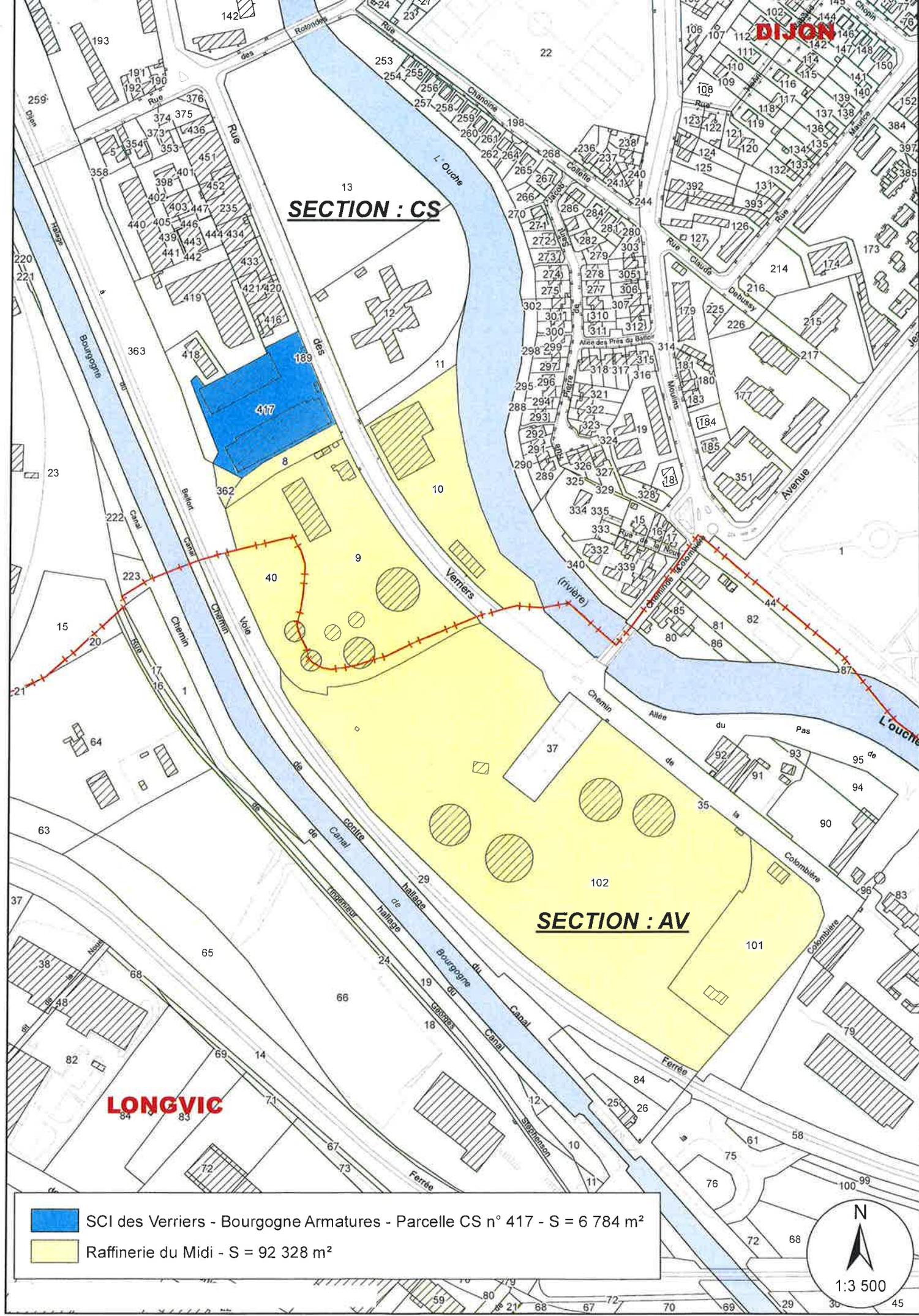
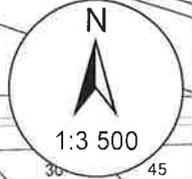
DIJON

SECTION : CS

SECTION : AV

LONGVIC

-  SCI des Verriers - Bourgogne Armatures - Parcelle CS n° 417 - S = 6 784 m²
-  Raffinerie du Midi - S = 92 328 m²



Préfecture de la Côte-d'Or

21-2018-03-23-003

**Arrêté préfectoral N° 229 portant répartition par défaut du
financement des mesures foncières prévues par le plan de
prévention des risques technologiques du site Raffinerie du
Midi à Dijon**



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

**Direction Régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement**

Bourgogne-Franche-Comté

Service prévention des risques
Département risques accidentels

Nos réf. : DRA/GL/MB 18 156

Affaire suivie par Gaëlle LEVITE

gaelle.levite@developpement-durable.gouv.fr

Tél : 03 45 83 20 67 – Fax : 03 45 83 22 95

**Arrêté préfectoral N° 229 portant répartition par défaut
du financement des mesures foncières prévues par le plan de prévention des
risques technologiques du site Raffinerie du Midi à Dijon**

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU les articles L.515-15 et suivant du code l'environnement ;

VU l'article L.515-19 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n° 1324 du 28 novembre 2016 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement Raffinerie du Midi sur le territoire des communes de Dijon et de Longvic.

Considérant que le PPRT de Raffinerie du Midi à Dijon et Longvic prévoit la mise en œuvre de mesures foncières dans l'objectif de soustraire des populations exposées concernées à des risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine ;

Considérant qu'aucune convention de financement de ces mesures foncières, prévue à l'article L515-19 du Code de l'environnement, n'a pu être signée dans un délai de douze mois suivant l'approbation du PPRT ;

Considérant que la répartition des contributions par défaut, prévue à l'article L515-19 du Code de l'environnement, peut dès lors entrer en vigueur ;

Considérant la « grille de répartition de la contribution économique territoriale (CET) » perçue par les collectivités l'année de l'approbation du PPRT à savoir 2016;

Considérant que chacune des entités concernées par la mise en œuvre des mesures foncières envisage de solliciter la mise en œuvre de mesures alternatives prévues à l'article L.515-15-6

Sur proposition de Madame la Directrice de Cabinet :

Arrête

Article 1^{er} : Définition des biens situés dans les secteurs de mesures foncières

Les biens situés en secteur de délaissement du PPRT autour de l'établissement Raffinerie du Midi sont les biens suivants :

- 1) Le Club de Tir de la police de Côte d'Or, sur les parcelles cadastrales AV91, AV92, AV93 et AV94 à Longvic,
- 2) L'entreprise Bourgogne Armatures, sur la parcelle cadastrale CS417 à Dijon.

Article 2 : Coût global estimé des mesures foncières

2.1. Le coût global des mesures foncières, estimé sur la base des évaluations de France Domaine, pour l'ensemble des biens cités à l'article 1 est de 1 325 000 €. Ce coût ne tient pas compte des dépenses ultérieures liées à la limitation des accès et à la démolition éventuelle de ces biens dont le financement est prévu à l'article L 515-19 du Code de l'environnement, qui pourraient être nécessaires pour une mise en œuvre effective des mesures de délaissement.

Ces coûts ne sont qu'une estimation à la date d'approbation du PPRT, étant entendu que le coût réel de la mesure foncière s'accompagne des indemnités fixées par l'acte translatif de propriété.

2.2. Si à terme le coût de la mesure foncière est supérieur ou inférieur à l'estimation indiquée à l'article 2.1, les parties actualisent leurs parts respectives de financement en respectant les pourcentages fixés à l'article 3.

Par ailleurs, selon les modalités de mise en œuvre des mesures foncières, et notamment leur calendrier, cette estimation doit être régulièrement actualisée pour la bonne information des parties. Cette actualisation interviendra au 1^{er} septembre de chaque année. Elle prendra en compte l'évolution de l'indice du coût de construction public par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Dans ce cas, les parties actualisent leurs parts respectives de financement en respectant les pourcentage de participation fixés à l'article 3.

2.3. Une estimation finale effectuée par France Domaine intervient dans les 60 jours à compter du lancement de la procédure de délaissement ou de la mise en œuvre des mesures alternatives.

Cette estimation est communiquée aux parties dans un délai de 90 jours à compter du lancement de la procédure de délaissement.

Article 3 : Définition des participations de chaque contributeur

La répartition est définie sur la base de la contribution économique territoriale perçue par les collectivités au titre de l'année d'approbation du PPRT, soit 2016.

La commune concernée par le bien délaissé ou mettant en œuvre une mesure alternative, sollicite et encaisse les participations des différentes parties.

La participation de chacun des contributeurs au financement des mesures foncières du PPRT de Raffinerie du Midi, établie en application des dispositions de l'article L515-19 du Code de l'environnement, est la suivante :

- Pour la société Bourgogne Armatures située sur la commune de Dijon :

Contributeur	Part en %	Part estimée en euros sur la base du coût global
État	33,333	249 999
Raffinerie du Midi	33,333	249 999
Conseil régional	3,167	23 754
Conseil départemental	6,143	46 074
Dijon Métropole	24,023	180 174

- Pour le club de tir de la Police Nationale situé sur la commune de Longvic :

Contributeur	Part en %	Part estimée en euros sur la base du coût global
État	33,333	191 666
Raffinerie du Midi	33,333	191 666
Conseil régional	3,167	18 212
Conseil départemental	6,143	35 323
Dijon Métropole	24,023	138 133

Article 4

La participation de l'État au financement des mesures foncières du PPRT de Raffinerie du Midi est imputée sur les crédits du Programme 181 « Prévention des risques », Action 1 « Prévention des risques technologiques et des pollutions » Sous action 17 « Prévention des risques technologiques PPRT ».

Le présent arrêté porte engagement de l'État au financement des mesures foncières du PPRT de Raffinerie du Midi à hauteur de la part indiquée à l'article 3. Toute modification de la part indiquée à l'article 3 fera l'objet d'un arrêté modificatif.

Les versements des différents contributeurs que sont l'État, Raffinerie du Midi, Conseil régional, Conseil départemental et Dijon Métropole seront effectués à la commune compétente sur laquelle est située le bien.

L'ordonnateur de la dépense est le préfet de Côte d'Or.

Le comptable assignataire est le directeur régional des finances publiques de Côte d'Or.

Article 5 : Modalités de versement

La commune, sur laquelle se trouve chacun des biens concernés, est en charge de verser l'indemnité aux propriétaires délaissés ou mettant en œuvre les mesures alternatives.

Pour chaque bien délaissé ou ayant fait l'objet d'une mise en œuvre de mesures alternatives, la commune compétente transmet au préfet une copie de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité ou de l'acte authentique de cession amiable.

Article 6

Les recours dirigés contre le présent arrêté doivent être portés devant le tribunal administratif de Dijon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou pour les personnes auxquels il sera notifié, à compter de sa notification.

Article 7

Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à la commune de Dijon, la commune de Longvic, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, Dijon Métropole et la société Raffinerie du Midi.

Article 8

La directrice de cabinet de la préfecture de Côte d'Or et les maires des communes de Dijon et Longvic sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la bonne exécution du présent arrêté.

Dijon, le 23 mars 2018

SIGNE : La Préfète,
Christiane BARRET



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/03/2021

**Direction régionale des Finances publiques de
Bourgogne-Franche-Comté et du département de
la Côte-d'or**

Pôle d'évaluation domaniale

16 Rue Jean Renaud

21000 DIJON

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

téléphone : 06 19 02 00 82

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS: 3647470

Réf OSE : 2021-21231-09424

DIJON METROPOLE

A L'ATTENTION DE MADAME CHAPUIS

40 AVENUE DU DRAPEAU

21000 DIJON

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Bâtiments industriels
Adresse du bien :	6 rue des Verriers, 21000 DIJON
Indemnité principale :	620 000 HT et hors droits d'enregistrement Marge admise pour la réalisation d'accords amiables : 10 %
Indemnités accessoires :	45 009 € au titre des indemnités de perte de loyer

1 - SERVICE CONSULTANT

DIJON METROPOLE

Affaire suivie par : Florence CHAPUIS

2 - DATE

de consultation : 19/02/2021

de réception : 19/02/2021

de visite : en 2017 pour la précédente évaluation – travail sur dossier photos

de dossier en état : 19/02/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation de la valeur vénale d'un ensemble de bâtiments industriels impactés par le risque technologique représenté par l'établissement « Raffinerie du Midi ».

Il s'agit d'estimer les indemnités d'éviction dues au propriétaire dans le cadre de la mise en œuvre de son droit de délaissement suite à l'approbation du PPRT relatif à cet établissement.

Ce droit de délaissement confère aux propriétaires qui le souhaitent le droit de mettre en demeure la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, de procéder à l'acquisition de leur bien (article L 515-16 du code de l'environnement).

Le propriétaire a manifesté sa volonté de faire usage de ce droit par une mise en demeure d'acquiescer les bâtiments, adressée par courrier recommandé à Dijon Métropole le 22 décembre 2020.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : parcelle CS 417 (6 784 m²)

Description des biens :

Ensemble immobilier à usage industriel composé de 2 entrepôts, en structure métallique et parpaings, bardage tôle, menuiseries PVC, toiture fibrociment (amiante), de grande hauteur (10 m) :

- le bâtiment B comprend bureaux et atelier. Présence d'un pont roulant d'une capacité de 5 tonnes.

Inoccupé. Surface utile totale : 1 250 m² dont 25 m² de bureaux.

- le bâtiment D comprend des bureaux à l'étage, des vestiaires, sanitaires et atelier. Présence d'un pont roulant d'une capacité de 5 tonnes.

Ce bâtiment est loué à la Sté Bourgogne Armatures. Surface utile totale : 1 750 m² dont 175 m² de bureaux.

- Présence d'une surface goudronnée entre les 2 bâtiments à usage de stationnement, et présence d'un pont roulant d'une capacité de 3,5 tonnes entre les 2 bâtiments.

Bâtiments en état moyen.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCI des VERRIERS. RCS de SENLIS, SIREN 408 518 108

Situation d'occupation :

Le bâtiment B est libre d'occupation.

Le bâtiment D est loué à la Sté Bourgogne Armatures (350 944 187) en vertu d'un bail commercial signé le 07/01/2014, pour neuf ans, soit jusqu'au 31/12/2022, pour un loyer annuel hors charges de 45 009 €.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Propriétaire : SCI des VERRIERS. RCS de SENLIS, SIREN 408 518 108

Situation d'occupation :

Bien situé en zone U du PLUi-HD en vigueur.

La zone urbaine concerne l'essentiel du tissu urbain existant et équipé. Secteur concerné par les risques liés à la présence d'installations réglementées par la législation SEVESO R1 et R2.

La zone est également concernée par les périmètres de la zone de boil-over (ZBO) et de bris de vitres (ZBV).

Le site est directement impacté par l'approbation du PPRT.

Desserte en VRD assurée. DPU applicable.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Telle que définie à l'art. L230-1 et 3 du Code de l'urbanisme : « La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. (...) ».

Au cas particulier, la date de référence est la date à laquelle le PLUi-HD est devenu opposable aux tiers, soit le 23/01/2020.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

- Estimation de l'indemnité principale

Compte tenu des caractéristiques du bien, de son emplacement, de l'opération, et des données récentes du marché immobilier local, l'indemnité principale est estimée à : **620 000 € HT et hors droits d'enregistrement**.

- Estimation des indemnités accessoires

L'indemnité correspondante est donc estimée à 1 année de loyer, soit **45 009 €**

9 - VALIDITÉ DE L'AVIS

La validité du présent avis est de 12 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Un nouvel avis devra être demandé à l'expiration du délai de validité, ou si l'affaire est portée devant le juge de l'expropriation faute d'accord amiable.

Le directeur régional des Finances publiques
par délégation,



Dominique DIMEY
Administratrice des Finances publiques

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 12/03/2021

**Direction régionale des Finances Publiques de
Bourgogne Franche Comté**

Pôle d'évaluation domaniale

16 Rue Jean Renaud

21000 DIJON

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLe Directeur régional des Finances publiques
de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

téléphone : 06 19 02 00 82

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr**Réf. DS: 3649828****Réf OSE : 2021-21231-09439**

DIJON METROPOLE

MME CHAPUIS

40 AVENUE DU DRAPEAU

21000 DIJON

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Bâtiments industriels
Adresse du bien :	6 rue des Verriers, 21000 DIJON
Indemnité principales d'éviction commerciale :	115 000 €
Indemnités accessoires :	5 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

DIJON METROPOLE

Affaire suivie par : Florence CHAPUIS

2 - DATE

de consultation : 19/02/2021

de réception : 19/02/2021

de visite : en 2017 pour la précédente évaluation – travail sur dossier photos

de dossier en état : 19/02/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation des indemnités d'éviction dues à l'exploitant des bâtiments industriels impactés par le risque technologique représenté par l'établissement « Raffineries du Midi ».

Il s'agit d'estimer l'ensemble des indemnités dues au locataire dans le cadre de la mise en œuvre par le propriétaire de son droit de délaissement suite à l'approbation du PPRT relatif à cet établissement. Ce droit de délaissement confère aux propriétaires qui le souhaitent le droit de mettre en demeure la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme de procéder à l'acquisition de leur bien (article L 515-16 du code de l'environnement).

Le propriétaire a manifesté sa volonté de faire usage de ce droit par une mise en demeure d'acquiescer les bâtiments adressée par courrier recommandé à Dijon Métropole le 22 décembre 2020.

Par ailleurs, l'entreprise fait l'objet d'une reprise par l'entreprise Châlon Armatures SAS, avec effet rétroactif au 01 janvier 2021, et quittera les lieux le 30 avril 2021 (DIA du 14 janvier 2021).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : parcelle CS 417 (6784 m²)

Description des biens :

Ensemble immobilier à usage industriel composé de 2 entrepôts, en structure métallique et parpaings, bardage tôle, menuiseries PVC, toiture fibrociment (amiante), de grande hauteur (10 m) :

- le bâtiment B comprend bureaux et atelier. Présence d'un pont roulant d'une capacité de 5 tonnes.

Inoccupé. Surface utile totale : 1250 m² dont 25 m² de bureaux.

- le bâtiment D comprend des bureaux à l'étage, des vestiaires, sanitaires et atelier. Présence d'un pont roulant d'une capacité de 5 tonnes.

Ce bâtiment est loué à la Sté Bourgogne Armatures. Surface utile totale : 1750 m² dont 175 m² de bureaux.

- Présence d'une surface goudronnée entre les 2 bâtiments à usage de stationnement, et présence d'un pont roulant d'une capacité de 3,5 tonnes entre les 2 bâtiments.

Bâtiments en état moyen.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCI des VERRIERS. RCS de SENLIS, SIREN 408 518 108

Situation d'occupation :

Le bâtiment B est libre d'occupation.

Le bâtiment D est loué à la Sté Bourgogne Armatures (350 944 187) /en vertu d'un bail commercial signé le 07/01/2014, pour neuf ans, soit jusqu'au 31/12/2022, pour un loyer annuel hors charges de 45 009 €.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Bien situé en zone U du PLUi-HD en vigueur. La zone urbaine concerne l'essentiel du tissu urbain existant et équipé. Secteur concerné par les risques liés à la présence d'installations réglementées par la législation SEVESO R1 et R2. La zone est également concernée par les périmètres de la zone de boil-over (ZBO) et de bris de vitres (ZBV). Le site est directement impacté par l'approbation du PPRT. Desserte en VRD assurée. DPU applicable.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Telle que définie à l'art. L230-1 et 3 du Code de l'urbanisme : « La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. (...) ». Au cas particulier, la date de référence est la date à laquelle le PLUi-HD est devenu opposable aux tiers, soit le 23/01/2020.

8 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

L'estimation de l'indemnité principale d'éviction est déterminée par la méthode du différentiel de loyer.

En raison de la cession, le fonds de commerce n'est de fait pas supprimé. En conséquence, il ne s'agit pas d'une cessation d'activité. Les indemnités couvrant le préjudice matériel réel, elles sont donc calculées sur la base du transfert d'activité, mais en tenant compte de la cession intervenue.

- Estimation de l'indemnité principale : il s'agit du droit au bail, estimé à **115 000 €**

- Estimation des indemnités accessoires :

- Indemnités de emploi : elles sont systématiquement accordées en phase judiciaire, que le propriétaire ait ou non l'intention de se réinstaller, sauf lorsque le bien était notoirement à la vente avant le déclenchement de la procédure d'expropriation.

Au cas particulier, en raison de la cession intervenue, il n'y a pas lieu d'accorder des indemnités de emploi.

- Indemnités pour licenciement :

Le repreneur est situé à Châlon sur Saône, dans la même région, à 70 km, et ses locaux sont aisément accessibles depuis Dijon. Par ailleurs, il a été négocié entre les 2 entreprises la reprise de l'ensemble des salariés. En raison de cette situation particulière, les indemnités de licenciement ne sont en principe pas dues.

- Indemnité pour trouble commercial ou interruption temporaire d'activité :

Elle vise à indemniser la perte de revenu liée à la gestion de l'éviction (temps passé par le locataire pour obtenir réparation de son préjudice au détriment de son activité). Elle est souvent estimée soit à 1 à 3 mois de bénéfice net (base : moyenne des 3 derniers exercices) : au cas particulier, entre $20\,312/12 = 1\,692,67\text{ €}$ et $20\,312 \times 3/12 = 5\,078\text{ €}$

Le service retient une valeur de 3 mois de bénéfice net, soit **5 078 €**

- Autres indemnités : sur présentation de devis ou de factures pour les montants HT :

Frais au greffe du tribunal de commerce, publicité, frais de transfert : sur factures ou sur présentation de plusieurs devis

Soit une indemnité totale de : $115\,000 + 5\,078 = 120\,078\text{ €}$, arrondie à **120 000 €**

En matière d'éviction commerciale, en phase amiable comme c'est le cas pour la présente, il est couramment admis une marge de 10 % sur l'indemnité principale pour la réalisation d'accords amiables.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 12 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Un nouvel avis devra être demandé à l'expiration du délai de validité, ou si l'affaire est portée devant le juge de l'expropriation faute d'accord amiable.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,



Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice des
Finances publiques, Évaluatrice

Direction régionale des Finances publiques de Bourgogne
– Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

POLE DE LA GESTION PUBLIQUE

Pôle d'évaluation domaniale

16 rue Jean Renaud
21047 DIJON CEDEX

téléphone : 03 80 28 68-63
mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE
Mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-80-28-68-63

Réf. DS : 9152451

Réf OSE : 2022-21231-50949

Dijon, le 22 juillet 2022

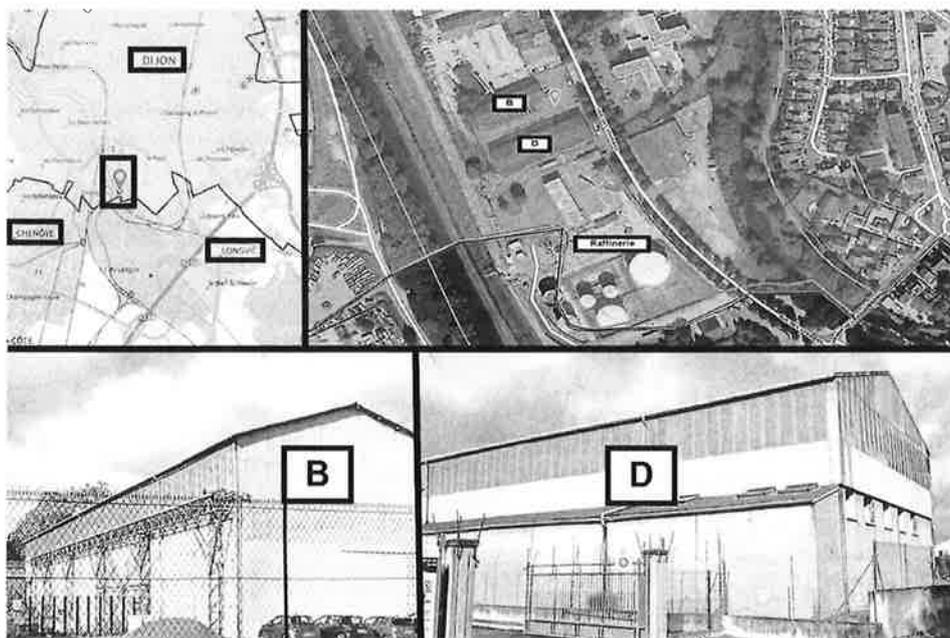
Le Directeur régional des finances publiques
de Bourgogne–Franche-Comté et du
département de la Côte-d'Or

à

Dijon Métropole
A l'attention de Mme Florence CHAPUIS
40 avenue du Drapeau
21000 DIJON

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Établissements industriels
Adresse du bien :	6 rue des Verriers 21000 DIJON
Montant de l'indemnité principale, hors taxe et hors frais de mutation:	750 000 €
Montant de l'indemnité de emploi :	76 000 €



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Dijon métropole

Affaire suivie par : Mme Florence CHAPUIS

2 - DATE

de consultation : 27/06/2022

de réception : 27/06/2022

de visite : non visité

de dossier en état : 27/06/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'évaluation du montant des indemnités principales et accessoires dues dans le cadre d'une procédure d'expropriation d'un ensemble industriel impacté par le risque technologique représenté par l'établissement « raffinerie du Midi ».

Le consultant indique avoir fait une offre d'acquisition amiable le 20/07/2021, à hauteur de 735 000 € (indemnité principale) ainsi que 50 000 € d'indemnités accessoires (45 000 € de emploi et 5 000 € pour trouble commercial).

Le propriétaire, par l'intermédiaire de son cabinet d'avocats, a, par lettre en AR en date du 3 décembre 2021, sollicité les indemnités suivantes :

- indemnité principale : 750 000 € ;
 - indemnité de emploi : 63 000 € ;
 - perte de loyer : 90 018 € ;
 - remboursement de la taxe foncière : 61 198 € ;
- soit un total de : 964 216 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : CS 417 d'une contenance de 6 784 m²

Description du bien :

Ensemble immobilier de grande hauteur (10 m) à usage industriel, composé de 2 entrepôts, en structure métallique et parpaings, bardage tôle, menuiseries PVC, toiture fibrociment (risque d'amiante) :

- Le **bâtiment B** comprend des bureaux et un atelier. Présence d'un pont roulant d'une capacité de 5 tonnes. Inoccupé.
Surface utile totale : 1 250 m² dont 25 m² de bureaux (source : consultant).
Au niveau du Cadastre, le bien indique une surface utile de 945 m² (lignes P1 et P2) : inoccupé depuis a minima octobre 2016.
 - Le **bâtiment D** comprend des bureaux à l'étage, des vestiaires, des sanitaires et un atelier. Présence d'un pont roulant d'une capacité de 5 tonnes.
Ce bâtiment était loué jusqu'en avril 2021 à la Société Bourgogne Armatures.
Surface utile totale : 1 750 m² dont 175 m² de bureaux (source : consultant).
Au niveau du Cadastre, le bien présente une surface utile de 1 920 m² (lignes P1 et P2).
- Soit une **surface utile totale** de 3 000 m².

Pour l'évaluation des bâtiments, le service retiendra les surfaces déclarées par le consultant.

Présence d'une surface goudronnée entre les 2 bâtiments à usage de stationnement, et présence d'un pont roulant de 3,5 tonnes entre les 2 bâtiments.

Bâtiments en état moyen.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du Propriétaire : SCI des Verriers

Situation d'occupation : bâtiments libres d'occupation

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U : zone urbaine

Secteur concerné par les risques liés à la présence d'installations réglementées par la législation SEVESO R1 et R2. La zone est également concernée par les périmètres de la zone de boil-over (ZBO) et de bris de vitres (ZBV).

Le site est directement impacté par l'approbation du PPRT. Desserte en VRD assurée. DPU applicable.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Telle que définie à l'art. L 230-1 et 3 du Code de l'urbanisme : « La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. (...) ».

Au cas particulier, la date de référence est la date à laquelle le PLUi-HD est devenu opposable aux tiers, soit le **23/01/2020**.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la **méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Indemnité principale :

Le montant de l'indemnité principale affectée aux deux immeubles est estimée à 750 000 € hors taxe et hors frais de mutation.

Indemnité de emploi :

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-5 du Code de l'expropriation : « l'indemnité de emploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. » Sont également pris en compte dans le calcul du montant de l'indemnité, les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement.

Toutefois, il ne peut être prévu de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique.

Les taux s'établissent généralement comme suit :

- 20 % jusqu'à 5 000 € ;
- 15 % pour la tranche 5000 à 15 000 € ;
- 10 % pour le surplus ;

Soit une indemnité au cas particulier de :

Indemnité principale	Remploi : taux 20 %	Taux 15 %	Taux 10 %	TOTAL
750 000 €	1 000 €	1 500 €	73 500 €	76 000 €

Autres indemnités : sur justificatifs.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

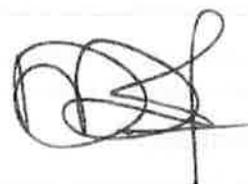
10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le Directeur régional des finances publiques,
par délégation



Dominique DIMEY

Administratrice des finances publiques
Directrice du Pôle de la Gestion Publique



Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Métropolitain de Dijon Métropole

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 10 décembre 2021

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86
Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de présents participant au vote : 76
Nombre de procurations : 8

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Madame Bénédicte PERSON-PICARD
Monsieur Pierre PRIBETICH	Madame Karine HUON-SAVINA	Madame Catherine VICTOR
Madame Nathalie KOENDERS	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Gérard HERRMANN
Monsieur Rémi DETANG	Monsieur Christophe AVENA	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Madame Sladana ZIVKOVIC	Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Jean DUBUET
Monsieur Jean-François DODET	Monsieur Marien LOVICH	Monsieur Patrick CHAPUIS
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Christophe BERTHIER	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Gaston FOUCHERES
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Monsieur Dominique GRIMPRET	Monsieur Jean-François COURGEY	Monsieur Jean-Marc RETY
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Emmanuel BICHOT	Monsieur Jean-marc GONÇALVES
Monsieur Jean-Claude GIRARD	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Monsieur Jean-Michel VERPILLOT
Madame Claire TOMASELLI	Madame Céline RENAUD	Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Monsieur Didier RELOT
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Bruno DAVID	Madame Monique BAYARD
Monsieur Jean-Philippe MOREL	Madame Laurence GERBET	Madame Catherine GOZZI
Monsieur Antoine HOAREAU	Madame Claire VUILLEMIN	Monsieur Philippe SCHMITT
Monsieur Nicolas BOURNY	Madame Stéphanie MODDE	Madame Isabelle PASTEUR
Madame Céline TONOT	Monsieur Olivier MULLER	Madame Céline RABUT
Madame Nadjoud BELHADEF	Monsieur Patrice CHATEAU	Monsieur Frédéric GOULIER
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Ludmila MONTEIRO	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Madame Brigitte POPARD	Monsieur Lionel SANCHEZ	Madame Noëlle CABBILLARD
Madame Christine MARTIN	Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Monsieur Cyril GAUCHER
Monsieur Guillaume RUET	Monsieur Patrick AUDARD	Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
Monsieur Laurent GOBET	Monsieur Léo LACHAMBRE	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI
	Monsieur Samuel LONCHAMPT	

Membres absents :

Madame Hana WALIDI-ALAOUI	Monsieur Thierry FALCONNET pouvoir à Madame Brigitte POPARD
Monsieur Patrick BAUDEMONT	Monsieur Benoît BORDAT pouvoir à Madame Christine MARTIN
	Madame Océane CHARRET-GODARD pouvoir à Monsieur Christophe AVENA
	Monsieur Denis HAMEAU pouvoir à Monsieur Hamid EL HASSOUNI
	Madame Nurray AKPINAR-ISTIQUAM pouvoir à Monsieur Christophe BERTHIER
	Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
	Madame Caroline JACQUEMARD pouvoir à Monsieur Stéphane CHEVALIER
	Monsieur Adrien GUENE pouvoir à Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ATTRACTIVITE ET SOLIDARITES
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement Raffinerie du Midi - Dijon 6 rue des Verriers - Mise en demeure d'acquérir

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) relèvent de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Chaque PPRT a pour objectif de définir une stratégie locale de maîtrise foncière des terrains, bâtiments et activités exposés sur des sites comportant des installations classées SEVESO seuil haut.

Le PPRT de l'établissement Raffinerie du Midi, sur le territoire des communes de Dijon et de Longvic, a été approuvé par arrêté préfectoral n° 1324 du 28 novembre 2016.

Il prévoit à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, deux secteurs de délaissement :

- un secteur De1 sur la commune de Dijon, incluant la parcelle cadastrée section CS n°417,
- un secteur De2 sur la commune de Longvic, incluant les parcelles cadastrées section AV n°91, 92, 93 et 94.

Les procédures de délaissement, dont l'initiative revient pendant six ans aux propriétaires des biens situés en secteur de délaissement, sont à mener par la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme suivant l'article L.515-16-3 du code de l'environnement.

L'arrêté préfectoral n°229 du 23 mars 2018 porte répartition du financement des mesures foncières entre l'État (33,33%), la Région Bourgogne-Franche-Comté (3,167%), le Département de la Côte d'Or (6,143%), Dijon métropole (24,023%) et l'établissement Raffinerie du Midi Dijon (33,333%). Suivant l'article L.515-19-1 du code de l'environnement et les dispositions de l'arrêté préfectoral précité, le financement des mesures foncières comprend le coût d'acquisition et également les frais annexes, les dépenses liées à la limitation des accès et à la démolition éventuelle de ces biens qui pourrait être nécessaires pour une mise en œuvre effective des mesures de délaissement.

La SCI des Verriers, propriétaire de l'ensemble immobilier à usage industriel et commercial situé 6 rue des Verriers à Dijon, cadastré section CS n°417, et la société Bourgogne Armatures titulaire d'un bail commercial ont décidé d'exercer leur droit de délaissement en mettant en demeure Dijon métropole d'acquérir leur bien par lettre notifiée le 24 décembre 2020. Du fait de l'exercice du droit de délaissement, les mesures alternatives ne sont pas envisagées pour le site.

En concertation avec les co-financeurs, une offre d'acquisition conforme à l'évaluation de France Domaine, a été notifiée le 21 juillet dernier au Conseil des deux sociétés ayant adressé la mise en demeure d'acquérir. Cette offre s'élève à 785 000 €, soit pour la SCI des Verriers : 665 000 € (indemnité principale : 620 000 €, indemnités accessoires : 45 000 €), et pour Bourgogne Armatures : 120 000 € (indemnité principale d'éviction commerciale : 115 000 €, indemnités accessoires : 5 000 €).

Cette offre n'a pas reçu de réponse.

Il est rappelé que la décision d'acquisition par voie amiable des biens situés en secteur de délaissement est encadrée par une procédure réglementaire qui doit se dérouler dans un délai maximum d'un an à compter de la mise en demeure, jusqu'à la notification de la décision d'acquérir de la collectivité. En cas d'absence d'accord ou de réponse des propriétaires dans un délai d'un mois à compter de la notification de la délibération, le juge d'expropriation sera saisi.

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **dans le cadre de la mise en demeure d'acquérir** l'ensemble immobilier à usage industriel et commercial sis 6 rue des Verriers à Dijon, cadastré section CS n°417, situé en secteur de délaissement du PPRT Raffinerie du Midi, de procéder à cette acquisition moyennant le prix total de 785 000 €, soit pour le propriétaire SCI des Verriers, la somme de 665 000 € (indemnité

- principale : 620 000 €, indemnités accessoires : 45 000 €), et pour le titulaire d'un bail commercial Bourgogne Armatures, la somme de 120 000 € (indemnité principale d'éviction commerciale : 115 000 €, indemnités accessoires : 5 000 €), conformes aux Domaines ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer au nom de Dijon Métropole, tous actes et documents à intervenir en vue de régulariser ce dossier.

SCRUTIN POUR : 84 ABSTENTION : 0
 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 0
 DONT 8 PROCURATION(S)