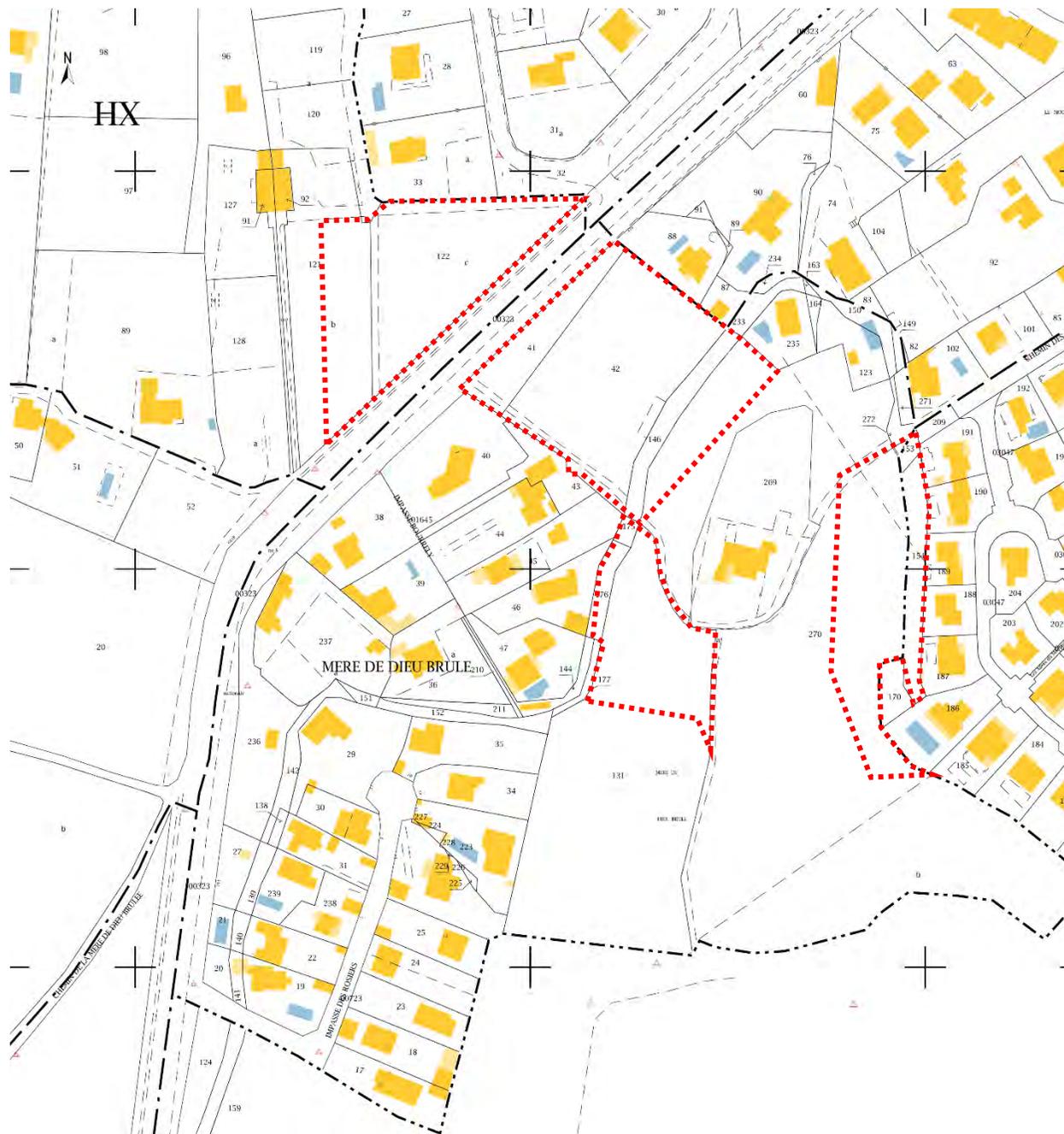


# PUP QUARTIER FERRINI

Territoire du Pays d'Aix – Direction des Opérations d'Aménagement  
04/10/2019

# A/ PERIMETRE DU PUP

Identification parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )
HX0121 (partie)	1 534
HX0122	3 059
EY0041	920
EY0042	3 980
EY0131 (partie)	2 160
EY0146	553
EY0153	68
EY0154	621
EY0175	60
EY0176 (partie)	195
EY0270 (partie)	4 400
EY0272 (partie)	30
<b>TOTAL</b>	<b>17 580</b>



Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

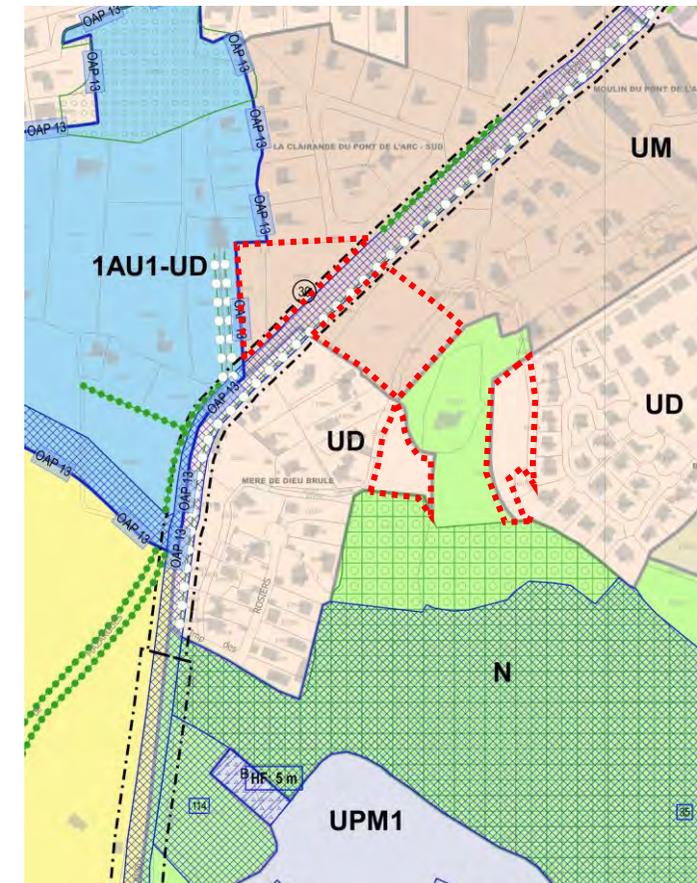
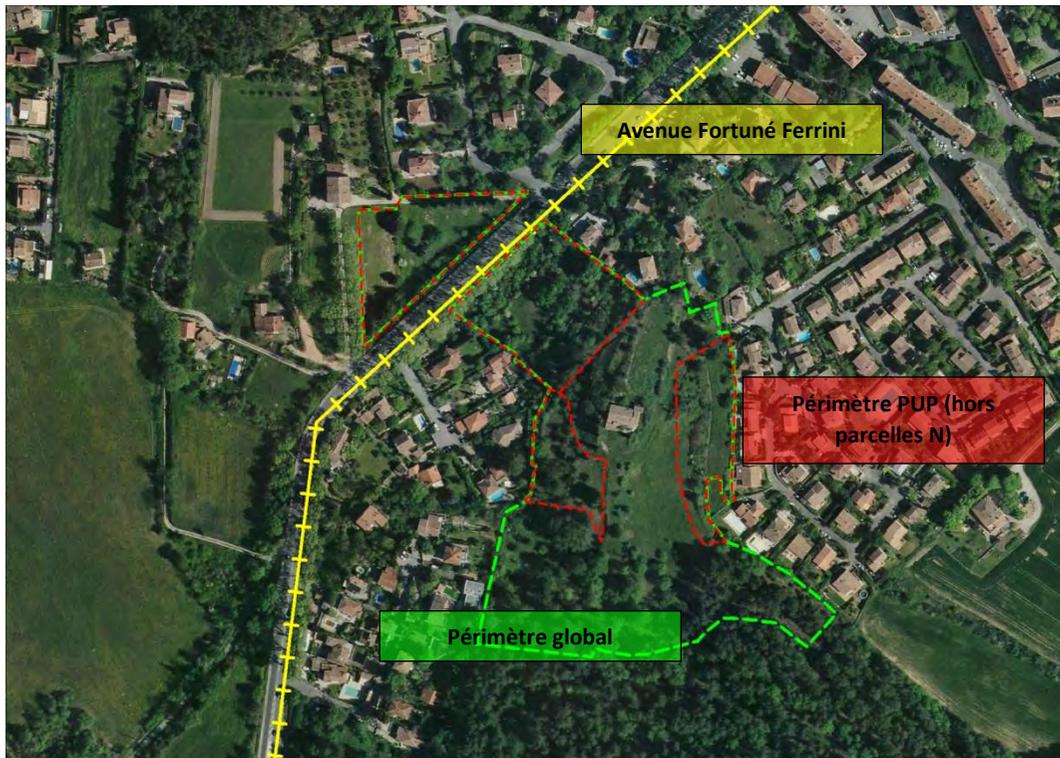
# B/ PRESENTATION DU SITE

## 1) Localisation et contexte du site

Le site d'implantation se situe sur la Commune d'Aix-en-Provence en partie Sud, et il est traversé par l'avenue Fortuné Ferrini qui relie Aix-en-Provence à Luynes. Il est situé en limite d'urbanisation du quartier de Pont de l'Arc, et jouxte le nouvel aménagement de la Polyclinique d'Aix-en-Provence (Hôpital Privé de Provence). Le site est bien desservi et situé à proximité immédiate des commerces du Pont de l'Arc. De plus, de nombreux équipements sont dans un périmètre proche (Poste, Mairie Annexe, équipements scolaires, Polyclinique...).

La zone est classée en partie UD (zone urbaine d'intensification douce) et en partie UM (zone urbaine d'intensification maîtrisée) au PLU de la Commune d'Aix-en-Provence. Une zone N est en partie entourée par le périmètre du projet, notamment autour de la bastide existante.

### a. Localisation du site d'implantation :



## 2) Aménagement et urbanisation du site

L'opération projetée vise à poursuivre l'urbanisation du secteur, en implantant des logements dans des parcelles vides situées en bordure d'espaces construits.

L'arrivée de cette opération nécessite le réaménagement de la liaison routière et piétonne entre le périmètre du site, les commerces et services à proximité et la clinique, afin de sécuriser les flux et faciliter les déplacements.

## C/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'opération s'inscrit sur un périmètre d'environ 1,75 hectares, réparti en différentes poches. Deux projets distincts, séparés par l'avenue Ferrini, composent l'opération et permettront la réalisation d'un programme immobilier d'environ 118 logements, dont 36 logements sociaux. Il s'agit principalement de logements en petits collectifs (R+1 à R+3) et en maisons individuelles.

La Surface De Plancher totale de l'ensemble immobilier est d'environ 8 300m<sup>2</sup>, et est répartie de la manière suivante :

- Sur le tènement foncier situé au Nord de l'avenue Ferrini, il est prévu le développement de 1 975m<sup>2</sup> SDP dont :
  - 1 500 m<sup>2</sup>SDP pour les logements collectifs en R+2 avec un niveau de sous-sol, représentant 23 logements
  - 475 m<sup>2</sup>SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 5 logements
  - la réalisation d'environ 42 places de stationnement, dont 6 en surface
- Sur le tènement foncier situé au Sud de l'avenue Ferrini, il est prévu le développement de 6 300m<sup>2</sup> SDP dont :
  - 4 990m<sup>2</sup>SDP pour les logements collectifs en R+3, représentant 77 logements, dont 36 logements sociaux (2 367m<sup>2</sup>SDP)
  - 830 m<sup>2</sup>SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 9 logements
  - 480m<sup>2</sup>SDP pour 4 lots à bâtir
  - la réalisation d'environ 130 places de stationnement, dont environ 35 en extérieur



Projet sur le tènement foncier au Nord de Ferrini

Projet sur le tènement foncier au Sud de Ferrini



## D/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics de la zone comprend :

- Réaménagement de l'avenue Fortuné Ferrini :
  - Création d'une circulation mode doux d'environ 3 mètres d'emprise de part et d'autre de l'avenue, avec traitements de surface différenciés pour la partie piétonne et la partie cyclable ;
  - Réfection de la bande de roulement existante ;
  - Réseau pluvial d'accompagnement ;
  - Signalisation horizontale et verticale ;
  - Aménagements divers : aménagements paysagers, éclairage public et fibre optique ;

Le programme est scindé en 2 phases :

- Phase 1 : aménagements du côté Sud de l'avenue Fortuné Ferrini (côté droit de la route dans le sens Luynes – Aix)
- Phase 2 : réfection de la chaussée et aménagements du côté Nord de l'avenue Fortuné Ferrini, ces derniers s'arrêtant au niveau du débouché futur de la « voie de la Félicité » (en limite du projet immobilier portant sur le tènement foncier Nord)

Les aménagements projetés vont permettre de sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles...) et les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ils permettront donc aux futurs habitants des opérations projetées de bénéficier de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

**Le Programme des Equipements Publics ne comporte pas les aménagements spécifiques nécessaires aux accès des opérations de constructions projetées.**

### Répartition du coût des équipements publics

Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 2 500 000 €HT (3 000 000 €TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers.

Les opérateurs participent à la réalisation des travaux de voirie et aménagements divers au prorata des besoins qu'ils génèrent. Ainsi, au regard du linéaire des travaux projetés, de la situation des opérations de logements sur ce linéaire (environ à mi-chemin), il est convenu que les opérateurs participeront à 54% des dépenses.

Les participations numéraires des opérateurs s'élèvent donc à 1 350 000 € (détail dans le plan de financement ci-après), réparties aux proratas des surfaces de planchers créées par chacune des opérations immobilières.

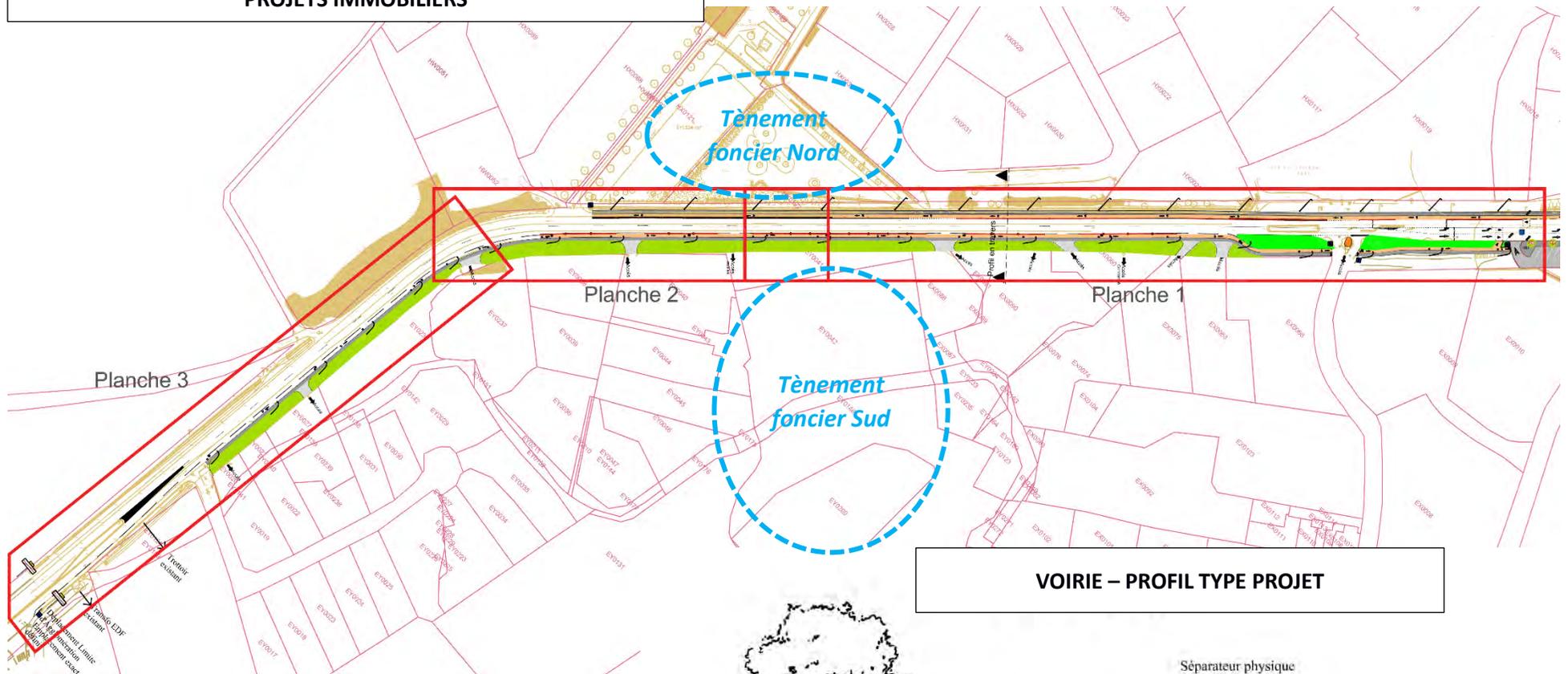
Ainsi, compte tenu du programme prévisionnel de construction sur le périmètre du PUP, la participation moyenne est de l'ordre de **162€/m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Cette participation est toutefois adaptée au regard de la typologie des logements. Ainsi, la participation attendue pour la production de logements sociaux est diminuée par rapport au collectif classique.

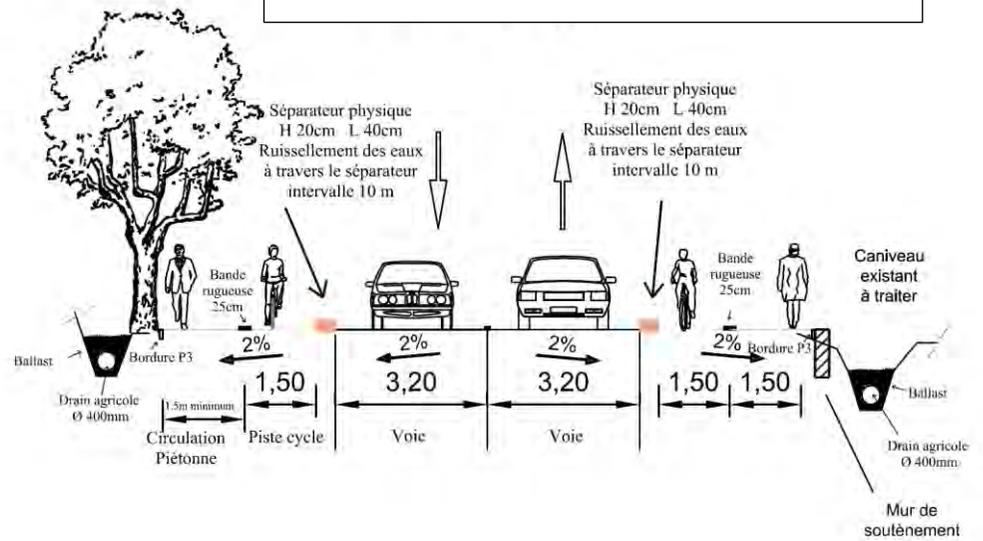
La participation moyenne sur le tènement foncier Nord, sans logements sociaux, s'élève donc à environ 187€/m<sup>2</sup>SDP, soit une participation de **370 000€.**

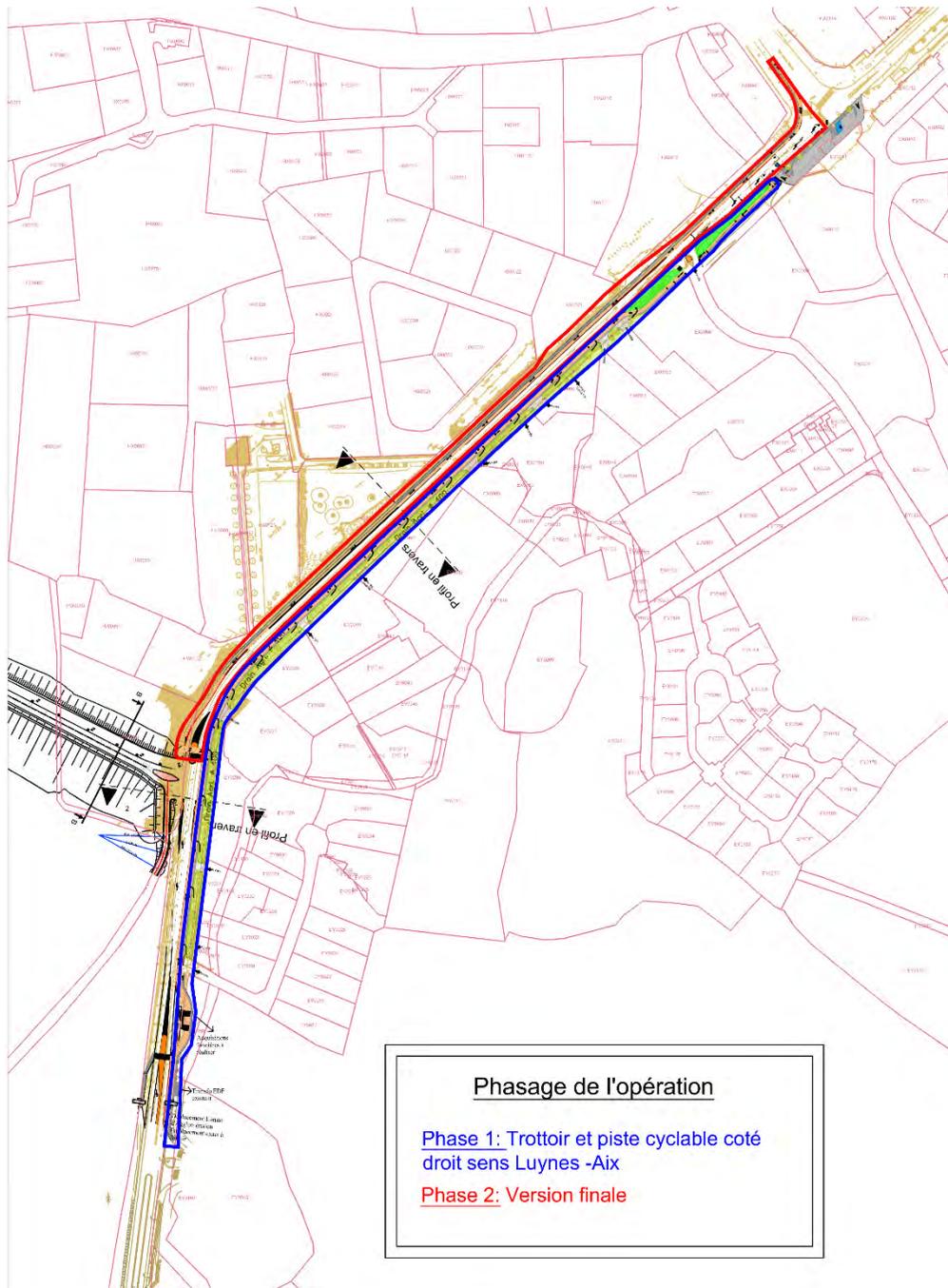
La participation moyenne sur le tènement foncier Sud, opération comportant des logements sociaux, s'élève à environ 155€/m<sup>2</sup>SDP, soit une participation de **980 000€.**

**PLAN GENERAL DU PROJET DE VOIRIE ET LOCALISATION DES PROJETS IMMOBILIERS**



**VOIRIE – PROFIL TYPE PROJET**





**PHASAGE DE L'OPERATION**

## Programme des équipements publics : maîtrises d'ouvrages et financements

Postes	Coût prévisionnel €HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT			
			Opérateurs		Commune	
			%	Montant €	%	Montant €
Etudes	26 000,00	Commune	54%	14 040,00	46%	11 960,00
Travaux de voiries	1 700 000,00		54%	918 000,00	46%	782 000,00
Mobilier et signalisation horizontale et verticale	202 000,00		54%	109 080,00	46%	92 920,00
Espaces verts	35 000,00		54%	18 900,00	46%	16 100,00
Pluvial	102 000,00		54%	55 080,00	46%	46 920,00
Eclairage public et fibre optique	435 000,00		54%	234 900,00	46%	200 100,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 500 000,00 €</b>		<b>54%</b>	<b>1 350 000,00 €</b>	<b>46%</b>	<b>1 150 000,00 €</b>

## E/ PLAN DE FINANCEMENT

Les montants des participations sont ventilés au prorata des surfaces de planchers projetées et selon la typologie de logements, ainsi pour une SDP totale attendue d'environ 8 300m<sup>2</sup> :

- 1 975m<sup>2</sup> de SDP sont prévus sur le tènement foncier Nord, dont 1 500m<sup>2</sup>SDP de collectif et 475m<sup>2</sup>SDP de maisons individuelles
- 6 300m<sup>2</sup> de SDP sont prévus sur le tènement foncier Sud, dont 4 990m<sup>2</sup>SDP de collectif (comprenant 2 367m<sup>2</sup>SDP de logements sociaux), 830m<sup>2</sup>SDP de maisons individuelles et 480m<sup>2</sup>SDP de lots à bâtir

NATURE DES DEPENSES	Coût prévisionnel €HT	Total participations attendues	FINANCEMENT	
			Opérateur tènement Nord	Opérateur tènement Sud
Réaménagement voirie, y compris réseaux secs et aménagements divers	2 500 000,00 €	1 350 000,00 €	370 000,00 €	980 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 500 000,00 €</b>	<b>1 350 000,00 €</b>	<b>370 000,00 €</b>	<b>980 000,00 €</b>