

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

au titre des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'environnement

COMMUNE DE COLOMBIERS

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ «DES MONTARELS»



PIÈCE 5 : APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES ET DES ACQUISITIONS À RÉALISER

Maîtrise d'ouvrage



Commune de Colombiers
Hôtel de ville
Carrefour des Droits de l'Homme
34 440 COLOMBIERS

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Colombiers

Hôtel de ville
Carrefour des Droits de l'Homme
34 440 COLOMBIERS - Tél : 04 67 11 86 00

Montage du dossier



BETU urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41



Géomètre expert

Cabinet STEINBERG, Géomètre Expert foncier DPLG

Immeuble Optimum, 2 Bld Jean Bouin
34500 Béziers, La Devèze
Tel 04 67 30 18 37 - fax 04 67 31 62 46
e-mail: beziers@geometreexpert.com

COÛTS D'AMÉNAGEMENT

Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes.

Postes de dépenses	Estimation en € HT
Travaux d'aménagement internes et externes	4 850 000 €
<i>Terrassement et voirie</i>	
<i>Réseau pluvial, espaces de rétention et enrochements</i>	
<i>Réseau d'assainissement des eaux usées</i>	
<i>Réseau d'alimentation en eau potable</i>	
<i>Réseau électricité</i>	
<i>Réseau télécom</i>	
<i>Réseau éclairage public</i>	
<i>Espaces verts et végétalisation</i>	
<i>Cheminements piétonniers</i>	
<i>Aménagement place</i>	
<i>Clôtures</i>	
<i>Imprévus</i>	
Mesures compensatoires environnementales	742 500
Mesures compensatoires agricoles	167 900
Participations financières	1 929 600
<i>Requalification de l'entrée de ville - Avenue de Nissan</i>	<i>300 000</i>
<i>Création d'un parc paysager avec une esplanade face à la mairie</i>	<i>100 000</i>
<i>Requalification de la voirie aux abords du parc de la Noria</i>	<i>250 000</i>
<i>Création d'une aire de rencontre médiathèque/école</i>	<i>100 000</i>
<i>Requalification de l'espace portuaire</i>	<i>250 000</i>
<i>Aménagement de la rue du Lavoir</i>	<i>250 000</i>
<i>Création d'une salle polyvalente</i>	<i>500 000</i>
<i>Participation à l'agrandissement de l'école</i>	<i>179 600</i>
Autres frais	3 790 000
<i>Droits d'entrée</i>	<i>160 000</i>
<i>Frais d'études et de maîtrise d'œuvre</i>	<i>800 000</i>
<i>Frais de montage opérationnel</i>	<i>600 000</i>
<i>Frais de gestion technique</i>	<i>600 000</i>
<i>Frais de commercialisation et de communication</i>	<i>1 170 000</i>
<i>Frais de structure et de gestion</i>	<i>190 000</i>
<i>Frais financiers</i>	<i>240 000</i>
<i>Frais de gestion de la SEMOP</i>	<i>190 000</i>
Totaux	11 480 000

ACQUISITION FONCIÈRES

Les montants d'acquisitions foncières sont estimés à environ 2 390 000 euros. Ils seront majorés de l'indemnité de réemploi en cas d'expropriation. En cas d'acquisitions amiables, ils seront majorés des frais notariés.

Indemnité de réemploi

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-5 du Code de l'Expropriation, il conviendra d'allouer à la partie expropriée une indemnité de réemploi en cas d'expropriation.

Elle représente un pourcentage du montant d'acquisition : Elle s'élève à 20% pour les premiers 5000€, de 15% pour les 10 000€ suivants et de 10% pour la somme restante.

Ainsi son calcul est le suivant :

$$5.000 \text{ €} \times 20 \% + 10.000 \text{ €} \times 15 \% + (2\,390\,000 \text{ €} - 15.000 \text{ €}) \times 10 \%$$

soit un total de 240 00 € pour l'indemnité de réemploi.

Frais notariés

Ils représentent 6 à 8% du prix d'acquisition des parcelles.

Ainsi son calcul est le suivant : 2 390 000 x 8%

soit un total de 191 000 € pour les frais notariés

Estimation des coûts d'acquisition foncières	Estimation	Avec indemnité de réemploi	Avec frais notariés
<i>Estimation de la valeur vénale des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC</i>	<i>2 390 000</i>		
Estimation du coût total d'acquisitions foncières		2 630 000	2 581 000

Le coût prévisionnel total de l'opération est évalué à 14 100 000 € environ.

Il inclut le coût du foncier et les frais d'aménagement.