

ZAC "FONT LONGUE "

Commune de VIAS



DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°2
NOVEMBRE 2023

SOMMAIRE :

#01	INTRODUCTION	3
#02	PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À REALISER	5
#03	PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À REALISER PAR TRANCHE	6
#04	PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS A REALISER	8
#05	MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET ÉCHÉANCIER	12

#01 INTRODUCTION

Le présent modificatif du dossier de réalisation présente les éléments évolutifs de la « ZAC FONT LONGUE » qui sont les suivants :

- *Le programme de construction*
- *Le programme des équipements à réaliser*
- *Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement et échéancier*
- *L'échéancier prévisionnel de financement*

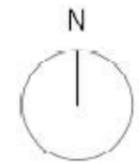
Ces modifications sont liées essentiellement à une évolution du projet (augmentation du nombre de logements) et à l'augmentation des coûts des équipements publics. Ainsi, le montant des participations a été actualisé et l'échéancier prévisionnel réajusté en fonction des besoins de la Commune.

ZAC "FONT LONGUE"

Commune de VIAS

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20231207-2023-12-07-3a-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023

PARTI URBAIN – PLAN DE MASSE INDICATIF



Vias
Département de l'Hérault
Commune de VIAS

ZAC FONT-LONGUE

22 Février 2023

Échelle : 1/500

MATRISE D'USAGE

MATRISE D'ÉQUIPEMENT

MATRISE D'ÉQUIPEMENT

MATRISE D'ÉQUIPEMENT

MATRISE D'ÉQUIPEMENT

LEGENDE

- Zone R+1 autorisée
- Zone RDC obligatoire
- Zone R+1 autorisée
Construction uniquement en toiture terrasse

#02 PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER

Le programme d'aménagement prévoit :

- De l'habitat pavillonnaire individuel y compris dense (environ 206 logements)
- De l'habitat pavillonnaire primo-accédant (environ 15 logements)
- De l'habitat collectif en locatif social (environ 165 logements)
- De l'habitat individuel locatif social (environ 15 logements)
- De l'habitat collectif de standing (environ 196 logements)
- Une crèche (environ 42 berceaux)
- Un pôle d'activité

Total de logements : 597 logements

La Surface de Plancher totale autorisée de la ZAC est de 54.000 m².

La réalisation du programme de constructions est prévue en **quatre tranches sur environ 10 ans.**

ZAC "FONT LONGUE "

Commune de VIAS

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20231207-2023-12-07-3a-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023

#03 PROGRAMME DE CONSTRUCTION PAR TRANCHE

ZAC DE FONTLONGUE - COMMUNE DE VIAS						
NOMBRE DE LOGEMENTS		TRANCHE 1	TRANCHE 2	TRANCHE 3	TRANCHE 4	TOTAL
INDIVIDUELS	LIBRES	94	78	13	21	206
	PRIMO ACCEDANTS	8			7	15
	SOCIAL	7			8	15
COLLECTIFS	SOCIAL 1	25				25
	SOCIAL 2				20	20
	SOCIAL 3				45	45
	SOCIAL 4				75	75
	STANDING 1+1BIS	75		96		171
	STANDING 2				25	25
MACRO LOTS	VOLUME CRECHE	1				1
	LOCAUX D'ACTIVITE			1		1
TOTAL		210	78	110	201	597

L'aménageur prévoit de réaliser la ZAC en quatre tranches opérationnelles ;

La tranche 1 est composée de tous types de formes bâties et de destinations programmées dans la ZAC y compris deux collectifs de standing dont 1 recevra une crèche d'environ 580m².

La tranche 2 est destinée exclusivement à l'habitat individuel libre.

La tranche 3 sera principalement composée d'un macro-lot destiné aux immeubles collectifs libres de standing dont un intégrera des locaux d'activité.

La tranche 4 accueillera la grande majorité des logements sociaux et l'aménagement de la place centrale.

#05 MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET ÉCHÉANCIER

ESTIMATIF TRAVAUX EXTERNES au périmètre de ZAC

Travaux et aménagements	Montant (€ HT) des travaux où des aménagements	Montant de la participation
RD137 : aménagement de l'entrée de ville avec création d'une passerelle sur voie ferrée	1 000 000 €	500 000 €
Ouvrage de franchissement sur voie ferrée - chemin de Coussergues	1 857 000€	1 487 350 €
Aménagements sur chemin de Coussergues et sur la rue du Château d'eau	400 000 €	200 000 €
Dation d'un volume destiné à recevoir une crèche	1 000 000 €	1 000 000 €
Giratoire RD 137 route de Bessan	250 000 €	250 000 €
Renforcement réseau Eau potable	148 000 €	148 000 €
TOTAL	4 655 000 €	3 585 350 €
<i>Participations en numéraire</i>		<i>2 585 350 €</i>
<i>Participation en terrain</i>		<i>1 000 000 €</i>

Nouvelles modalités prévisionnelles de financement qui tiennent compte :

- De l'évolution du coût des travaux de desserte de l'opération, notamment de construction d'un nouveau pont routier franchissant les voies SNCF sur le chemin de Coussergues. Estimés à 1 696 000€ avant lancement du marché de travaux (ouvrage d'art – LOT 1) auxquels s'ajoutent 10% de maîtrise d'œuvre, soit un montant global de 1 857 000€, la participation de l'aménageur, initialement fixée à 1 465 000 € pour 1 831 000€ de travaux est ainsi portée à 1 487 350€.
- De la valorisation du volume de crèche à hauteur 1 695 euros HT /m² pour environ 586 m² de surface de plancher créée, soit au total 1 000 000 euros

- Soit un total de participations financières à la charge de l'aménageur porté à 3 585 350 euros, répartis- en 2 585 350 euros de participations en numéraire et 1 000 000 euros en nature (dation).
- Un nouvel échancier a été proposé à l'Aménageur.

