

# 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>	300 000
<i>Création d'un parc paysager avec une esplanade face à la mairie</i>	100 000
<i>Requalification de la voirie aux abords du parc de la Noria</i>	250 000
<i>Création d'une aire de rencontre médiathèque/école</i>	100 000
<i>Requalification de l'espace portuaire</i>	250 000
<i>Aménagement de la rue du Lavoir</i>	250 000
<i>Création d'une salle polyvalente</i>	500 000
<i>Participation à l'agrandissement de l'école</i>	179 600
Autres frais	3 790 000
<i>Droits d'entrée</i>	160 000
<i>Frais d'études et de maîtrise d'œuvre</i>	800 000
<i>Frais de montage opérationnel</i>	600 000
<i>Frais de gestion technique</i>	600 000
<i>Frais de commercialisation et de communication</i>	1 170 000
<i>Frais de structure et de gestion</i>	190 000
<i>Frais financiers</i>	240 000
<i>Frais de gestion de la SEMOP</i>	190 000
<b>Totaux</b>	<b>11 480 000</b>

## 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 remplacement

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-5 du Code de l'Expropriation, il convient d'allouer à la partie expropriée une indemnité de remplacement 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 remplacement.

### 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 remplacement	Avec frais notariés
<i>Estimation de la valeur vénale des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC</i>	2 390 000		
<i>Estimation du coût total d'acquisitions foncières</i>			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.