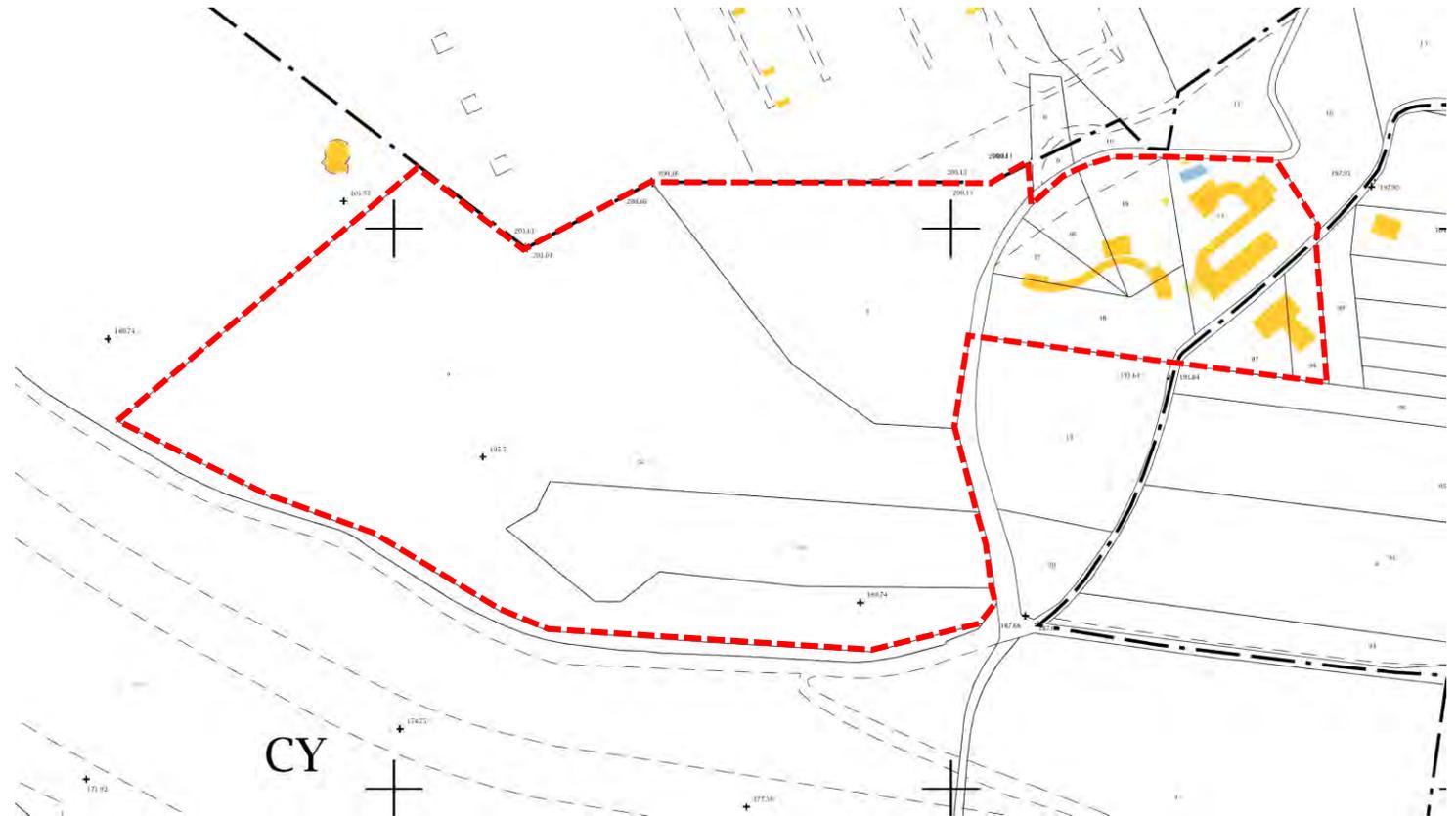


PUP SAINT VICTOR

Territoire du Pays d'Aix – Direction des Opérations d'Aménagement
29/11/2019

A/ PERIMETRE DU PUP

Identification parcelle	Surface (m ²)
CY0008	11 466
CY0017	3 353
CY0018	1 931
CY0036	974
CY0037	851
CY0038	2 669
CY0054	41 999
CY0055	8 029
DC0097	1 200
DC0098	857
TOTAL	73 329



B/ PRESENTATION DU SITE

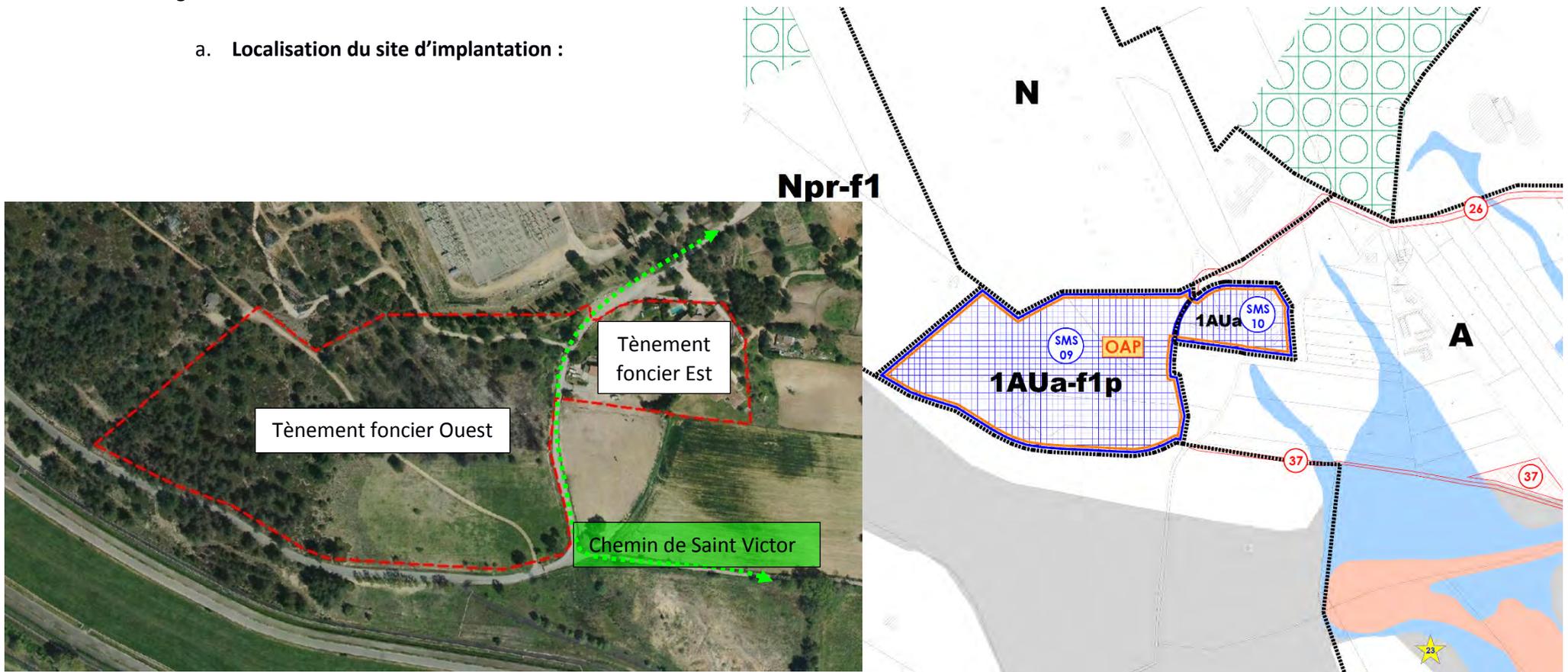
1) Localisation et contexte du site

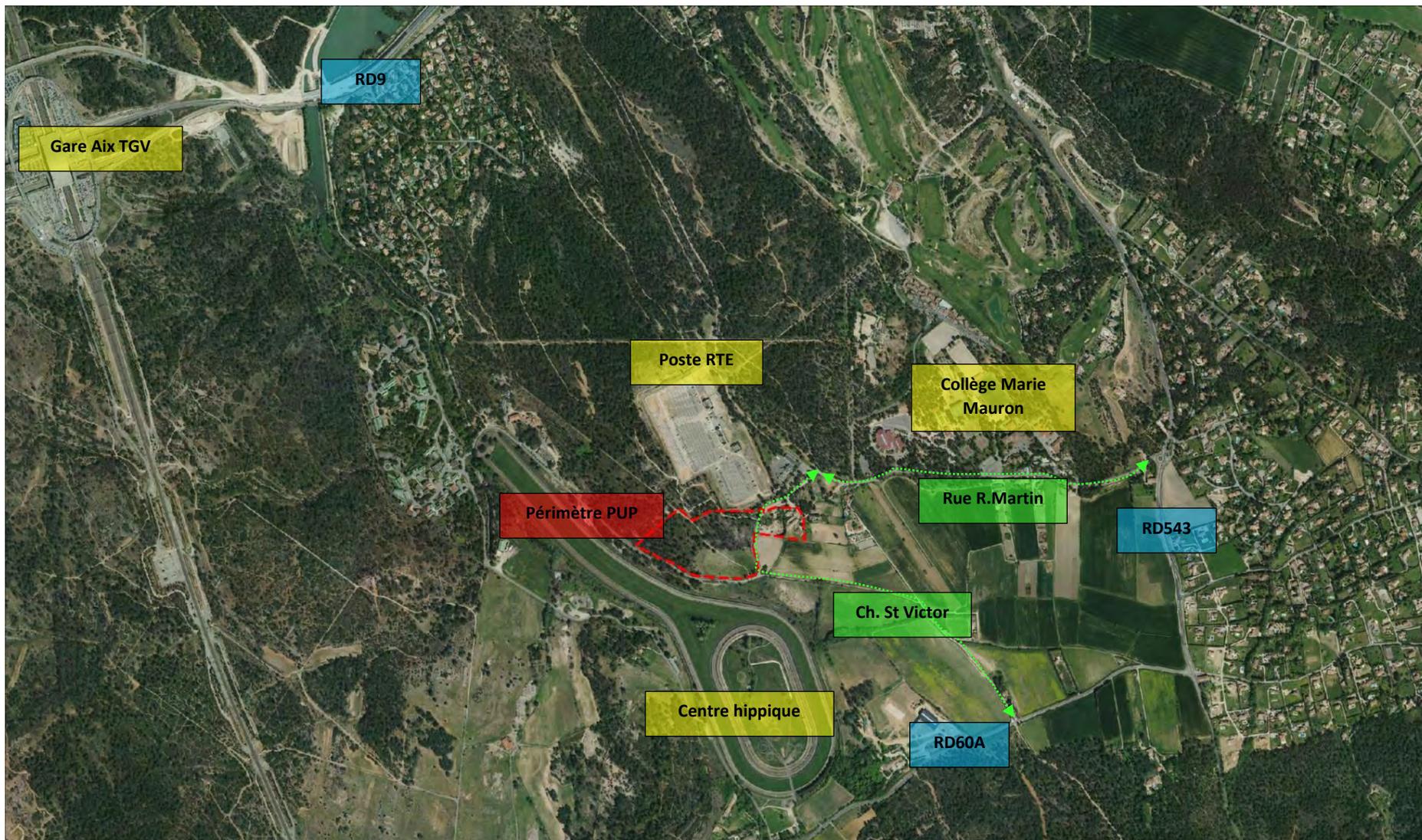
Le site d'implantation est sur la Commune de Cabriès, à proximité du centre hippique et du complexe d'équipements communal. Il est relié au village par la rue Raymond Martin et desservi par le chemin de Saint-Victor, et jouxte un poste électrique de RTE.

La zone est couverte par une OAP (OAP6 Saint-Victor) au PLU de Cabriès, visant à développer l'habitat. La zone est classée en partie 1AUa (zone à urbaniser destinée à l'accueil résidentiel ou d'équipement) et en partie 1AUa-f1p (zone à urbaniser concernée par l'aléa feu de forêt donnant lieu à des mesures spécifiques).

De plus, le secteur est concerné par deux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4^e du Code de l'Urbanisme : la zone 1AUa-f1p est concernée par la servitude SMS09 imposant 30% de logements sociaux à réaliser, la zone 1AUa est concernée par la SMS10 imposant 60% de logements sociaux.

a. Localisation du site d'implantation :

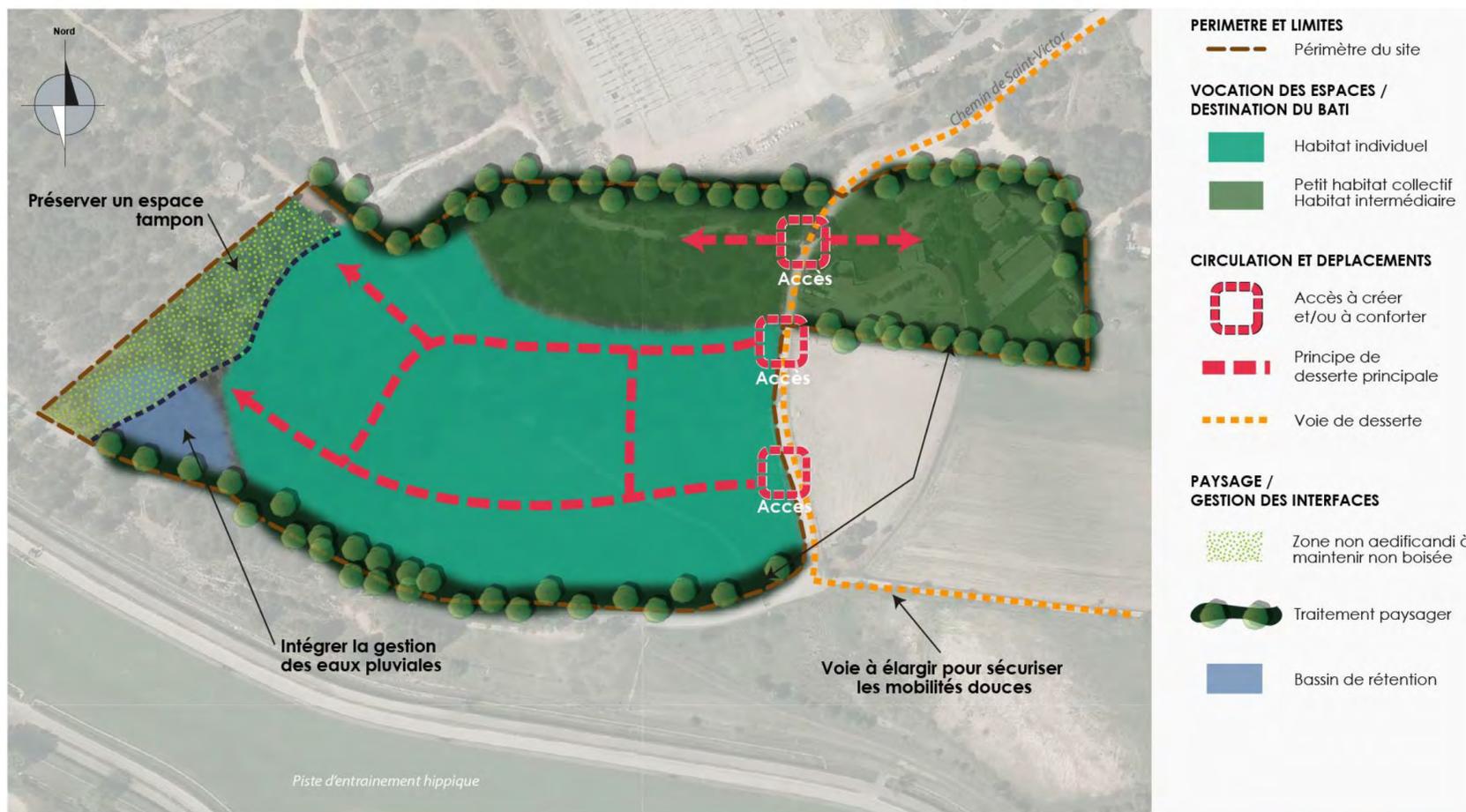




2) Aménagement et urbanisation du site

L'aménagement du secteur doit permettre la création au total d'environ 160 logements, y compris des logements sociaux, et des espaces communs (espaces récréatifs, stationnement, bassin de rétention...).

L'arrivée de cette opération nécessite le réaménagement des accès (liaison jusqu'à la Rue Raymond Martin et requalification du Chemin Saint Victor) et la création de cheminement doux, afin de sécuriser les déplacements des usagers, ainsi que le raccordement aux réseaux secs et humides.



OAP6 – Saint-Victor

C/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'opération s'inscrit sur un périmètre d'environ 7,3 hectares. Deux projets distincts, séparés par le chemin de Saint-Victor, composent l'opération et permettront la réalisation d'un programme immobilier d'environ 160 logements conformément à l'OAP, dont une part de logements sociaux. Il s'agit de logements en petits collectifs (R+1 à R+2) ou d'habitat intermédiaire en partie Nord, et de maisons individuelles en R+1 maximum en partie Sud.

La Surface De Plancher totale de l'ensemble immobilier est d'environ 14 733 m², et est répartie de la manière suivante :

- Sur le tènement foncier situé à l'Ouest du chemin Saint-Victor, il est prévu le développement de 12 433 m² SDP représentant 133 logements (dont 40 logements sociaux) dont :
 - 2 570 m²SDP pour les logements collectifs sociaux en R+2, représentant 40 logements
 - 774 m²SDP pour les logements collectifs en R+1, représentant 6 logements
 - 9 089 m²SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 87 logements
 - Des aménagements paysagers et pluviaux de type bassins de rétention, ainsi que 106 places de parkings à destination des visiteurs
- Sur le tènement foncier situé à l'Est du chemin Saint-Victor, un potentiel de 2 300m² SDP représentant 26 logements reste à préciser et à aménager.

Projet sur le tènement foncier à l'Ouest du Chemin Saint-Victor



D/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics de la zone comprend :

- Des travaux de voirie :
 - La création d'une piste cyclable en continuité de l'existant rue Raymond Martin (depuis le complexe sportif jusqu'au croisement avec le Chemin de Saint Victor) : piste en enrobé ocre ou stabilisé renforcé, glissière de sécurité, réseaux secs (éclairage public...);
 - L'élargissement à 6m maximum et la requalification du Chemin de Saint Victor, depuis la RD60A jusqu'à la rue Raymond Martin : reprise de la structure, fossé pluvial et génie civil pour fourreaux ;
 - La création d'un tourne à gauche sur la RD60A à l'intersection avec le Chemin Saint Victor ;
- Des travaux sur les réseaux humides :
 - L'extension du réseau d'adduction en eau potable et la requalification de la station de filtration du collège Marie Mauron : augmentation de la capacité, création réseau AEP et augmentation du débit de livraison ;
 - L'extension du réseau d'assainissement : station de refoulement, conduite de refoulement et conduite gravitaire

Les aménagements de voirie projetés vont permettre de sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles...) et de ne pas saturer la circulation devant le collège Marie Mauron et le débouché sur la RD543.

Répartition du coût des équipements publics

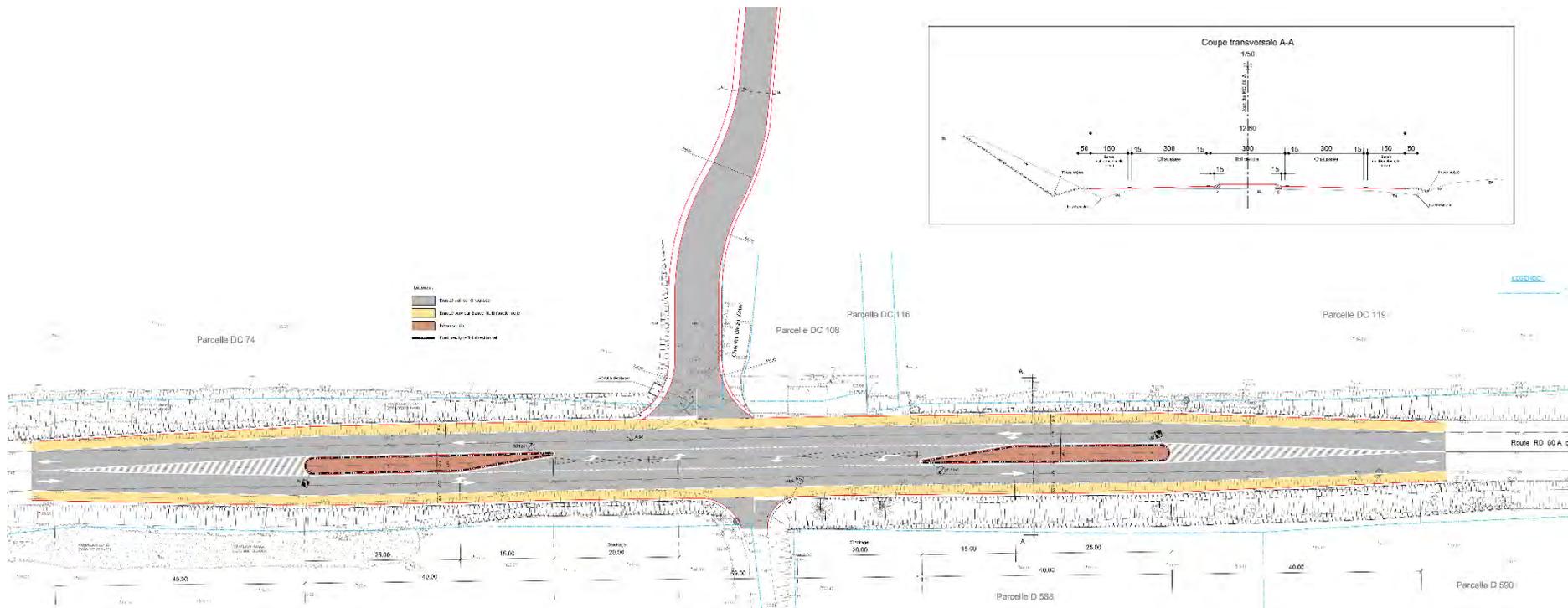
Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à **2 533 340 €HT** (3 040 008 €TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers.

Les opérateurs participent à la réalisation des travaux de voirie et aménagements divers au prorata des besoins qu'ils génèrent, ces aménagements bénéficiant aussi au reste du quartier. Ainsi, au regard de l'implantation des logements et des travaux projetés, il est convenu que les opérateurs participeront à 10% des dépenses de voirie.

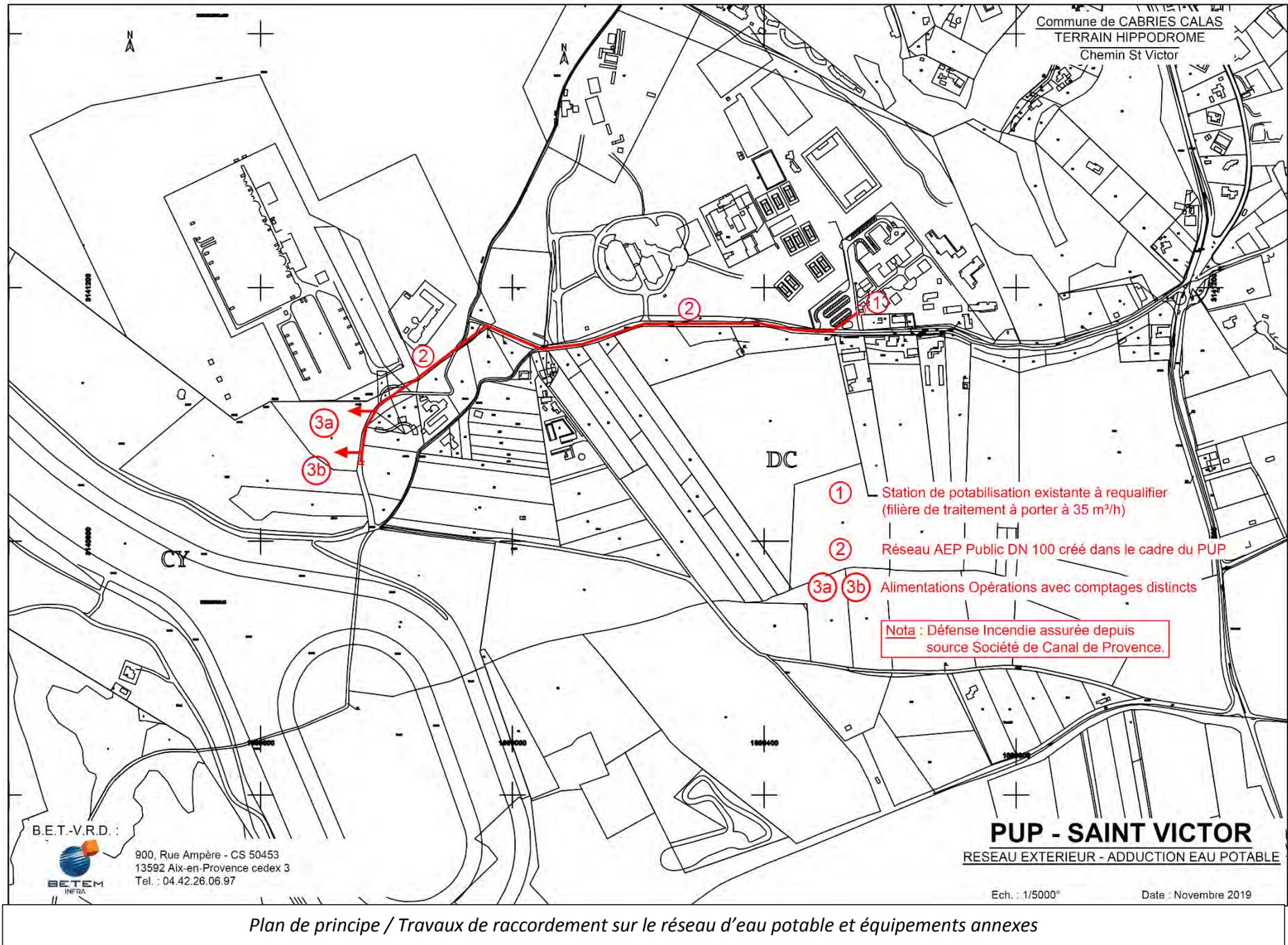
En revanche, les travaux sur les réseaux humides seront entièrement pris en charge par les opérateurs, s'agissant de création de réseaux et de travaux sur les équipements uniquement rendus nécessaires pour les opérations.

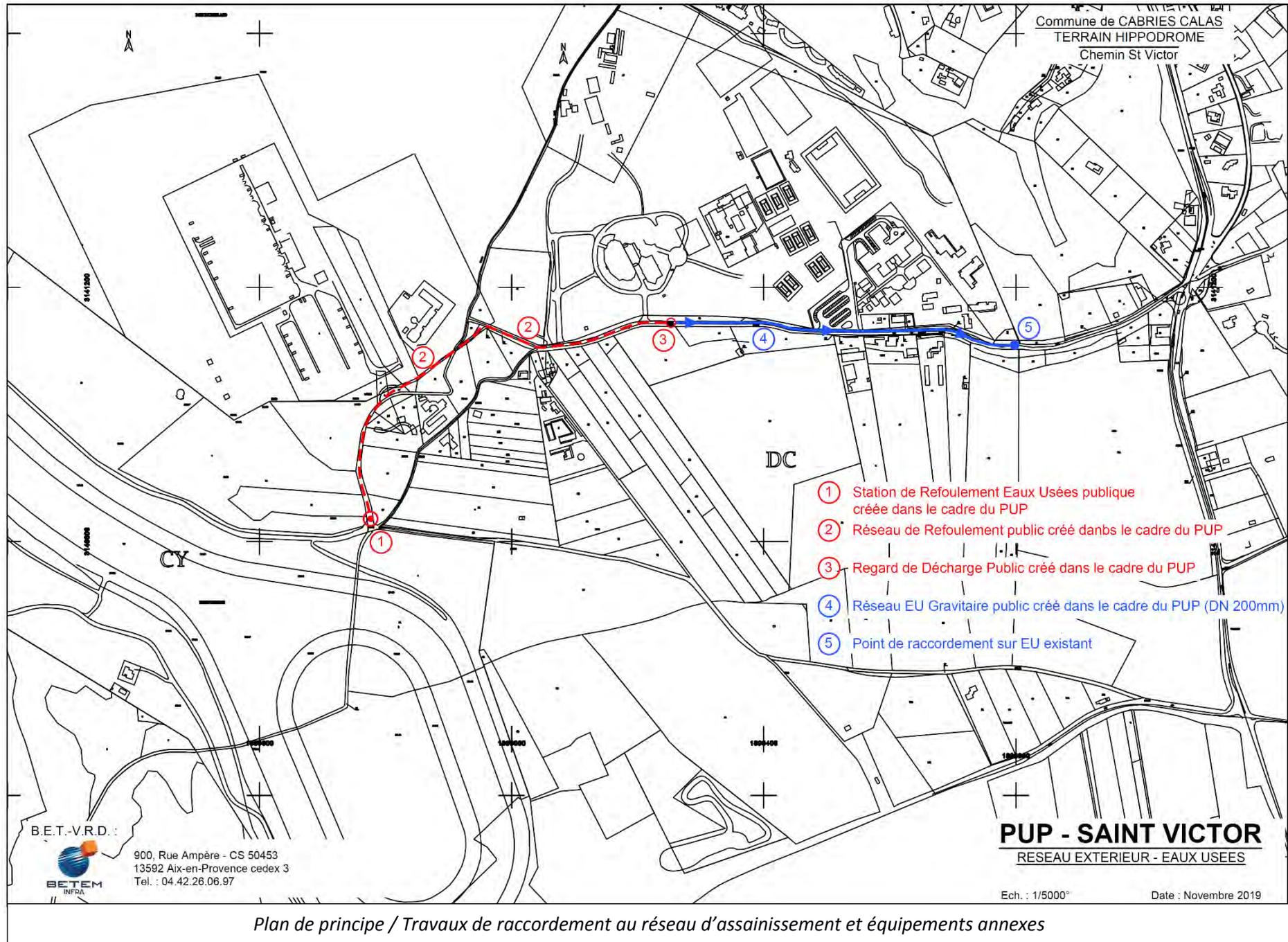
Les participations numéraires des opérateurs s'élèvent donc à **1 430 000 €** (détail dans le plan de financement ci-après), réparties aux proratas des surfaces de planchers créées par chacune des opérations immobilières.

Ainsi, compte tenu du programme prévisionnel de construction sur le périmètre du PUP, la participation moyenne est de l'ordre de 100€/m² de surface de plancher.



Plan de principe / Aménagement d'un tourne à gauche au débouché du Chemin de Saint Victor sur la RD60A (BET : SLH Ingénierie / Géomètre : Gésud)





Programme des équipements publics : maîtrises d'ouvrages et financements

Postes	Coût prévisionnel €HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT			
			Opérateurs		Maître d'ouvrage	
			%	Montant €	%	Montant €
Voiries et réseaux secs, y compris études et honoraires	1 218 200 €	Commune	10%	121 820 €	90%	1 096 380 €
Réseaux humides, y compris études et honoraires	1 315 140 €	Métropole	100%	1 315 140 €	0%	- €
TOTAL	2 533 340 €		57%	1 436 960 €	43%	1 096 380 €

E/ PLAN DE FINANCEMENT

Les montants des participations sont ventilés au prorata des surfaces de planchers projetées, ainsi pour une SDP totale attendue d'environ 14 733m² :

- 12 433m² de SDP sont prévus sur le tènement foncier Ouest, soit 84% de la SDP totale
- 2 300m² de SDP sont prévus sur le tènement foncier Est, soit 16% de la SDP totale

Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

NATURE DES DEPENSES	Coût prévisionnel €HT	Total participations attendues	Participations arrondies	FINANCEMENT					
				Opérateur 1, tènement foncier Ouest			Opérateur 2, tènement foncier Est		
				Arrondi			Arrondi		
Voiries et réseaux secs, y compris études et honoraires	1 218 200 €	121 820 €	120 000 €	84%	102 329 €	100 000 €	16%	19 491 €	20 000 €
Réseaux humides, y compris études et honoraires	1 315 140 €	1 315 140 €	1 310 000 €		1 104 718 €	1 100 000 €		210 422 €	210 000 €
TOTAL	2 533 340 €	1 436 960 €	1 430 000 €		1 207 046 €	1 200 000 €		229 914 €	230 000 €