



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **07 AVRIL 2025**

Délibération n° **DEL-2025-0091**

Objet : Projet d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines sur la commune de Bernin - Lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 57
Pouvoirs : 13
Absents : 1 (déport de Jean-François CLAPPAZ)
Excusés : 16
Pour : 66
Contre : 2

Abstention : 2
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

10 AVR. 2025

et publié le

10 AVR. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 7 avril 2025 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 01 avril 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Serge POMMELET, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef Tabet, Annie TANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Karim CHAMON à Alain GUILLUY, Alexandra COHARD à Martin GERBAUX, Brigitte DULONG à Henri BAILE, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Nelly GADEL à Youcef Tabet, Martine KOHLY à Mylène JACQUIN, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Sandrine PISSARD-GIBOLLET à André GONNET, Claire QUINETTE-MOURAT à Michel BASSET, Guillaume RACCURT à Françoise VIDEAU, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Code de l'expropriation pour Cause d'Utilité Publique et notamment les articles L1, R.131-14 et R.112-4,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2018-0325 en date du 24 septembre 2018 relative à l'entrée au capital de la Société Publique Local (SPL) Isère Aménagement,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2022-409 en date du 22 décembre 2022 lançant le projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Parc des Fontaines situé sur la commune de Bernin,
Vu la délibération communautaire n° DEL-2022-410 en date du 22 décembre 2022 approuvant le contrat de concession d'Aménagement avec la SPL Isère Aménagement, lui déléguant la maîtrise d'ouvrage en vue de la réalisation de l'extension de la ZAE du parc des Fontaines,
Vu la concertation préalable relative au projet d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines, menée du 30 septembre 2024 au 11 novembre 2024, sous l'égide de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), conformément au Code de l'environnement,
Vu le bilan en date du 11 décembre 2024 des garants de la CNDP relatif à la concertation préalable susvisée,
Vu les enseignements et engagements d'Isère Aménagement à la suite de la concertation préalable susvisée en janvier 2025,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2025-017 en date du 17 février 2025 prenant acte des enseignements et des engagements d'Isère Aménagement susvisés,
Vu le processus de concertation mené pour la mise en compatibilité du SCoT de la Grande Région de Grenoble et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bernin, conformément au Code de l'urbanisme,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2025-0090 du 07 avril 2025 ayant pour objet d'approuver l'avenant n° 1 au contrat de concession d'aménagement entre la CCLG et la SPL Isère Aménagement actant la modification du périmètre d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines,
Vu les 75 parcelles concernées par la DUP et le plan parcellaire,
Vu les statuts de la communauté de communes Le Grésivaudan,
Vu les statuts de la SPL Isère Aménagement,

La communauté de communes Le Grésivaudan accueille 52 zones d'activités économiques parmi lesquelles la ZAE du Parc des Fontaines sur la commune de Bernin et le Parc Technologique sur la commune de Crolles qui regroupent aujourd'hui des activités industrielles de pointe et en font l'un des pôles d'excellence économique de l'Isère.

La communauté de communes Le Grésivaudan, compétente en matière de développement économique, a pour objectif de conforter la filière des nanotechnologies et des semi-conducteurs en développant la ZAE du Parc des Fontaines. Cette extension sur une superficie d'environ 10 ha contribuera par ailleurs à créer des emplois directs et indirects exclusivement issus de la filière précitée.

L'extension de la ZAE du Parc des Fontaines constitue l'un des deux grands projets stratégiques de développement économique de la communauté de communes. Il relève d'enjeux nationaux, voire européens.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Les principaux objectifs sont donc :

- Répondre aux objectifs européens et nationaux en matière de réindustrialisation et d'innovation (Chips Act européen, Plan France relance 2030),
- Répondre aux orientations stratégiques du territoire avec la présence d'importants acteurs industriels créant un écosystème propice au développement de la filière des semi-conducteurs, ainsi que par la présence d'un important pôle de formation universitaire,
- Consolider une filière qui est majeure dans l'économie du territoire, en tant que premier pourvoyeur d'emplois, et qui générera des retombées économiques de la filière sur le territoire.

Le projet est porté par la communauté de communes Le Grésivaudan (CCLG) qui en a délégué la maîtrise d'ouvrage à la SPL Isère Aménagement (IA). La CCLG a décidé en effet :

- Par délibération n°DEL-2022-409 en date du 16 décembre 2022 de lancer le projet d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines à Bernin,
- Par délibération n° DEL-2022-410 en date du 16 décembre 2022 de confier l'opération d'aménagement à la SPL Isère Aménagement par concession d'aménagement. Le contrat de concession a été signé en date du 18 janvier 2023.

Dans ce cadre, pour mener à bien l'extension de la ZAE du Parc des Fontaines, la communauté de communes Le Grésivaudan a confié à Isère Aménagement les missions suivantes :

- Etablir les dossiers administratifs : principalement les autorisations environnementales, la Déclaration d'Utilité Publique, le Permis d'Aménager,
- Acquérir le foncier nécessaire à l'extension de la ZAE, soit environ 10 ha,
- Mener les études afférentes à la viabilisation du foncier et obtenir l'ensemble des autorisations administratives (autorisation environnementale, déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, procédure d'allotissement) et les mettre en œuvre dans le cadre de la viabilisation du foncier acquis,
- Commercialiser les lots d'activités. Cette commercialisation se fera conformément aux autorisations administratives obtenues par Isère Aménagement. Cette extension de ZAE est ouverte à toutes les entreprises respectant les objectifs de programmation et les prescriptions environnementales et réglementaires. La commercialisation s'adaptera selon l'agenda des projets d'installations,
- Le projet concerne donc uniquement la réalisation de l'extension. Il appartiendra à chacune des entreprises qui souhaitent s'installer sur l'extension de la ZAE de satisfaire à leurs propres obligations réglementaires de participation amont du public avec notamment la constitution de leur propre permis de construire et de leur dossier d'autorisation d'ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement) le cas échéant.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Le périmètre du dossier de déclaration d'utilité publique, d'une surface d'environ 10 ha, identifie les 75 parcelles concernées par la procédure (cf. annexes 1 et 2). Les parcelles foncières n'étant pas maîtrisées par la puissance publique, la réalisation du projet d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines nécessite de procéder à des acquisitions foncières, par voie amiable ou d'expropriation.

Une fois le foncier acquis et les autorisations obtenues, Isère Aménagement est en charge des travaux d'aménagement suivants :

- Les travaux afférents à la viabilisation du foncier, qui consistent à raccorder les terrains acquis aux voiries et aux réseaux secs et humides (électricité, télécom, eau potable, eaux pluviales, eaux usées...). Le site étant déjà aménagé, les travaux consisteront principalement à renforcer les voiries et réseaux déjà existants, et à en créer de nouveaux pour répondre aux besoins du site,
- La gestion des eaux pluviales du site par infiltration pour les espaces publics,
- La création d'un Parcours à Moindre Dommage pour protéger les lots en cas de débordement du Craponoz,
- L'aménagement des espaces publics et des lots,
- La création d'un tampon végétal entre la ZAE et ses abords,
- Le réaménagement des voiries et des réseaux divers, tout en confortant les chemins agricoles existants.

L'extension de la ZAE du Parc des Fontaines pourrait potentiellement permettre l'implantation :

- Des entreprises industrielles issues de la filière des nanotechnologies déjà implantées au sein de la ZAE et qui souhaiteraient se développer, telles que Soitec,
- Des entreprises de services et d'équipements des usines de semi-conducteurs sous-traitantes de Soitec et de STMicroelectronics. Ces entreprises localisées sur la ZAE du Parc des Fontaines dans des conditions contraintes souhaitent avoir un espace adapté à leur développement,
- Des entreprises issues de l'essaimage du CEA ou des grandes entreprises,
- Des entreprises nouvelles souhaitant s'installer sur le territoire pour bénéficier de la dynamique et de la qualité de l'écosystème industriel déjà présent.

En application des Codes de l'environnement et de l'urbanisme, ce projet a fait l'objet de deux concertations préalables :

- Au titre du projet, conformément au Code de l'environnement,
- Au titre de la mise en compatibilité du Scot et du PLU, conformément au Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de ces missions foncières, la SPL Isère Aménagement a d'ores et déjà rencontré le monde agricole à plusieurs reprises.

Pour autant, afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la bonne fin de l'opération d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines à Bernin, il est proposé d'autoriser le lancement d'une procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant, le cas échéant de poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation. Il est nécessaire de solliciter une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) auprès de Madame la Préfète de l'Isère.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, le dossier d'enquête publique adressé à Madame la Préfète devra notamment comporter une appréciation sommaire des dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération faisant l'objet de la DUP.

S'agissant de l'opération d'aménagement de l'extension de la ZAE du Parc des Fontaines à Bernin, il y a lieu de constater une estimation sommaire des dépenses qui se compose des éléments suivants :

- Maîtrise foncière

Le coût des acquisitions foncières est estimé à 1 200 000 € HT (selon estimation sommaire et globale du service des Domaines en date du 27 mars 2025, en valeur arrondie – cf. annexe 3).

- Etudes, honoraires et travaux d'aménagement.

Le montant global (au 31 décembre 2023, conformément au dernier Compte-Rendu Annuel délibéré par l'intercommunalité le 23 septembre 2024) des études, honoraires et travaux est estimé à 4 965 000 € HT,

Dont frais d'études et honoraires estimés : 1 542 000 € HT.

Dont travaux d'aménagement estimés : 3 423 000 € HT.

Ces montants seront susceptibles d'évoluer annuellement pour tenir compte des évolutions du projet.

Des aménagements supplémentaires devront s'ajouter, pour faire suite aux études menées en 2024. Ces derniers sont estimés comme suit :

- Travaux de compensations environnementales : 2 600 00 € HT
- Travaux de protection contre les inondations : 1 200 000 € HT

En application de l'article R. 131-14 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, l'enquête préalable d'utilité publique et l'enquête parcellaire seront menées conjointement.

Il est précisé que la mise en œuvre effective de la procédure de DUP est confiée à la SPL Isère Aménagement en vue de l'acquisition, par voie amiable ou par expropriation, des biens privés nécessaires au projet d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines sur la commune de Bernin.

Aussi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'approuver le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines sur Bernin, annexé à la présente délibération,**
- **D'approuver le principe d'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des parcelles incluses dans ce périmètre pour mener à bien le projet,**
- **D'approuver le coût estimatif des acquisitions foncières à 1 200 000 € HT, des études, honoraires et travaux d'aménagement à 4 965 000 € HT, des travaux de compensations environnementales à 2 600 000 € HT et des travaux de protection contre les inondations à 1 200 000 € HT,**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

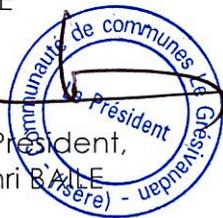
- D'autoriser Monsieur le Président à solliciter de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête préalable d'utilité publique ainsi que conjointement d'une enquête parcellaire,
- D'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à la majorité cette délibération (par 66 voix pour et 2 voix contre : Cécile CONRY, Claire QUINETTE-MOURAT ; 2 abstentions : Michel BASSET, Martin GERBAUX).

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 07 AVR. 2025


Le Président,
Henri BALLE



Parcelles DUP - Projet Extension Parc des Fontaines

N° UF	N° Plan	Section cadastrale	N° parcelle	Nature de la parcelle	Zonage (PLU)	Commentaire	Surface Parcelle (en m²)	Surface d'emprise (en m²)	Reliquat
01	3	AO	94	T	A	Entière	2207	2207	
02	4	AO	95	T	A	Entière	1953	1953	
03	5	AO	96	T	A	Entière	2102	2102	
04	16	AO	102	T	A	Entière	2365	2365	
04	74	AV	105	T	A + zh	Entière	1708	1708	
05	6	AO	227	T	A	Entière	1409	1409	
07	12	AO	233	T	A	Entière	1153	1153	
07	49	AT	11	T	A	Partie	2162	1520	642
07	51	AT	12	T	A	Partie	2560	987	1573
08	14	AO	235	T	A	Entière	2098	2098	
09	17	AO	310	T	A	Entière	3056	3056	
10	61	AT	34	T	A + zh	Entière	1216	1216	
10	71	AV	245	T	A + zh	Entière	2297	2297	
11	46	AT	9	T	A	Entière	1168	1168	
11	47	AT	10	T	A	Entière	1725	1725	
12	32	AO	239	T	A	Partie	3116	904	2212
12	70	AV	111	T	A + zh	Entière	1497	1497	
13	60	AT	35	T	A + zh	Entière	1863	1863	
14	59	AT	36	T	A + zh	Entière	2444	2444	
15	57	AT	38	T	A + zh	Entière	736	736	
16	58	AT	37	T	A + zh	Entière	1333	1333	
17	56	AT	39	T	A + zh	Entière	837	837	
18	55	AT	40	T	A + zh	Entière	2236	2236	
19	54	AT	41	T	A + zh	Entière	2236	2236	
20	53	AT	42	T	A + zh	Entière	2236	2236	
21	68	AT	45	T	A + zh	Entière	1965	1965	
22	67	AT	46	T	A + zh	Entière	1856	1856	
23	33	AO	216	T	A	Entière	109	109	
23	7	AO	226	T	A	Entière	58	58	
23	9	AO	228	T	A	Entière	54	54	
23	11	AO	230	T	A	Entière	71	71	
23	13	AO	232	T	A	Entière	87	87	
23	15	AO	234	T	A	Entière	145	145	
23	18	AO	236	T	A	Entière	409	409	
23	31	AO	238	T	A	Entière	34	34	
23	29	AO	240	T	A	Entière	48	48	
23	27	AO	242	T	A	Entière	26	26	
23	25	AO	244	T	A	Entière	23	23	
23	22	AO	248	T	A	Entière	34	34	
23	20	AO	250	T	A	Entière	24	24	
23	19	AO	311	T	A	Entière	172	172	
23	64	AT	47	T	A + zh	Entière	823	823	
23	52	AT	122	T	A + zh	Entière	15	15	
23	36	AT	123	T	A + zh	Entière	2698	2698	
23	37	AT	126	T	A	Entière	14	14	
23	38	AT	128	T	A	Entière	97	97	
23	39	AT	130	T	A	Entière	17	17	
23	40	AT	132	T	A	Entière	21	21	
23	41	AT	135	T	A	Entière	16	16	
23	35	AV	305	S	UI	Entière	255	255	
24	66	AT	49	T	A + zh	Entière	1047	1047	
25	50	AT	6	T	A + zh	Entière	4040	4040	
26	45	AT	8	T	A	Entière	1330	1330	
27	44	AT	127	T	A	Entière	1548	1548	
28	48	AT	129	T	A	Partie	5612	3197	2415
30	69	AV	251	T	A + zh	Entière	6026	6026	
31	2	AO	93	T	A	Entière	7149	7149	
33	43	AT	131	T	A	Partie	3403	68	3335
33	42	AT	133	T	A	Partie	1783	22	1761
35	28	AO	243	T	A	Partie	2482	704	1778
35	26	AO	245	T	A	Partie	951	588	363
36	24	AO	114	T	A	Partie	1000	602	398
37	34	AO	217	T	A	Entière	2216	2216	
39	30	AO	241	T	A	Partie	4717	1314	3403
40	1	AO	92	T	A	Entière	2904	2904	
41	8	AO	229	T	A	Entière	1175	1175	
41	10	AO	231	T	A	Entière	1372	1372	
42	23	AO	249	T	A	Partie	3414	899	2515
43	21	AO	251	T	A	Partie	2796	658	2138
44	63	AT	32	T	A + zh	Entière	1365	1365	
45	62	AT	33	T	A + zh	Entière	1107	1107	
46	65	AT	48	T	A + zh	Entière	1792	1792	
47	72	AV	106	T	A + zh	Entière	1694	1694	
48	73	AV	112	T	A + zh	Entière	3460	3460	
49	75	AV	113	T	A + zh	Entière	1236	1236	
							122 403	99 870	22 533

Direction Générale Des Finances Publiques

Grenoble, le 27/03/2025

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'évaluation domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 11 25 77 07
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : **Hélène MORELLATO**

téléphone : 06 14 74 93 94
mél. : helene.morellato@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 22531164

Réf OSE : 2025-38039-12558

ELEGIA
(mandat à SETIS)

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE (ESG)

Commune : BERNIN

Adresse de l'opération: Chemin des Franques
Votre réf. : 0C0392510C01 - Projet extension Parc des Fontaines

Département : ISÈRE

Dépense prévisionnelle : Arrondie à 1 200 000 €
Voir détail au § 8

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

1 - SERVICE CONSULTANT

SETIS mandaté par ELEGIA

affaire suivie par : samsoan.bailly@groupe-degaud.fr

2 - DATE

de consultation : 17/02/2025

de réception : 17/02/2025

de visite sommaire du périmètre: secteur connu et déjà vu.

de dossier complet : 26/03/2025

négocié au : /

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

Estimation sommaire et globale (E.S.G.) dans le cadre de l'ouverture d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) pour l'acquisition de 74 parcelles en secteur agricole en proximité d'un Parc d'activités économiques et 1 parcelle en zonage UI pour le projet d'extension du « Parc des Fontaines ».



Le projet objet de la présente étude correspond à l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du Parc des Fontaines, sur la commune de Bernin, pour une emprise au sol de l'ordre de 10 ha.

Ce projet d'extension permettrait de porter la ZAE à une 30aine d'hectares à horizon 2030. Cet aménagement s'inscrit en réponse au besoin d'accueil du développement d'entreprises issues de la filière nanotechnologie semi-conducteurs et répond, de manière plus large, à l'objectif territorial de renforcement d'activités liées au secteur des micro-nanotechnologies et de l'industrie des semi-conducteurs.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Situation générale :

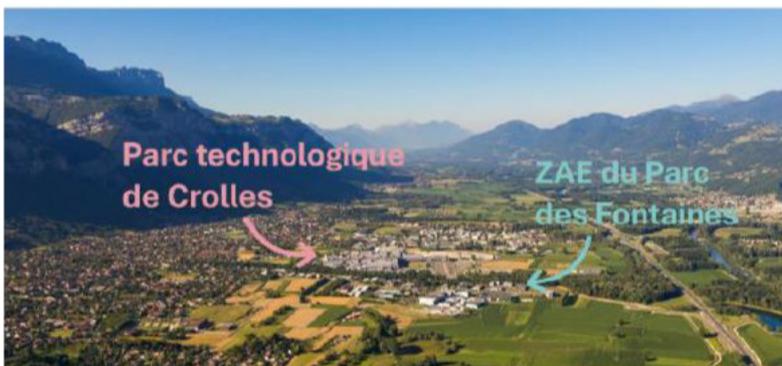
La communauté de communes Le Grésivaudan accueille aujourd'hui les deux plus grandes entreprises françaises des nanotechnologies et des semi-conducteurs : STMicroelectronics à Crolles et Soitec à Bernin, au sein même de la ZAE du Parc des Fontaines. Le territoire bénéficie ainsi d'un écosystème unique d'acteurs de la filière des nanotechnologies et des semi-conducteurs.

Dans ce contexte, le projet d'extension de la zone d'activités économiques du Parc des Fontaines vise à permettre l'accueil des implantations et/ou extensions d'entreprises issues de la filière des nanotechnologies et des semi-conducteurs, afin de renforcer le tissu économique existant tout en créant de nouvelles opportunités.

L'objectif indiqué est d'aménager les zones existantes et d'en créer de nouvelles en visant une résilience accrue, une sobriété foncière, et une prise en compte systématique de la dimension environnementale de chaque site.

Le site choisi pour le déploiement de la nouvelle enveloppe d'extension foncière de la ZAE se trouve en continuité Sud-Ouest de la tranche d'aménagement existante (dans le prolongement du site de SOITEC et de part et d'autre du chemin des Franques).

Ce positionnement répond aux enjeux de se connecter facilement et économiquement à l'existant en permettant le développement et le confortement de l'activité des industries de la filière nanotechnologie présentes dans le cadre de ce projet d'extension.



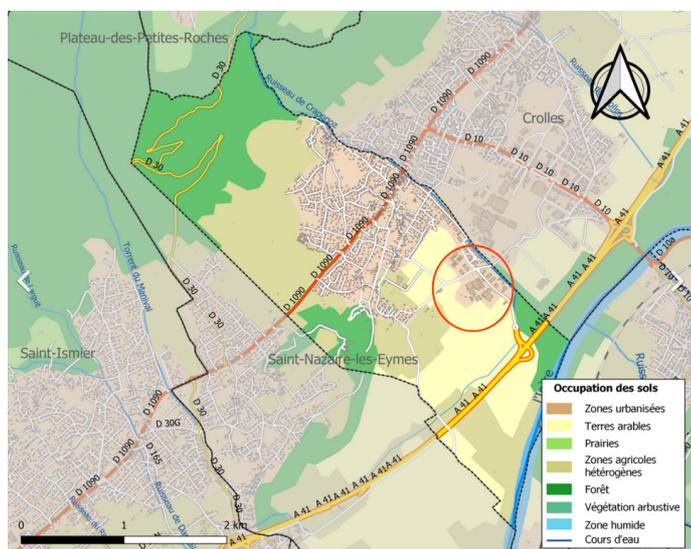
La Commune de Bernin, de 3 230 habitants (données 2022), est une commune urbaine, faisant partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle fait partie de la Communauté de Communes de « Le Grésivaudan ».

Nichée au cœur du Grésivaudan, à 16 km de Grenoble, rive droite, la ville de Bernin est dominée par la Dent de Crolles et le Plateau des Petites Roches ; son territoire, bordé par l'Isère, fait face à la chaîne de Belledonne ; le village s'est donc développé sur une pente jusqu'à l'escarpement abrupt de la falaise de la Chartreuse.

La commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (48,3 % en 2018), néanmoins en diminution, se répartissant comme suivant (données 2018) : zones agricoles hétérogènes (30,4 %), forêts (26 %), zones urbanisées (20,8 %), terres arables (17,9 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (3,8 %), eaux continentales (1,2 %).

Cette commune regroupe de nombreuses entreprises de pointe ou artisanales traditionnelles, de services, proche toutes commodités, dans un cadre de vie préservé, ce secteur est recherché et très attractif.

Le territoire de la commune de Bernin est traversé par deux voies à grande circulation, l'autoroute A 41 (qui relie Grenoble à Genève ou vers l'Italie) et la route RD1090. Transports en commun et piste cyclable jusqu'à Crolles ou Grenoble



Situation particulière environnement :

Proximité immédiate des usines déjà en activité / terrains agricoles exploités dont certains à impact majeur.

Les aménagements prévus par Isère Aménagement sur la zone :

- Viabilisation du foncier (raccordements électriques, eau, ...);
- Aménagement des espaces publics et des lots ;
- Création d'un tampon végétal entre la ZAE et ses abords ;
- Réaménagement des voiries en cohérence avec les chemins agricoles existants.
- Le périmètre d'extension retenu porte sur une surface d'emprise effective de 9.98 ha.
- La commercialisation de la zone se fera sous forme de lots d'activités viabilisés, en conformité avec les futures autorisations administratives. A noter que les activités devront s'inscrire en cohérence avec l'écosystème industriel actuel (activités en lien avec la filière des semi-conducteurs et des nanotechnologies).

Références cadastrales indiquées dans la saisine :

N° UF	Adresse précise du bien à évaluer	Section cadastrale	N° parcelle	Nature de la parcelle	Propriétaire SPDC SYSTRA	Situation locale du bien	Exploitant	Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Zonage (PLU)	Situation particulière	Servitudes administratives ou de droit privé (emplacement réservé, périmètre de protection : PPR, PPRP, ...)	Commentaire	Surface Parcelle (en m²)	Surface d'emprise (en m²)	Reliquat
40		AO	92	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	2904	2904	
31		AO	93	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	7149	7149	
01		AO	94	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	2207	2207	
02		AO	95	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	1963	1963	
03		AO	96	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	2102	2102	
04		AO	102	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	2365	2365	
96		AO	114	T		location	Exploitant 4 -	oui	A			Partie	1000	602	398
23		AO	216	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	109	109	
37		AO	217	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A			Entière	2218	2218	
23		AO	226	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	58	58	
05		AO	227	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	1409	1409	
23		AO	228	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	54	54	
41		AO	229	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	1175	1175	
23		AO	230	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	71	71	
41		AO	231	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A			Entière	1372	1372	
23		AO	232	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	87	87	
07		AO	233	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	1153	1153	
23		AO	234	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	145	145	
08		AO	235	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	2098	2098	
23		AO	236	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	409	408	
23		AO	238	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	34	34	
12		AO	239	T		propriétaire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	3116	904	2212
23		AO	240	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	48	48	
39		AO	241	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	4717	1314	3403
23		AO	242	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	26	26	
35		AO	243	T		propriétaire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	2462	704	1778
23		AO	244	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	23	23	
35		AO	245	T		propriétaire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	951	588	363
23		AO	248	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	34	34	
42		AO	249	T		location	Exploitant 4 -	oui	A			Partie	3414	899	2515
23		AO	250	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	24	24	
43		AO	251	T		location	Exploitant 4 -	oui	A			Partie	2796	656	2138
09		AO	310	T		locataire	Exploitant 3 -	oui	A			Entière	3066	3066	
23		AO	311	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	172	172	
25		AT	6	T		propriétaire	Exploitant 1 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	4040	4040	
26		AT	8	T			Exploitation non déclarée	oui	A			Entière	1330	1330	
11		AT	9	T			Exploitation non déclarée	oui	A			Entière	1168	1168	
11		AT	10	T			Exploitation non déclarée	oui	A			Entière	1725	1725	
07		AT	11	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	2162	1520	642
07		AT	12	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	2560	987	1573
44		AT	32	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1385	1385	
45		AT	33	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1107	1107	
10		AT	34	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1216	1216	
13		AT	35	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1853	1853	
14		AT	36	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	2444	2444	
16		AT	37	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1333	1333	
15		AT	38	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	736	736	
17		AT	39	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	837	837	
18		AT	40	T		non		oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	2236	2236	
19		AT	41	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	2236	2236	
20		AT	42	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	2236	2236	
21		AT	45	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1985	1985	
22		AT	46	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1856	1856	
23		AT	47	T	Commune de BERNIN	location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	823	823	
46		AT	48	T		propriétaire	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1792	1792	
24		AT	49	T		location	Exploitant 2 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1047	1047	
23		AT	122	T	Commune de BERNIN	non		oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	15	15	
23		AT	123	T	Commune de BERNIN		Exploitation non déclarée	oui	A			Entière	2698	2698	
23		AT	126	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	14	14	
27		AT	127	T			Exploitation non déclarée	oui	A			Entière	1548	1548	
23		AT	128	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	97	97	
28		AT	129	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	5812	3197	2415
23		AT	130	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	17	17	
33		AT	131	T		propriétaire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	3403	68	3335
23		AT	132	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	21	21	
33		AT	133	T		propriétaire	Exploitant 1 -	oui	A			Partie	1783	22	1761
23		AT	135	T	Commune de BERNIN	NC		oui	A	bord voie		Entière	16	16	
04		AV	105	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1708	1708	
47		AV	106	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1694	1694	
12		AV	111	T		propriétaire	Exploitant 1 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1487	1487	
48		AV	112	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	3480	3480	
49		AV	113	T		locataire	Exploitant 1 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	1236	1236	
10		AV	245	T			Exploitation non déclarée	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	2297	2297	
30		AV	251	T		propriétaire	Exploitant 1 -	oui	A	zone humide	PPRI - constructible avec prescriptions	Entière	6026	6026	
23		AV	305	S	Commune de BERNIN	NC		oui	UI	bord voie		Entière	255	255	
TOTAL													122 403	96 870	22 533

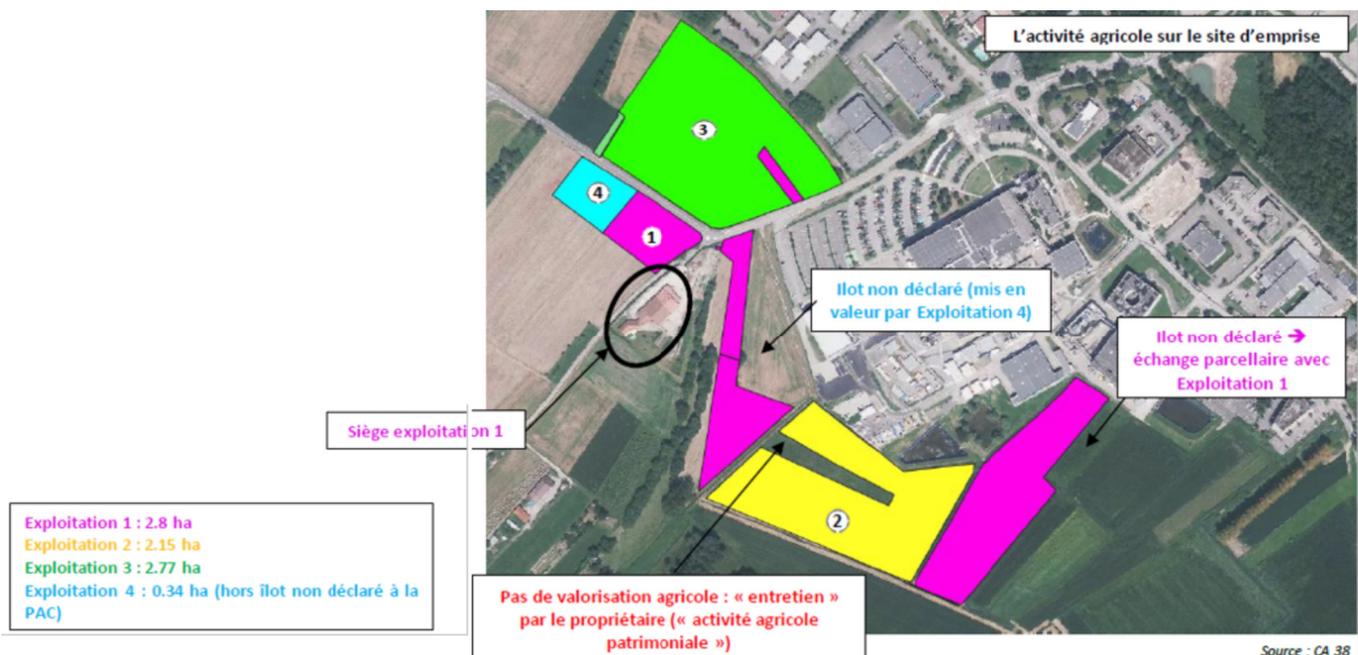
Descriptif sommaire :

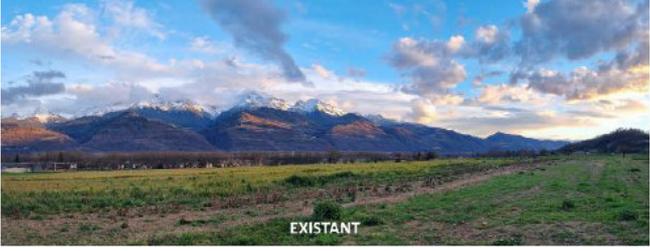


Le terrain d'assiette du projet d'extension de la ZAE, découpé en 74 parcelles cadastrales, est aujourd'hui détenu par 45 propriétaires, l'ensemble des parcelles faisant l'objet d'une exploitation agricole professionnelle et se composent de systèmes mêlant grandes cultures, à la marge de la nuciculture.

Quatre exploitations agricoles valorisent des surfaces à l'échelle de l'emprise de cette future extension de la ZAE du Parc des Fontaines. L'ensemble des exploitants a été rencontré dans le cadre de cette étude par les consultants.

L'intégralité de ces surfaces fait l'objet d'une exploitation en grandes cultures.



Localisation du point de vue	Vue actuelle
<p data-bbox="150 282 296 315">Vue piéton</p>  <p data-bbox="229 517 368 551">Vue piéton</p>	 <p data-bbox="948 577 1038 607">EXISTANT</p>
<p data-bbox="150 622 331 656">Vue 1^{er} étage</p>  <p data-bbox="193 846 400 880">Vue 1^{er} étage</p>	 <p data-bbox="954 857 1029 880">EXISTANT</p>
<p data-bbox="150 913 496 981">Vue depuis le Chemin de La Côté</p> 	 <p data-bbox="954 1167 1029 1189">EXISTANT</p>
<p data-bbox="150 1238 496 1305">Vue depuis le Chemin des Franques</p> 	<p data-bbox="788 1261 1193 1317">Vue google street view (hauteur voiture + caméra > hauteur talus)</p>  <p data-bbox="948 1536 1038 1559">EXISTANT</p>

Il s'agit pour 7 des 10 îlots culturels impactés d'une réquisition totale d'emprise (pas de création de délaissés, ni d'effets de coupures d'îlots). Pour trois d'entre eux (cf. Carte ci-dessous) l'emprise liée à l'extension de la ZAE du Parc des Fontaines génère un effet de coupure (avec potentiellement un risque de création de délaissé agricole notamment pour l'îlot à l'Est du siège de l'exploitation 1).

L'emprise du projet impacte de manière hétérogène les 4 exploitations concernées :

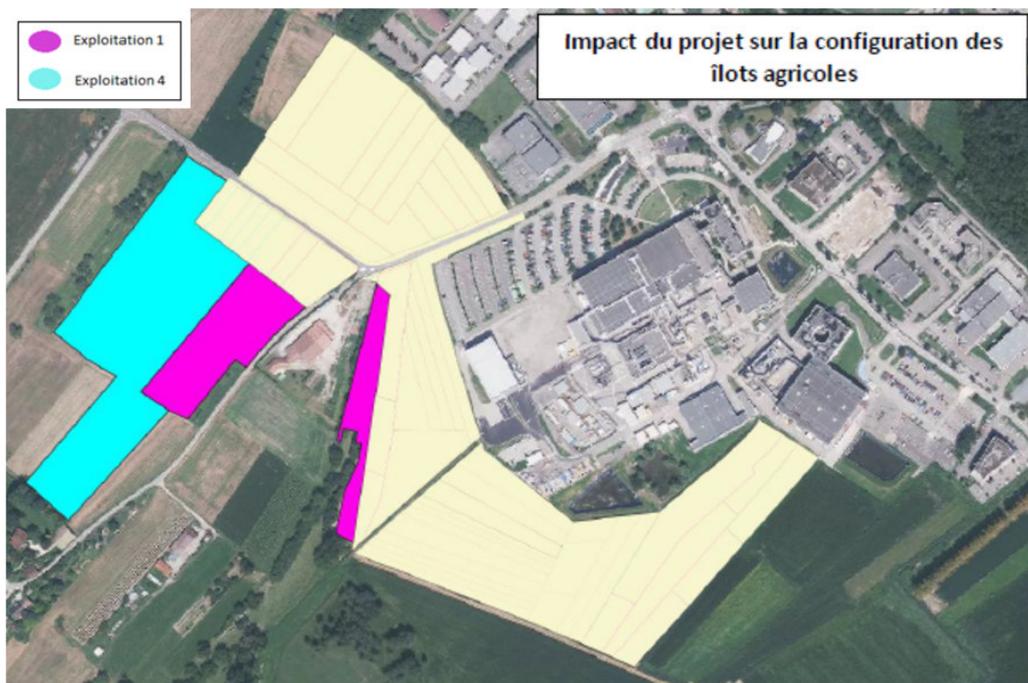
Exploitation 1 : 2.8 ha couvert par l'emprise et 0.23 ha concerné par un échange parcellaire

Exploitation 2 : 2.15 ha couvert par l'emprise

Exploitation 3 : 2.77 ha couvert par l'emprise

Exploitation 4 : 1,05 ha couvert par l'emprise

L'ensemble des surfaces, à l'exception d'un îlot, fait l'objet d'une déclaration au titre de la dernière campagne PAC.



Source : CA 38

5 – URBANISME – RÉSEAUX

Actuellement :

Zonage A « agricole » pour l'ensemble des parcelles et UI « urbaine équipée » pour une seule parcelle.

Au PPRI, en Bi3 « zone de contraintes faibles ».

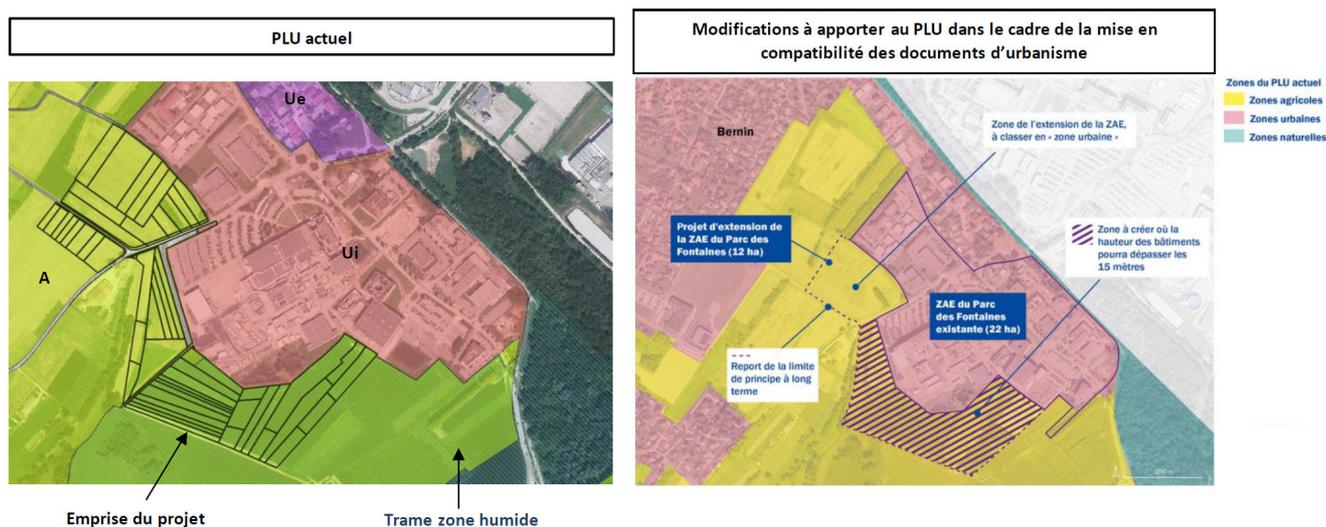


La réalisation de l'opération d'extension de la ZAE du Parc des Fontaines implique la mise en compatibilité de 2 documents d'urbanisme : le PLU de Bernin et le SCoT de la grande région de Grenoble.

Au PLU, il faudra prévoir une mise en compatibilité des documents d'urbanisme, à savoir :

- Transformer la zone agricole en zone urbaine destinée à l'accueil de l'extension de la ZAE. La hauteur des bâtiments autorisée sur l'extension sera la même que celle autorisée dans la ZAE actuelle (sauf pour la nouvelle zone décrite ci-après) ;
- Créer une zone, au sein de l'extension de la ZAE, où les hauteurs des bâtiments pourront dépasser 15 m pour permettre : La réalisation de projets industriels issus de la filière des semi-conducteurs, utilisant des process spécifiques.

De maintenir un maximum de pleine terre et de zone humide et minimiser l'impact sur la zone humide



Au SCOT de la grande région de Grenoble : L'extension conditionne néanmoins la réalisation d'un projet d'enjeu stratégique majeur, pour lequel le SCOT prévoit la possibilité de dépasser les limites à l'urbanisation et vient permettre une implantation en adaptant les limites de l'espace potentiel de développement, en tenant compte des autres orientations du SCOT notamment concernant les zones humides et l'application de la réglementation nationale visant à réduire et compenser l'artificialisation

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, enquête publique à lancer.

Le dossier de la DUP a été déposé en Préfecture le 14/03/2025. Le dossier de DUP valent MEC a été déposé en Préfecture le 14 mars 2025 pour pré-instruction. Le maître d'ouvrage attend l'ESG pour prendre sa délibération de lancement de la procédure. Elle est prévue lors du conseil communautaire du Grésivaudan le 07 avril 2025.

Date de référence quant à la consistance du bien (article L 322-1 du code de l'expropriation) :

La consistance des biens est appréciée à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. Par consistance, il faut entendre tous les éléments matériels et juridiques (par exemple la situation locative) qui composent le bien à une certaine époque.

Date de référence quant à la valeur du bien (articles L 322-2, du code de l'expropriation) :

La valeur doit s'apprécier à la date à laquelle le juge de l'expropriation fixe le montant des indemnités d'expropriation, soit à la date du jugement.

Date de référence quant à l'usage effectif du bien (article L 322-3 du code de l'expropriation) :

La date de référence prévue par l'article L 322-3 du Code de l'Expropriation est la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien, soit un an avant l'ouverture de l'enquête publique (art. L 322-3, 1er alinéa).

Les terrains qui à la date de référence susvisée ne peuvent être qualifiés de terrain à bâtir sont évalués en fonction de leur usage effectif.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

Les terrains qui à la date de référence susvisée ne peuvent être qualifiés de terrain à bâtir sont évalués en fonction de leur usage effectif.

Cependant, bien que situés en zonage « A » agricole, à usage effectif agricole, l'essentiel des terres, ne pouvant pas être qualifiés de terrains à bâtir seront cependant, **évaluées en situation privilégiée**, car il s'agit de terres limitrophes de tènements urbanisés à vocation industrielle ou artisanale. Après mise en compatibilité du PLUI et SCOT, elles auront une future vocation industrielle ou artisanale. Elles restent cependant à aménager.

La notion jurisprudentielle de situation privilégiée reconnue par la Cour de Cassation mais sans la définir précisément consiste à considérer que des terrains cultivés (ou naturels) n'ayant pas la qualification de terrain à bâtir et situés à proximité d'une zone urbanisée peuvent être valorisés à un niveau supérieur à celui des terres agricoles. Il s'agit souvent de parcelles en zones NA au POS ou A ou N au PLU, situées à proximité des réseaux et/ou desservies par une voie asphaltée.

Cependant, pour la détermination de la « valeur du terrain » qui « serait exproprié », sur le fondement de l'appréciation d'après leur « usage effectif » à la date de référence, il a été jugé de manière constante par la cour de cassation que le tènement ne peut être apprécié « en considération de sa vocation future » (Cass, 3è civ., 28 mai 2013, n°11-28.895,11-28.896 et 11-28.597). Réitéré récemment, rappelant que « le bien est estimé au jour du transfert de propriété, selon l'usage effectif à la date de référence », la Haute juridiction juge que « la charge et le coût des mesures de dépollution à entreprendre ne sont pas appréciées au regard de l'usage futur du bien résultant du projet de l'expropriant mais de celui qu'en faisait l'exproprié à la date de référence » (Cass, 3è civ., 7 novembre 2024, n°23-19.287).

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Dans l'application stricte du périmètre indiqué par la DUP, il n'est pas retenu à ce stade la prise en compte des bâtiments limitrophes (maison d'habitation et bâtiments agricoles d'une exploitation), potentiellement impactés par le projet.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : **400 000 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** **797 000 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À **1 197 000 €**

ARRONDIE À **1 200 000 €**

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à **70 000 € arrondies** (calculées par unité foncière communiquée),

→ dégressives de 20 % à 10 % de *l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)*

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public.

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, calculées et arbitrées à **222 000 € arrondies** selon les données communiquées par la chambre d'agriculture

– des indemnités de compensation économique collective, selon les données communiquées par la chambre d'agriculture et le décret du 31 août 2016 rend obligatoire et à la charge du maître d'ouvrage une étude préalable pour des projets susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, **arrondies à 295 000 €**, sous réserve de validation préfectorale.

() une majoration pour aléas divers** (de 20% à 55 % des indemnités principales) a été calculée forfaitairement à **210 000 €**.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
Par délégation

Frédéric DIDON
Inspecteur principal