

ZAC "VIA EUROPA"

Commune de Vendres

mars 2026

DOSSIER DE RÉALISATION ZAC «VIA EUROPA»

Liste des pièces

Pièce 1 : Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone incluant les accords des personnes publiques

Pièce 2 : Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

Pièce 3 : Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le projet d'extension du parc d'activités «Via Europa» a fait l'objet d'une étude d'impact.
En application de l'article L.122-1-1 du Code de l'urbanisme, il n'y a pas lieu d'actualiser cette étude d'impact.

Maître d'ouvrage



Communauté de communes La Domitienne
Hotel de communauté - 1, avenue de l'Europe
34370 MAUREILHAN

Conception et montage du dossier



BETU urbanisme & aménagement
La Courondelle - 58 allée John Boland
34500 BEZIERS

le 19/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-034-2434 00488-2026 0310-DEL IB_26_06

LE BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL ET LES MODALITÉS DE FINANCEMENT

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération permettent de définir les estimations de dépenses et de recettes liées à la réalisation de l'opération d'aménagement sur la base du programme approuvé par la collectivité publique ayant pris l'initiative de la procédure d'aménagement et de faire apparaître les charges éventuelles qui en résultent pour la collectivité.

Ces modalités prévisionnelles de financement traduisent l'aspect économique de l'opération au travers de la définition de :

- L'ensemble des dépenses réalisées dans le cadre du processus de « production » de terrains à bâtir sur les emprises foncières acquises à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée avec la mise en oeuvre des viabilités et des équipements permettant de livrer aux acquéreurs les lots constructibles adaptés à leurs besoins.
- L'ensemble des recettes dans le cadre des cessions des lots équipés dont la valeur est déterminée en tenant compte des dispositions d'urbanisme applicables sur le terrain considéré (en particulier les règles d'occupation des sols), des vocations et destinations déterminées par le programme général de l'opération et du niveau d'équipement.

Les recettes comportent également la participation d'équilibre apportée par le concédant, ainsi que les éventuelles subventions allouées par d'autres collectivités ou organismes concernés par les objectifs de développement.

L'aménagement de la ZAC sera directement réalisé par la Communauté de Commune La Domitienne sans recours à la concession d'aménagement.

1. LES DÉPENSES

Les dépenses sont ventilées en cinq grands postes :

- **Les frais d'études** (procédure d'urbanisme, études hydrauliques et études naturalistes, dossiers réglementaires...)
- **Les acquisitions foncières et frais attenants** (frais notariés - indemnités de emploi),
- **Les coûts des travaux, de maîtrise d'oeuvre et études associées** (études géotechniques, géomètres, coordination sécurité),
- **Les coûts de mises en oeuvre des mesures de compensation agricole collective** (aides financières à la réalisation de projets agricoles locaux) **et des compensations écologiques** (sur les espaces naturels de la ZAC ou sur les sites de compensation désignés),

- **Les frais annexes** correspondant aux dépenses de gestion, de commercialisation et frais financiers ainsi que le diagnostic archéologique et les aléas.

Les dépenses liées à l'aménagement de la ZAC sont estimées à 14 815 K€ HT.

Pour rappel, les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée, sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement, la part départementale reste à payer.

2. LES RECETTES

Les recettes de cette opération d'aménagement sont de trois types :

- **Les produits de la vente à des tiers des terrains viabilisés,**
- **De subventions,**
- **D'une participation de la CC La Domitienne en numéraire.**

3. LES ÉTAPES DE L'AMÉNAGEMENT

L'aménagement doit s'échelonner sur plusieurs années. Son phasage opérationnel est envisagé ainsi :

2026-2027 :

- **Démarches relatives à l'archéologie préventive**
- **Acquisitions foncières par voie amiable ou expropriation**
- **Pré-commercialisation des lots d'activités**
- **Consultation des entreprises de travaux publics**

2028 -2029 :

- **Début des travaux**
- **Poursuite de la commercialisation**
- **Livraison des premiers lots**

2030 -2031 :

- **Poursuite de la commercialisation**
- **Poursuite des travaux.**
- **Livraison des premiers lots.**

4. DÉPENSES ET RECETTES ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

L'aménagement doit s'échelonner sur plusieurs années. Son phasage opérationnel est envisagé ainsi :

MONTANT PREVISIONNEL en K€ HT						
Montant global	Déjà réalisées	2026-2028	2029-2031	2032-2034	2035-2037	
Dépenses						
Etudes	250	215	35			
Acquisitions foncières	4 500		4 500			
Travaux d'aménagement, maitrisés d'œuvre et études associées	5 800		3 480	2 320		
Compensations (agricoles et écologiques)*	2 765		1 900	200	200	465
Frais annexes (de gestion - de commercialisation financiers et charges foncières - archéologie - renforcement défense incendie - aléas)	1 500		375	375	375	375
Total dépenses	14 815	215	10 290	2 895	575	840
Recettes						
Cessions	14 846			4 949	4 949	4 949
Total recettes	14 846			4 949	4 949	4 949

*dans le tableau, les coûts de la compensation ont été étalés sur 12 ans (jusqu'en 2037) mais dans les faits, ils seront ventilés sur 30 ans.