

# 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 VENDRES

## ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ «VIA EUROPA»



Montage du dossier : février 2024

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

Maîtrise d'ouvrage



Communauté de Communes La Domitienne  
Hôtel de communauté  
1, avenue de l'Europe  
34370 MAUREILHAN

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement  
58, allée John Boland  
34500 Béziers



21\_EP-034-2434 00488-20240314-DELIB\_24\_02



### Maitrise d'ouvrage

#### Communauté de communes La Domitienne

Hotel de communauté - 1, avenue de l'Europe  
34370 MAUREILHAN  
Tél 04 67 90 40 90 - [www.ladomitienne.com](http://www.ladomitienne.com)

### 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

## COÛTS D'AMÉNAGEMENT

Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes.

	Estimation en € HT
<b>Travaux d'aménagement internes et externes</b>	<b>5 190 000</b>
	<i>par poste</i>
<i>Travaux préparatoires</i>	100 000
<i>Terrassement et voirie</i>	1 650 000
<i>Réseau pluvial, espaces de rétention et enrochements</i>	1 200 000
<i>Réseau d'assainissement des eaux usées</i>	210 000
<i>Réseau d'alimentation en eau potable</i>	210 000
<i>Réseau électricité</i>	390 000
<i>Réseau télécom</i>	100 000
<i>Réseau éclairage public</i>	560 000
<i>Espaces verts et végétalisation</i>	480 000
<i>Branchements individuels</i>	300 000
<i>Mesures d'accompagnement écologiques</i>	90 000
<b>Mesures compensatoires environnementales</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Mesures compensatoires agricoles</b>	<b>464 452</b>
<b>Archéologie préventive</b>	<b>150 000</b>
<b>Autres frais</b>	<b>820 000</b>
	<i>par poste</i>
<i>Honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre</i>	470 000
<i>Autres frais dont commercialisation et communication</i>	50 000
<i>Frais financiers</i>	300 000
<b>Total</b>	<b>8 924 452</b>

## ACQUISITION FONCIÈRES

L'emprise à acquérir s'élève à 29.4 ha intégrant la zone à urbaniser, la zone à sanctuariser et la zone tampon de compensation écologique située en continuité est du projet d'extension de la zone d'activité. La CC La Domitienne a déjà acquis 6.23 ha de la surface totale. Le reste à acquérir s'élève à 23.17 ha dont 6.45 ha classés agricoles ou naturels au PLU et 16.72 ha qui seront dotés de droit à construire dès que la mise en compatibilité du PLU sera approuvée. Le m<sup>2</sup> de terre agricole ou naturelle a été évalué à 3 € et le m<sup>2</sup> de terre constructible à 15€.

**Les montants d'acquisitions foncières sont ainsi estimés à environ 2 700 000 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 :

$$5.000 \text{ €} \times 20 \% + 10.000 \text{ €} \times 15 \% + (2\,700\,000 \text{ €} - 15.000 \text{ €}) \times 10 \%$$

**soit un total de 271 100 € pour l'indemnité de réemploi**

### Frais notariés

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

Ainsi son calcul est le suivant : 2 700 000 x 8%

**soit un total de 216 000 € 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>	2 701 000		
<b>Estimation du coût total d'acquisitions foncières</b>		<b>2 972 100</b>	<b>2 917 000</b>

**Le coût prévisionnel total de l'opération est estimé à 11 900 000 € environ. Il inclut le coût du foncier et les frais d'aménagement.**