

## Route départementale n°17 – Commune des VILLAGES VOVEENS

### Voie de liaison de la RD17 - Rouvray-Saint-Florentin



Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

PIECE F : ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Version	Rédigé par	Contrôlé par	Le	Commentaire
V0	EKA	FRMA	17/06/2021	Création du document
V1	FRMA		29/03/2022	Ajout Domaine
V2	PHD	MCO	18/04/2023	Mise à jour Domaine et montant de l'estimation sommaire des dépenses

Le montant des travaux estimés pour la phase AVP est de : **3,2 M€ TTC (hors acquisition)**.

Pour mémoire ce prix n'intègre pas la procédure et le coût des acquisitions foncières ; il n'intègre pas les travaux de modification des réseaux concessionnaires. **Il intègre tous les travaux de dévoiements, de réfections des aménagements existants, de voirie et réseaux neufs sans distinction des différentes maîtrises d'ouvrages.**

L'estimation se décompose suivant différentes rubriques spécifiques :

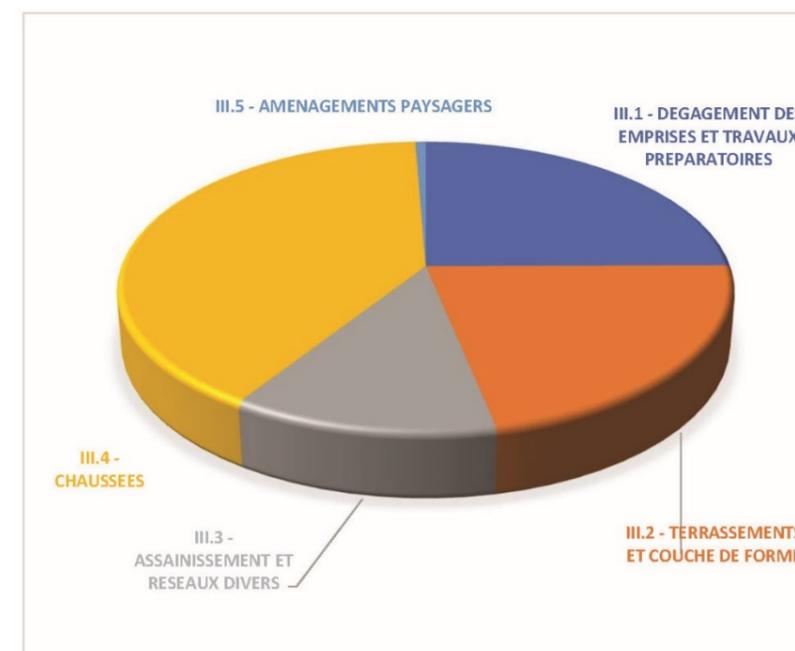
- Prix généraux,
- Travaux préparatoires,
- Terrassements,
- Assainissement,
- Chaussées,
- Réseaux divers,
- Signalisation – équipements – mobilier urbain,
- Eclairage public,
- Nettoyage du site.

Hypothèses prises en compte pour l'estimation des travaux :

- Évaluation de l'enveloppe prévisionnelle plafond du projet (EPP) au stade de la présente étude AVP.
- Période de référence : février 2021.
- Les structures de chaussées existantes ne sont pas conservées en cas de réutilisation (mauvais état général).
- Création de structures complètes de chaussées et de couche de forme en dehors des emprises des chaussées existantes.
- Les prestations suivantes sont sans objet :
  - Évacuation de matériaux pollués
  - Enfouissement de réseaux aérien,
  - Dévoiemment ou protection de réseaux enterrés,
  - Reconstitution des limites riveraines (serrurerie, branchements réseaux),
  - Ouvrages d'art,
  - Dispositifs de retenue.

Désignation	Coût
<b>Travaux</b>	
III.1 - DEGAGEMENT DES EMPRISES ET TRAVAUX PREPARATOIRES	543 630,00
III.2 - TERRASSEMENTS ET COUCHE DE FORME	477 460,00
III.3 - ASSAINISSEMENT ET RESEAUX	269 320,00
III.4 - CHAUSSEES	879 305,00
III.5 - AMENAGEMENTS PAYSAGERS	13 548,00
<b>TOTAL HT Travaux</b>	<b>2 183 263,00</b>
Montant HT + frais généraux	2 248 760,89
Somme à valoir 15 %	327 489,45
Total HT	2 594 344,84
TVA 20%	515 250,07
<b>Montant TTC</b>	<b>3 109 594,91</b>

<b>Arrondis A</b>	<b>3 200 000,00</b>
-------------------	---------------------



Concernant les acquisitions foncières, l'avis de France Domaine présenté ci-après estime pour un total de 488 547 € ces dernières. Au total, l'estimation de l'opération intégrant les acquisitions foncières, est évaluée à environ **3,7 Millions d'euros**.



Direction départementale des Finances publiques de l'Eure et Loir  
Pôle Gestion Publique  
Pôle d'évaluation domaniale  
1 place de la République  
28019 CHARTRES Cedex

Téléphone : 02.37.18.70.98  
Mél. : ddfp28.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Jérôme COMMEINHES  
Téléphone : 02 37 20 72 75  
Mobile : 06 17 91 82 23  
Courriel : ddfp28.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11814740  
Réf. OSE : 2023-28422-20265

7300 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Le 14 avril 2023

Le Directeur à

Conseil Départemental d'Eure-et-Loir

**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Désignation du bien :	Parcelles en zone agricole
Adresse du bien :	Diverses – Rouvray-Saint-Florentin 28150 Les Villages Vovéens
<b>Montant total estimé de l'indemnisation :</b>	<b>488 547 €</b>

**1 - SERVICE CONSULTANT**

Conseil Départemental d'Eure-et-Loir.

**2 - DATES**

- de consultation :	14/03/2023
- de réception :	14/03/2023
- de visite :	
- de délai négocié :	
- de demande de renseignements :	
- de dossier en état :	14/03/2023

1

**3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE**

Demande d'estimation sommaire et globale de parcelles dans le cadre de la réalisation de la déviation de la RD 17 à Rouvray-Saint-Florentin.

Cette évaluation est demandée en vue de la demande de déclaration d'utilité publique.

**4 - DESCRIPTION DES BIENS**

Description: parcelles de terre agricole et dépendances.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

Cf. tableau page suivante.

**6 - URBANISME - RESEAUX**

Zone A du règlement d'urbanisme en vigueur.

**7 - DATE DE REFERENCE**

La valeur vénale des biens est estimée en tenant compte de leur usage effectif (immeuble à usage d'habitation, professionnel... ou terrain agricole, à bâtir...) à une date dite de référence qui varie selon le type d'opération. Dans une zone où s'applique le droit de préemption urbain (et hors zone d'aménagement différé), la date de référence est la date de la dernière publication d'un acte rendant public/approuvant/révisant/modifiant le PLU et délimitant le périmètre dans lequel se situe le bien. Au cas particulier il s'agit du 9 mai 2022, date de dernière révision du secteur.

**8 - ESTIMATION PREVISIONNELLE DE LA DEPENSE**

La dépense globale se décompose en :

1) une indemnité principale, qui correspond à la **valeur vénale des biens** obtenue par la méthode par comparaison, détaillée dans le tableau page suivante :

2

Références cadastrales	Propriétaire	Situation locative du bien	Contenance en m²	Valeur vénale
320 ZR 59	COMMUNE	-	277	74 €
320 ZR 23	PATRICE HUDEBINE	-	8 703	5 485 €
320 ZR 25	PATRICE HUDEBINE	-	3 830	2 300 €
320 ZR 26	INDIVISION MOREAU	-	2 137	1 280 €
320 ZR 27	PATRICE HUDEBINE	-	29 519	18 185 €
320 ZR 49	JACQUELINE VINET	-	12 485	7 040 €
320 ZR 33	INDIVISION BONNEAU	-	811	325 €
320 A 585	SCEA BONNEAU	-	5 391	169 000 €
320 A 581	SCEA BONNEAU	Loué	3 487	935 €
320 ZR 42	PATRICE HUDEBINE	Loué	65 308	52 900 €
320 ZR 41	JACQUELINE VINET	Loué	17 751	16 475 €
320 ZR 39	ANNIE QUILLERE	Loué	7 068	6 445 €
320 ZR 38	MARGUERITE RIVIERE	Loué	52 348	42 925 €
320 ZR 37	PHILIPPE RIVIERE	Loué	15 024	10 935 €
320 ZR 35	INDIVISION RIVIERE	Loué	25 333	17 835 €
320 ZR 47	INDIV. QUENTIN-RIVIERE	Loué	26 230	16 580 €
320 ZR 34	INDIV BONNEAU	Loué	19 326	12 175 €
320 ZL 55	COMMUNE	-	2 160	1 295 €
320 ZL 1	THIERRY GOUSSARD	-	13 976	8 900 €
320 ZL 44	CONSORTS SAUCIE	-	14 326	11 400 €
320 ZL 45	COMMUNE	-	4 028	3 100 €
320 ZL 56	THIERRY GOUSSARD	-	1 080	700 €

2) des indemnités accessoires et aléas divers calculés forfaitairement sur la base de l'indemnité principale :

a) indemnité de emploi, due en cas de déclaration d'utilité publique,	
calculée sur la base de 20 % jusqu'à 5 000 € :	1 000,00 €
calculée sur la base de 15 % de 5 000 € à 15 000 € :	1 500,00 €
calculée sur la base de 10 % au-delà de 15 000 € :	39 129,00 €
<b>Total indemnité de emploi :</b>	<b>41 629,00 €</b>

3) une somme représentative des aléas divers, arbitrée à 10 % de l'indemnité principale, soit **40 629 €**.

soit une dépense totale estimée à **488 547 €**.

#### 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cette estimation sommaire et globale a été établie en fonction des éléments connus du service et des données communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de dix-huit mois ou si les règles d'urbanisme étaient appelées à changer.

#### 10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Pour le Directeur Départemental/Régional des Finances publiques  
et par délégation,

Jérôme COMMEINHES  
Inspecteur des Finances Publiques