



PIECE E

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

RD137- Desserte de Luçon depuis l'autoroute A83

Septembre 2023

Pièce E : Estimation sommaire des dépenses

Département de la Vendée



MAITRE D'OUVRAGE

| | |
|--|--|
| RAISON SOCIALE | Département de la Vendée |
| | 190, Boulevard Briand |
| COORDONNÉES | 85 000 La Roche-sur-Yon |
| | Tél. 02.28.85.85.85 |
| INTERLOCUTEURS (nom et coordonnées) | Monsieur Patrice ANGLADE Tél. 02 28 85 87 21 patrice.anglade@vendee.fr |

SCE

| | |
|---------------------------------------|--|
| COORDONNÉES | 4, rue Viviani – CS 26220 44262 NANTES Cedex 2 Tél. 02.51.17.29.29 - Fax 02.51.17.29.99 E-mail : sce@sce.fr |
| INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées) | Chef de projet : Madame Myriam PIED Tél. 02.51.17.29.29 E-mail : myriam.pied@sce.fr |

RAPPORT

| | |
|------------------|---|
| TITRE | RD137- desserte de Luçon depuis l'autoroute A83 Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique Pièce E- Estimation sommaire des dépenses |
| REFERENCE | 180556 RD 137 – Desserte de Luçon depuis l'autoroute A83 |
| NOMBRE DE PAGES | 7 |
| NOMBRE D'ANNEXES | 0 |

HISTORIQUE DU DOCUMENT

| DATE | RÉVISION DU DOCUMENT | OBJET DE LA RÉVISION | RÉDACTEUR | CONTRÔLE QUALITÉ |
|----------|-------------------------|---|-----------|---------------------|
| 30/06/23 | Édition 1 | Version initiale | MPD | CAG |
| 08/09/23 | Édition 2 | Remarques CD85 et étude agricole à jour | MPD | CAG |
| 20/09/23 | Édition 3 | Remarques CD85 | MPD | CAG |

Le montant des travaux s'élève à environ 56,5 M€ TTC.

Ce montant intègre les postes suivants :

| N° | Nature des travaux | Montant (€ht) |
|-----------------------------|---|----------------------|
| | | |
| A | Installation de chantier - Etudes EXE - Contrôles | 2 892 659,50 |
| B | Dégagement des emprises - Travaux préparatoires | 948 140,00 |
| C | Terrassements, chaussées | 22 217 341,00 |
| D | Assainissement pluvial | 2 493 855,00 |
| E | Ouvrages d'art (dont protection acoustique) et génie civil | 9 684 000,00 |
| F | Equipements d'exploitation et de sécurité | 3 267 260,00 |
| G | Aménagement d'environnement et paysagers | 2 460 888,00 |
| G1 | Aménagements paysagers | 2 136 888,00 |
| G2 | Mesures compensatoires | 324 000,00 |
| H | Exploitation sous chantier | 578 531,90 |
| TOTAL TRAVAUX (€ht) | | 47 003 563,40 |
| TOTAL TRAVAUX (€TTC) | | 56 404 276,08 |
| arrondi à (€TTC) | | 56 405 000,00 |

Le montant des acquisitions foncières est estimé par le Service des Domaines à 950 000 € HT auquel s'ajoute environ 500 000 € HT de frais d'étude et de maîtrise d'œuvre, soit un montant global estimé à 48,5 M€ HT.

7304 - SD



Direction régionale des Finances publiques des Pays de la Loire
et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503

44 035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Claire VANDROMME

téléphone : 02 40 20 74 74

courriel : claire.vandromme@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11479643

Réf OSE : 2023-85216-11948

Le 20 juillet 2023

La Directrice régionale des Finances publiques
des Pays de La Loire et de Loire-Atlantique

à

M Le Président du Département de la Vendée

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

| | |
|--------------------------|--|
| Commune : | Saint-Jean-de-Beigné Sainte-Gemme-la-Plaine |
| Adresse de l'opération : | RD 137 |
| Département : | Vendée |
| Dépense prévisionnelle : | 950 000,00 € HT |

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Département de VENDÉE

affaire suivie par : Thomas RAYNON

2 - DATE

de consultation : 13/02/2023

de réception : 13/02/2023

de visite sommaire du périmètre:

de dossier en état : 20/07/2023

négocié au :

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La desserte de niveau national du Sud Vendée est assurée par l'autoroute A 83. La RD 137 assure la liaison entre l'A 83 et la RD 949 pour la desserte de Luçon, pôle de centralité de la Communauté de communes Sud Vendée Littoral.

Aujourd'hui, cet axe assure aussi le lien vers la Rochelle en l'absence de la réalisation de l'A 831.

La RD 137 traverse les communes de Saint-Jean-de-Beigné et de Sainte- Gemme-la-Plaine. Plus de 12 500 véh/j ont été comptés en 2018, dont une part importante de PL (15%), avec des pointes estivales supérieures à 23 000 véh/j. Ce niveau de trafic élevé occasionne de nombreuses nuisances pour les riverains.

Le projet vise à garantir une desserte de qualité du pôle de Luçon. Les objectifs sont :

- Améliorer la desserte de Luçon, de l'autoroute A 83 à la RD 949 par un axe permettant une circulation rapide et fluide ;
- Contribuer à la sécurisation des traverses d'agglomération de Saint-Jean-de- Beigné et de Sainte-Gemme-la-Plaine ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants de ces 2 communes.

Dans la perspective de la liaison A 83 Luçon (RD 137 déviation de St Jean de Beigné / Ste Gemme-la-Plaine), et en vue de déposer prochainement le dossier complet de la procédure d'enquête publique auprès du Préfet, le Département de la Vendée sollicite l'estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisitions foncières.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

À ce stade de la procédure, le département de la Vendée ne dispose pas de la liste des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération. Les superficies concernées ont été levées sur plan par le consultant.

Les données transmises par le consultant sont les suivantes :

Commune de Saint Jean de Beigné :

zonage UEp : 3,23 ha ;

zonage UI : 0,25 ha ;

zonage A : 10,83 ha.

Commune de Sainte Gemme la Plaine :

zonage A : 32,48 ha ;

zonage UEc : 0,18 ha.

Il s'agit essentiellement de parcelles de terres agricoles (43,31 ha) à fort rendement qui sont exploitées. Par mail du 20 juillet 2023, le consultant a précisé que 25,5 ha des parcelles agricoles sur les deux communes sont irriguées, soit plus de 50 % des parcelles agricoles.

Le début du tracé routier traverse la zone d'activités de Vendéopôle Sud Vendée Atlantique sur la commune de Saint-Jean-de-Beigné, contourne cette commune, reprend la RD 137, contourne la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine et s'arrête au niveau de la zone d'activité dites des « Quatre Chemins ».

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

Les deux communes sont couvertes par le PLUI de la Communauté de communes Sud Vendée Littoral élaboré sur le territoire de l'ex-communauté de communes du Pays de Sainte-Hermine approuvé le 16 décembre 2021.

Les zones urbaines, dites « zones UEp » : sont classés en zone « UEp » les secteurs correspondant à la partie sud du Vendéopôle. La zone est principalement destinée à accueillir les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les zones urbaines, dites « zones UL » : sont classés en zone « UL » les secteurs correspondant à une zone de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les zones urbaines, dites « zones UEc » : sont classés en zone « UEc » les secteurs correspondant aux zones d'activités économiques de Sainte-Gemme-la-Plaine situées sur le site des « Quatre-Chemins ». Cette zone est principalement destinée à accueillir les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Les zones agricoles, dites « zones A » : sont classés en zone « A » les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

5.2 – Réseaux : À ce stade, nous ne disposons pas d'information sur les réseaux.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Remarque liminaire :

Si la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du POS et du PLU en application des dispositions qui figurent aujourd'hui aux articles L. 153-54 et suivants du Code de l'urbanisme et conformément aux dispositions de l'article L. 122-5 du Code de l'expropriation, on fait valoir que cette modification n'étant intervenue que pour les seuls besoins de l'opération pour laquelle l'expropriation a été mise en œuvre, les dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme ne sauraient être appliquées, sauf à faire bénéficier l'exproprié d'un enrichissement sans cause, la date de référence se situant dans ce cas, conformément à l'ancien article L.13-15 de l'ancien Code de l'expropriation, un an avant l'ouverture de l'enquête publique, ou selon le cas, à la date de l'approbation du dernier PLU, mais non pas à celle de la modification de ce dernier intervenue dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité, les expropriés ne pouvant en effet, selon la Cour de cassation, espérer « bénéficier de la plus-value apportée à leurs immeubles par les opérations d'urbanisme prévues par l'autorité expropriante ». (Cass. 3^e civ. 25 janvier 2018, n°18-25.138.)

- Pour les parcelles en zone « A » : lorsque le bien n'est pas soumis au droit de préemption, la date de référence à laquelle la valeur des biens est appréciée, se situe un an avant l'ouverture de l'enquête publique.

En l'état de la procédure, cette date n'est pas connue.

- Pour les parcelles en zone « U » : L'article L.213-4 du Code de l'urbanisme dispose que lorsque le bien, objet de l'expropriation, est soumis au droit de préemption, la date de référence à laquelle la valeur des biens est appréciée, est la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

Le règlement du PLUI indique « Conformément à la délibération du conseil communautaire, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire ».

Le PLUI a été approuvé le 16 décembre 2021 et affiché en mairie le 23 décembre 2021.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

| Zonage | Valeur €/m ² | Saint Jean de Beigné | | Sainte Gemme La Plaine | | |
|--------|-------------------------|----------------------|----------------|------------------------|----------------|---------------------|
| | | superficie | montant | superficie | montant | |
| A | 0,45 | 108 300 | 48 735,00 € | 324 800 | 146 160,00 € | |
| Uep | 12 | 32 300 | 387 600,00 € | | | |
| UL | 7 | 2 500 | 17 500,00 € | | | |
| Uec | 17 | | | 1 800 | 30 600,00 € | |
| | | Total | 143 100 | 453 835,00 € | 326 600 | 176 760,00 € |

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 630 595,00 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** 313 239,00 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 943 384,00 €
ARRONDIE A 950 000,00 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 64 059,50€,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 120 560,14€.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 126 119,00 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable **18 mois**.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
Le responsable de la division des Missions Domaniales



Bertrand LE TALLUDEC
Administrateur des Finances publiques Adjoint



sce

Aménagement
& environnement

www.sce.fr

GROUPE KERAN