

# 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 SÉRIGNAN

## ÉCOQUARTIER «GARENQUE»



Montage du dossier : septembre 2024

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

Maitre d'ouvrage



Commune de Sérignan  
Hôtel de ville  
146, avenue de la Plage  
34 410 Sérignan

Concessionnaire de l'aménagement



GROUPE SM  
26 rue Aristide Boucicaut - BP531  
11105 Narbonne Cedex

Conception architecturale et paysagère



GAU Agence d'architecture  
5 place du 8 mai 1945

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement  
58, allée John Boland  
34500 Béziers



### **Maîtrise d'ouvrage**

#### **Commune de Sérignan**

Hôtel de ville - 146, Avenue de la Plage  
34 410 SERIGNAN

### **Concessionnaire de l'aménagement**



#### **GROUPE SM**

26 rue Aristide Boucicaut - BP531  
11105 NARBONNE CEDEX

### **Montage du dossier**



#### **BETU urbanisme & aménagement**

La Courondelle - 58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS

### **Géomètre expert**



#### **Cabinet LUSINCHI, Géomètre Expert foncier DPLG**

7 impasse Joseph Barrière  
34500 BEZIERS

## COÛTS D'AMÉNAGEMENT

Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes.

	Estimation en € HT Par poste
<b>Travaux internes et externes</b>	<b>13 310 000</b>
<b>Travaux de viabilisation, embellissement et plantations</b> <i>(Travaux préparatoires - Terrassements et aménagement des voiries - Réseau pluvial et espaces de rétention - Assainissement des eaux usées - Alimentation en eau potable - Réseau électricité et éclairage public - Réseau télécom et fibre,,,) )</i>	<b>9 500 000</b>
<b>Dévoisement réseaux + raccordements extérieurs</b>	<b>420 000</b>
<b>Participations en travaux</b>	
<i>Construction du groupe scolaire</i>	<b>3 100 000</b>
<i>Aménagements spécifiques dont passerelle</i>	<b>235 000</b>
<i>Maison écoquartier</i>	<b>55 000</b>
<b>Archéologie préventive</b>	<b>120 000</b>
<b>Participations financières</b>	<b>6 030 000</b>
<i>Aménagements et travaux des équipements publics du centre urbain</i>	<b>2 280 000</b>
<i>Compensation agricole</i>	<b>250 000</b>
<i>Compensation environnementale</i>	<b>3 500 000</b>
<b>Autres frais</b>	<b>6 320 000</b>
<i>Frais d'études et de maîtrise d'œuvre</i> <i>(Etudes de sols - prestations géomètres, architectes-paysagistes, urbanistes, ingénieurs VRD, hydrauliciens, énergies renouvelables, écologues, juristes, coordinateurs sécurité)</i>	<b>1 800 000</b>
<i>Frais de commercialisation</i>	<b>1 130 000</b>
<i>Frais de gestion</i>	<b>2 130 000</b>
<i>Frais financiers</i>	<b>1 040 000</b>
<i>Frais de communication</i>	<b>220 000</b>
<b>Total</b>	<b>25 780 000</b>

## ACQUISITION FONCIÈRES

Les acquisitions foncières sont estimées à 6 700 000 euros. Les indemnités accessoires et aléas sont évaluées à 670 000 €. A ces montants est ajoutée l'indemnité de réemploi.

### 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 :

$$5.000 \text{ €} \times 20 \% + 10.000 \text{ €} \times 15 \% + (6.700.000 \text{ €} - 15.000 \text{ €}) \times 10 \%$$

**soit un total de 671 000 € pour l'indemnité de réemploi**

Estimation des coûts d'acquisition foncières	Estimation	Avec indemnité de réemploi
<i>Estimation de la valeur vénale des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC</i>	<b>6 700 000</b>	
<i>Indemnités accessoires et aléas</i>	<b>670 000</b>	
<b>Estimation du coût total d'acquisitions foncières</b>		<b>8 041 000</b>

**Le coût prévisionnel total de l'opération est estimé à 33 820 000 € environ.**

**Il inclut les coûts d'acquisition du foncier et les frais d'aménagement.**