

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

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE NISSAN-LEZ-ENSÉRUNE

ZAC ENJALBERT



PIÈCE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

PIÈCE 2 : PLAN DE SITUATION

PIÈCE 3 : PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

PIÈCE 4 : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

PIÈCE 5 : PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT LES IMMEUBLES À EXPROPRIER

PIÈCE 6 : ÉTUDE D'IMPACT

PIÈCE 7 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

PIÈCE 8 : ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES ET DES ACQUISITIONS À RÉALISER

novembre 2016

Montage du dossier de DUP :



Commune de Nissan-lez-Ensérune

Hôtel de ville

1, Place de la République
34440 Nissan-lez-Ensérune



A. POUR LA ZAC

1. ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS D'ACQUISITION FONCIÈRES DES TERRAINS DE LA ZAC

Les montants d'acquisitions foncières sont estimés à environ 2 200 000 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: $5.000 \text{ €} \times 20 \% + 10.000 \text{ €} \times 15 \% + (2\,200\,000 \text{ €} - 15.000 \text{ €}) \times 10 \%$

soit un total de 221 000 € pour l'indemnité de réemploi

Frais notariés

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

Ainsi son calcul est le suivant: $2\,200\,000 \times 8\%$

soit un total de 176 000 € pour les frais notariés

Estimation des coûts d'acquisitions foncières	Estimation en €	Avec indemnité de réemploi	Avec frais notariés
<i>Estimation de la valeur vénale des terrains nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain (hors terrains du giratoire)</i>	2 200 000 €		
Estimation du coût total d'acquisitions foncières		2 421 000 €	2 376 000 €

2. ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS D'AMÉNAGEMENT POUR LA ZAC

Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes.

Autres postes de dépenses	Estimation en € HT
Estimation des coûts d'aménagement internes et externes	4 200 000 €
<i>par poste</i>	
<i>Voirie</i>	1 300 000 €
<i>Réseaux divers</i>	1 900 000 €
<i>Espaces verts et végétalisation</i>	300 000 €
<i>Réseau pluvial et noues</i>	400 000 €
<i>Compensation pour destruction d'espèces protégées</i>	300 000 €
Honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre	700 000 €
Autres frais divers	
Participations financières	1 700 000 €
Frais de commercialisation et gestion	1 400 000 €
Frais financier et taxe foncière	300 000 €
Total des coûts d'aménagement	8 300 000 €



B. POUR LE GIRATOIRE SUR LA RD37

1. ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS D'ACQUISITION FONCIÈRES DES TERRAINS DU GIRATOIRE SUR LA RD37

Les montants d'acquisitions foncières sont estimés à environ 40 000 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: $5.000 \text{ €} \times 20 \% + 10.000 \text{ €} \times 15 \% + (40.000 \text{ €} - 15.000 \text{ €}) \times 10 \%$.

soit un total de 5000 € pour l'indemnité de réemploi

Frais notariés

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

Ainsi son calcul est le suivant: $40.000 \times 8\%$

soit un total de 3 200 € pour les frais notariés

Estimation des coûts d'acquisitions foncières	Estimation en €	Avec indemnité	Avec frais notariés
<i>Estimation de la valeur vénale des terrains nécessaires à la mise en œuvre du giratoire</i>	40 000 €		
Estimation du coût total d'acquisitions foncières		45 000 €	43 200 €

2. ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS D'AMÉNAGEMENT POUR LE GIRATOIRE SUR LA RD37

Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes.

Autres postes de dépenses	Estimation en € HT
Estimation des coûts d'aménagement	300 000 €
<i>par poste</i>	
<i>Préparation chantier et emprises - Terrassement</i>	80 000 €
<i>Chaussées et bordures</i>	135 000 €
<i>Trottoirs et piste cyclable</i>	25 000 €
<i>Eclairage public, mobilier urbain et signalisation</i>	30 000 €
<i>Réseau pluvial, noues et végétalisation</i>	30 000 €
Honoraires d'études et frais divers	30 000 €
Total des coûts d'aménagement	330 000 €

