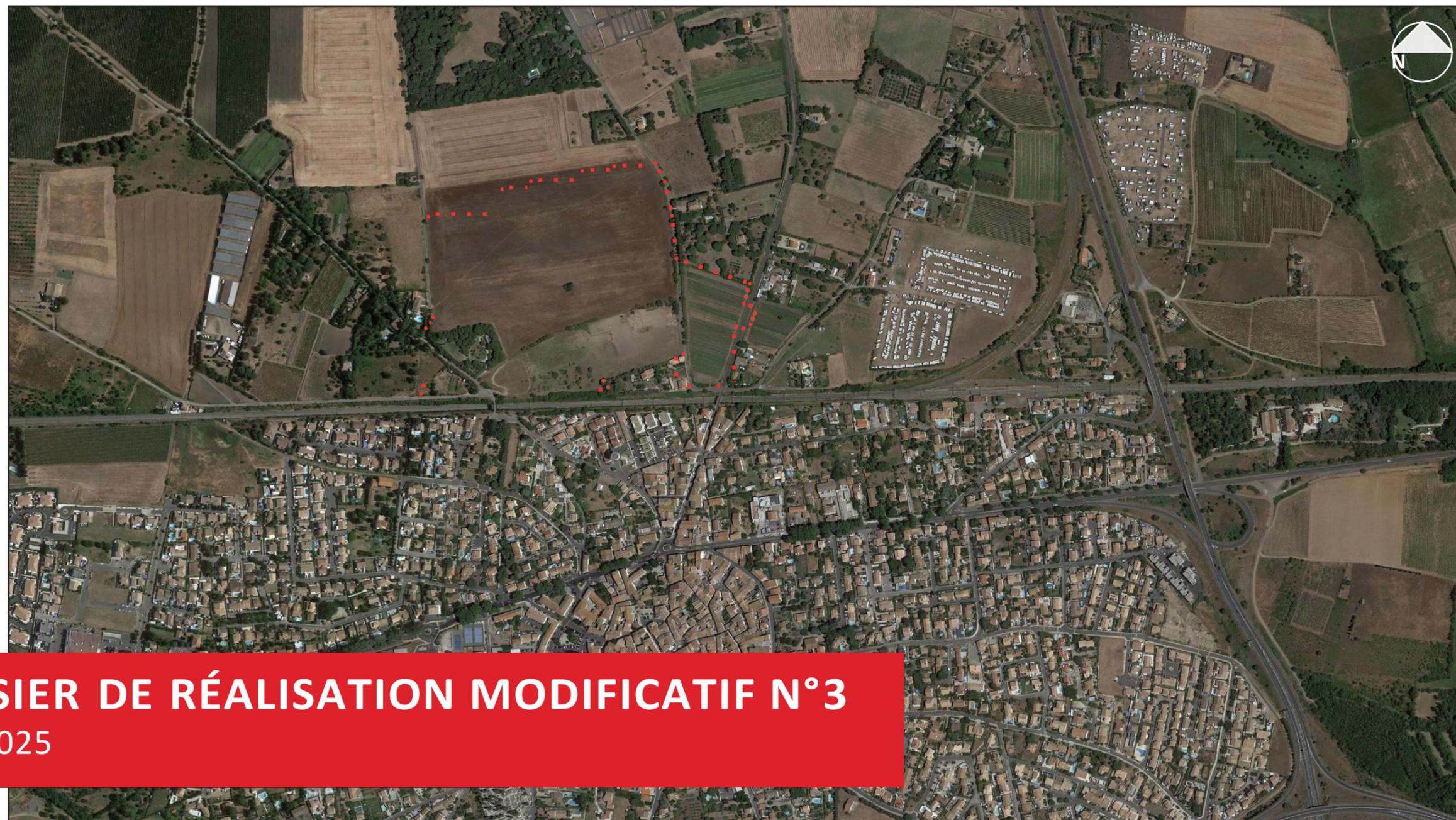


# ZAC "FONT LONGUE "

Commune de VIAS



**DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF N°3**  
JUIN 2025



Mairie de Vias  
6 Place des  
Arènes  
34450 Vias  
Tel : 04.67.21.66.65



sarl philippe rubio architectes  
Montpellier / Lyon



## SOMMAIRE :

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

## #01 INTRODUCTION

Le présent modificatif du dossier de réalisation a pour objet de présenter les évolutions apportées au projet d'aménagement de la ZAC Font Longue, portant notamment sur les points suivants :

- La reconfiguration des tranches opérationnelles ;
- La mise à jour du programme prévisionnel de constructions.

Ces ajustements résultent principalement d'un blocage foncier sur la Tranche 4. En conséquence, la Tranche 3 intègre un terrain initialement prévu pour la Tranche 4, mais dont l'aménageur est déjà propriétaire. Ce terrain accueillera 19 logements sociaux.



## #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 173 logements)
- De l'habitat individuel locatif social (environ 7 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 m<sup>2</sup>.

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

## #03 PROGRAMME DE CONSTRUCTION PAR TRANCHE

Macro-lot	T1			T2		T3			T4		TOTAL
	LL	LS	ACTIVITE	LL	LS	LL	LS	ACTIVITE	LL	LS	
ML STANDING 1 + 1 BIS	23										23
ML CRECHE	54		1								55
ML SOCIAL 2		26									26
ML LIBRE+LOCAL D'ACTIVITE						84	4	1			89
ML STANDING 2									35		
ML A							19				
ML SOCIAL 3										49	49
ML 4										75	75
<b>Sous-total</b>	<b>77</b>	<b>26</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>124</b>	<b>369</b>

Terrains à bâtir	T1			T2		T3			T4		TOTAL
	LL	LS	ACTIVITE	LL	LS	LL	LS	ACTIVITE	LL	LS	
Individuel	94	7		78		13			21		213
Primo accédant	8								7		15
<b>Sous-total</b>											<b>228</b>

<b>TOTAL LOGEMENTS</b>											<b>597</b>
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

La ZAC prévoit 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 580m<sup>2</sup>.

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.

## #04 PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

### 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 655 000 €</b>	<b>3 585 350 €</b>
<i>Participations en numéraire</i>		<i>2 585 350 €</i>
<i>Participation en terrain</i>		<i>1 000 000 €</i>

Le projet de programme des équipements publics reste inchangé par rapport au dernier dossier de réalisation modificatif n°2.

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

### Pour rappel :

Les modalités prévisionnelles de financement 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 /m<sup>2</sup> pour environ 586 m<sup>2</sup> 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 échéancier a été proposé à l'Aménageur.

## ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION ET DE VERSEMENT DES PARTICIPATIONS FINANCIERES																																				
	2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029			
1ERE TRANCHE	Travaux VRD																																			
	Lancement commercial T1				Constructions																															
2EME TRANCHE																	Travaux VRD																			
									Lancement commercial T2				Constructions																							
3EME TRANCHE																	Travaux VRD																			
													Lancement commercial T3				Constructions																			
4EME TRANCHE																	Travaux VRD																			
																	Lancement commercial T4				Constructions															
RD 137 Aménagement de l'entrée de ville y compris création de la passerelle					300 000 Eur au démarrage des travaux de la Tranche 1				200 000 Eur dès la livraison des travaux de la Tranche 1																											
OUVRAGE D'ART Ouvrage de franchissement sur voie ferrée-chemin de Coussergues					50 000 Eur au démarrage des travaux de la Tranche 1								325 000 Eur au démarrage des travaux du pont (Part 1 PONT)		325 000 Eur au démarrage des travaux du pont (Part 2 PONT)		325 000 Eur au démarrage des travaux du pont (Part 3 PONT)		325 000 Eur au démarrage des travaux du pont (Part 4 PONT)		22 350 Eur à la réception des travaux				115 000 Eur au démarrage de la Tranche 4											
REQUALIFICATION COUSSERGUES Aménagement sur chemin de Coussergues et rue du Chateau d'eau																					200 000 Eur à la livraison des travaux de la Tranche 3															
DATION CRECHE Volume de 586m² de surface de plancher destiné à accueillir une crèche																					Livraison volume de crèche : valeur 1 000 000 Eur															
GIRATOIRE RD137: Création d'un giratoire route de Bessan -Entrée de Ville									250 000 Eur au démarrage des travaux de la Tranche 2																											
RESEAUX AEP Renforcement du réseau d'adduction d'eau potable					78 000 Eur au démarrage des travaux de la Tranche 1																				70 000 Eur au démarrage des travaux de la Tranche 4											

Le planning prévisionnel des participations prend en compte les besoins financiers de la collectivité pour la réalisation des équipements publics externes et cela pendant toute la durée de la concession.