

Note de synthèse

Conseil municipal du 7 avril 2022

Délibération N° 03 : Création d'une zone de PUP sur le secteur Littoral

Le contexte de l'aménagement du secteur littoral

La Ville de Trois-Bassins est confrontée à la problématique de l'aménagement de son secteur littoral

Ce secteur de la commune dénommé également « quartier de Souris chaude » en référence au secteur IRIS de l'INSEE, est situé à équidistance des stations balnéaires de St Gilles les Bains, et de Saint-Leu, qui commencent à voir leur développement ralenti par les contraintes foncières et urbanistiques.

Le report correspondant conduit à une pression immobilière et foncière forte pour la commune de Trois-Bassins, certes souhaitable, mais qui nécessite d'être accompagnée.

Elle a fait réaliser par le groupement SETEC/SYNTHÈSE en 2020 et 2021 une étude globale, qui visait à repérer les enjeux principaux auquel était soumis ce secteur, puis de définir un schéma d'aménagement d'ensemble, et un plan guide préfigurant les adaptations au règlement d'urbanisme applicable et les montages opérationnels possibles.

Cette étude a permis de matérialiser les secteurs préférentiels de développement, pour limiter le mitage et l'étalement urbain, et recentrer l'urbanisation sur des secteurs clés dans le cadre d'une stratégie globale d'aménagement.

Selon cette étude, le développement immobilier de cette partie de la commune est souhaitable, mais en fonction d'un certain nombre de conditions parmi lesquelles la prise en compte de la spécificité de cette côte « nature », du lien avec le grand paysage qui doit conjuguer nécessaire densification, et formes urbaines adaptées à cet environnement sauvage.

Elle a mis en évidence la nécessité d'une structuration autour d'une centralité à créer autour de la Souris Blanche, de secteurs préférentiels de constructions mieux reliés entre eux, notamment en termes de mode doux et actifs de déplacement (marche, vélo...).

Ces orientations ont été traduites dans un plan guide, qui pour permettre son application, devra être intégré dans plusieurs composantes, dans le PLU, au travers d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Enfin l'étude montre la quasi-absence d'aménagements structurants pour accueillir les nouveaux habitants.

En effet, l'atténuation des effets de coupure constitués par la RN et la montée Panon, la nécessaire pacification de cette RN1 pour accueillir de l'urbanité en toute sécurité pour les piétons et cycles, l'obligation de structurer les fonctions de mobilités comme les parkings, sont des enjeux préalables qu'il conviendra de traiter en parallèle de toute urbanisation.

Cette dernière doit donc s'accompagner d'investissements publics importants.

L'étude a donc permis, dans sa partie conclusive, de chiffrer le programme des travaux d'équipements publics nécessaires afin d'accompagner le développement, et adapté aux futures constructions appelées à être réalisées.

Enfin, une partie du secteur est située en zone inondable, ce qui nécessitera des travaux d'adaptation, mais aussi de prise en compte des zones de risque dans un schéma global

Accusé de réception en préfecture
1974-219740230-20220407-de-07042022-03-DE
Date de télétransmission : 19/04/2022
Date de réception préfecture : 19/04/2022

L'objectif de la commune est d'accompagner le développement immobilier, de le structurer dans une cohérence d'ensemble, afin que ce nouveau quartier puisse bénéficier d'une qualité et des aménités urbaines permettant aux nouveaux habitants, comme aux personnes de passage, de pouvoir se déplacer en sécurité, de profiter d'un cadre agréable, de se divertir ou se promener, tout en bénéficiant d'un certain nombre de services de proximité.

Pour financer ces investissements la Ville devra faire appel à ses ressources, à des partenaires publics ou institutionnels. Mais lorsqu'elle ne maîtrise pas le foncier, et hors ZAC, il est difficile de faire participer les constructeurs au coût des investissements publics que leurs projets génèrent.

Deux seuls mécanismes ont été identifiés pour cela :

- La fixation de secteurs de taxe d'aménagement majoré,
- La participation dans le cadre d'un projet urbain partenarial (PUP).

La fixation de secteurs de taxe d'aménagement majorée

Il est possible pour la Ville de Trois-Bassins de fixer des secteurs dans lesquels une taxe d'aménagement au taux majoré (jusqu'à 20%) serait exigible pour financer des équipements rendus nécessaires par les futures constructions.

La Ville a fait réaliser des simulations qui montrent que l'application d'un taux de taxe d'aménagement majoré à 20% permettrait le financement d'environ 3 millions de travaux d'équipements publics.

L'avantage d'un tel dispositif est la simplicité, la lisibilité pour les constructeurs, et la facilité de recouvrement. Elle pourrait être envisagée sur les secteurs diffus, ou de faibles capacités d'urbanisation sont pressenties.

Pour être applicable au 1^{er} janvier 2023, une délibération devra être prise par la ville avant le 31 octobre 2022. Cette délibération devra fixer les secteurs dans lesquels ce taux majoré s'appliquera, en le justifiant.

La participation au titre d'un projet urbain partenarial

En application du II de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme (instauré par la loi ALUR), la commune peut ;

- Définir pour une durée maximale de 15 ans, un périmètre global de PUP à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui réalisent des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de convention, à la prise en charge financière de l'ensemble des équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations,
- Fixer les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser.

Avant la loi ALUR, il était possible de faire financièrement seulement au coup par coup des opérateurs au financement des équipements publics rendus nécessaires à leur opération, sur un mode contractuel, négociable, sans que la personne publique n'ait le moyen de leur imposer.

Mais dès lors qu'un équipement public excédait les besoins d'une seule opération, il était difficile d'y faire contribuer les autres projets de constructions qui se développeraient et bénéficieraient des mêmes équipements.

Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20220407-de-07042022-03-DE Date de télétransmission : 19/04/2022 Date de réception préfecture : 19/04/2022

Désormais il est possible, à l'occasion de l'instauration d'une délibération fixant le périmètre d'un PUP, d'imposer aux futurs opérateurs la signature d'une convention de PUP, en partageant dès le départ le cout des équipements publics.

Le nouvel alinéa de l'article L.332-11-3 II prévoit que :

« Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de constructions attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. »

La fixation d'un périmètre de PUP

La fixation d'un périmètre de PUP permet de pouvoir à court terme imposer à tout projet de construction important, et/ou nécessitant des travaux d'infrastructures, la signature d'une convention, préalablement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PC ou PA).

Cette convention définira les modalités de fixation des équipements publics induits par son opération, et plus largement au financement des équipements publics générés par le développement du secteur littoral.

Le cout de la participation sera déterminé en fonction de chaque projet, et sur la base d'un calcul qui pourra être réalisé à partir des m² de surface de plancher développée, sans pouvoir excéder le cout des travaux, selon un principe de proportionnalité, pouvant être mis à la charge des futurs habitants.

Le programme prévisionnel de constructions envisagé dans le périmètre de PUP

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220407-de-07042022-03-DE
Date de télétransmission : 19/04/2022
Date de réception préfecture : 19/04/2022

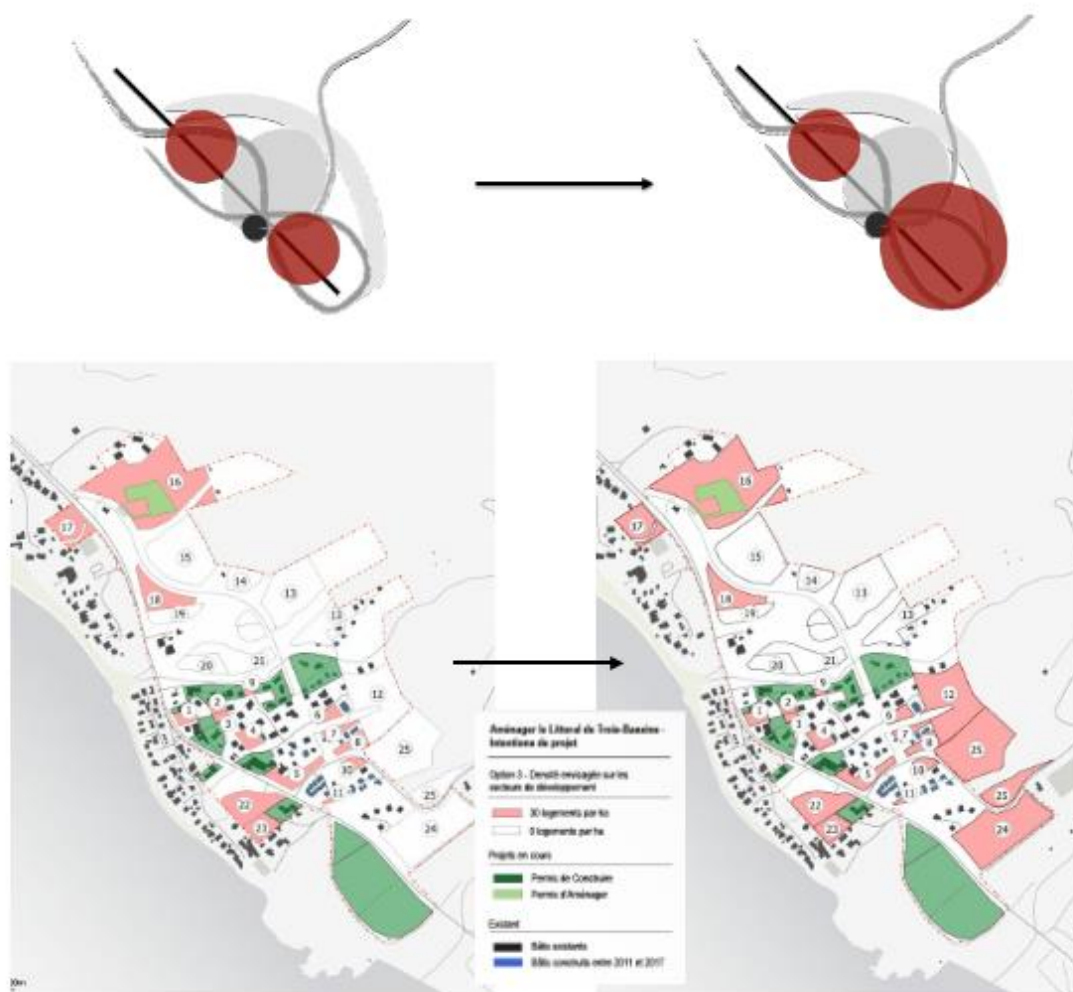
Sur la base des projets connus, des perspectives offertes sur les fonciers publics déjà maîtrisés, une approche d'un nombre de logements à édifier à court, moyen et long terme sur le secteur Littoral Nord peut être approché.

Les études réalisées par le cabinet SETEC proposent plusieurs scénarii de développements avec des variantes.

Une synthèse a été effectuée qui propose un développement en deux temps.

Le premier temps serait marqué par une urbanisation dans deux polarités principales du littoral, autour d'un parc central, profitant par ailleurs d'opportunités foncières publiques, mais aussi parce que c'est sur ces deux polarités que le développement naturel se fait, de par la proximité de la côte, mais aussi de par l'accessibilité. Ces deux polarités sont l'extrémité nord vers la pointe des Trois Bassins, et le carrefour autour de la montée Panon, véritable centralité en termes d'usages du quotidien. Le potentiel sur ce secteur serait la construction de 200 logements environ (30 logements à l'ha).

Le développement à plus long terme serait réalisé en recentrant le territoire sur un secteur aux vues exceptionnelles, sur la montée Panon, mais néanmoins relié à la centralité. Le potentiel de développement identifié serait d'environ 366 logements. Une passerelle sur la grande ravine permettrait de relier le nord et le sud de cette dernière à pied.



Source : Etude SETEC/SYNTHESES

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220407-de-07042022-03-DE
Date de télétransmission : 19/04/2022
Date de réception préfecture : 19/04/2022

Sur la base de ce scénario un potentiel de construction minimum de 566 logements a été imaginé à long terme, sur la base d'une densité de 30 logements à l'ha.

Ce nombre est cohérent avec les objectifs du PLH, surtout si l'on tient compte des PC et PA déjà accordés.

		A court terme	A long terme
Logements			
Rappel objectifs PLH			
2019-2025 PLH3	Objectifs PLH 2019-2025 (nombre de logements à construire) <u>sur le secteur littoral</u>	entre 100 et 200 logements dont 40% en LLS	
	Constructions de logements en cours sur PCs et PAs attribués sur le secteur d'étude	126	
	Reliquat max à construire 2019-2025 <u>sur le secteur littoral</u>	74	
2026-2032 PLH4	PLH 2026-2032 (nombre de logements à construire) <u>sur le secteur littoral</u>	155	
	En cours sur le secteur d'étude	0	
	Restants à construire 2026-2032	155	
2019 – 2032 PLH 4+3	Objectif max de production de logements	355	
	Logements restant à produire max	229	
Logements et densités selon les options	Logements sur foncier public et partenaire	143 logts	238 logts
	%	48%	42%
	Logements sur foncier privé mobilisable à moyen terme	75 logts	249 logts
	%	25%	44%
	Logements sur foncier privé dur mobilisable avec un accompagnement spécifique	78 logts	78 logts
	%	26%	14%
	Total logements	235 Logts	565 Logts
	Densité logts (SCOT) sur foncier public et partenaire	66 logt/ha	59 logt/ha
	Densité logts (SCOT) sur foncier mobilisable à moyen terme	25 logt/ha	35 logt/ha
	Densité logts (SCOT) sur foncier privé dur mobilisable avec un accompagnement spécifique	53 logt/ha	53 logt/ha
Densité logts (SCOT) moyenne	45 logt/ha	45 logt/ha	

Source : Etude SETEC/SYNTHESES (Analyse PLH)

Le Plan local d'urbanisme actuel permet de répondre à ces objectifs, même si une modification du PLUI pour créer des OAP sectorielles et encadrer le développement peut être envisagée.

Accuse de réception en préfecture
974-219740230-20220407-de-07042022-03-DE
Date de télétransmission : 19/04/2022
Date de réception préfecture : 19/04/2022

Une seule OAP existe à ce stade, celle de la centralité à créer « Souris Chaude ».

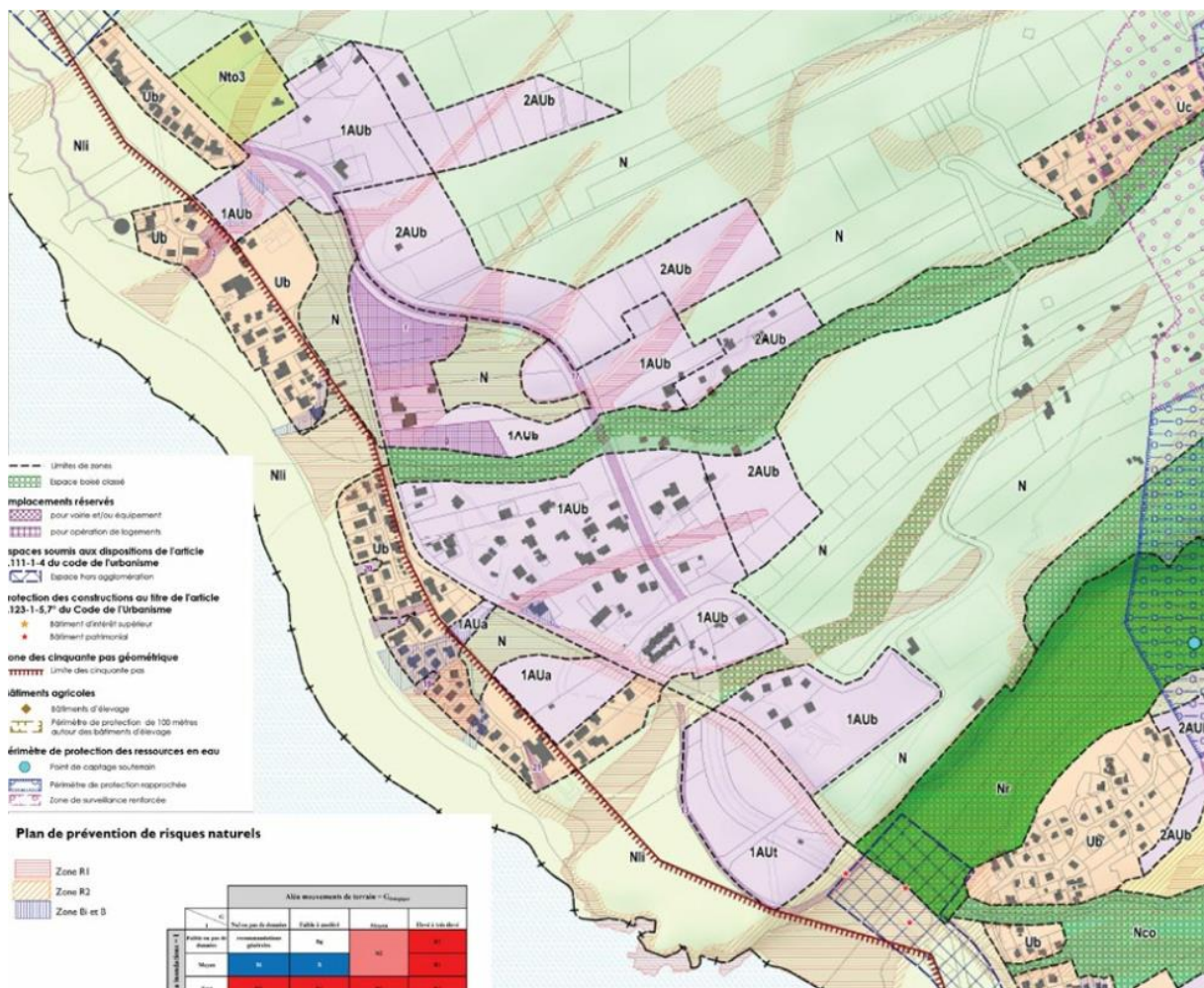
Les autres secteurs d'urbanisation pourraient être encadrés sur la base d'OAP sectorielles.

Il est à noter que ces calculs ne prennent pas en compte l'urbanisation « en diffus » c'est-à-dire par exemple suite à des divisions parcellaires.

Le périmètre de la zone de projet urbain partenarial

Le périmètre de la zone de projet urbain Partenarial sur le littoral Nord englobe la totalité des zones Ub, 1AUb, et 2AUb du secteur littoral tel que défini dans le plan ci-dessous. Il représente à peu près 70 ha.

La délimitation du périmètre sera inscrite au PLU via une procédure de mise à jour des annexes, par arrêté du maire.



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220407-de-07042022-03-DE
Date de télétransmission : 19/04/2022
Date de réception préfecture : 19/04/2022

Le programme des équipements publics rendu nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier.

Pour permettre aux futurs projets de se réaliser, les personnes publiques compétentes devront ajuster les capacités des équipements et infrastructures publiques.

Les principaux équipements à réaliser seront les suivants

Infrastructures de mobilités

Compte tenu de l'extension de l'urbanisation, de la densification et de l'arrivée de nombreux habitants se déplaçant au quotidien et en proximité, les principaux axes routiers tels que la RN et la Montée Panon doivent être aménagés et pacifiés, dans une logique de coexistence entre les différents modes de transports.

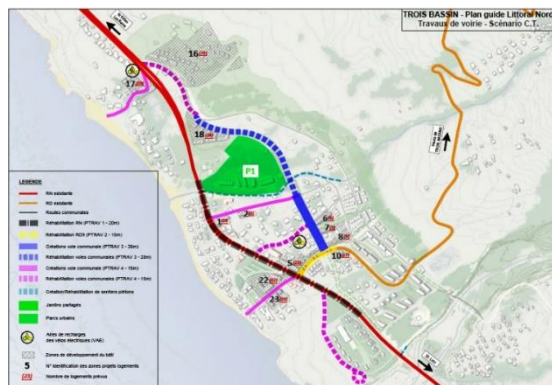
Des liaisons piétonnes et cycles doivent être par ailleurs aménagées.

Des voies de desserte communales doivent être créées le tout pour environ **11 860 k€ de travaux à réaliser, dont 7 181 k€ à court terme.**

Le programme des travaux d'infrastructures de voiries et liaisons douces est détaillé ci-dessous

Ouvrages	PU estimé	PU pris en compte	Scénario Court Terme (297 lgts)		Scénario Long Terme (269 nv lgts => 566 Lgts)		TOTAL	
			Qté	Prix estimé	Qté	Prix estimé	Qté	Prix estimé
Voirie								
Réhabilitation/réaménagement en voirie urbaine (PTRAV 1 - ancienne RN1 - 20m)	1480 €/ml	1628 €/ml	730 ml	1 188 440 €	-	-	730 ml	1 188 440 €
Réhabilitation/réaménagement en voirie urbaine (PTRAV 2 - RD9 - 15m)	980 €/ml	1078 €/ml	150 ml	161 700 €	310 ml	334 180 €	460 ml	495 880 €
Création du Mail Urbain MFR (PTRAV 3 - MFR - 28m)	3480 €/ml	3828 €/ml	210 ml	803 880 €	-	-	210 ml	803 880 €
Réhabilitation voies communales - Mail Urbain MFR (PTRAV 3 - MFR - 28m)	1980 €/ml	2178 €/ml	470 ml	1 023 660 €	-	-	470 ml	1 023 660 €
Création de voies de desserte communales (PTRAV 4 - 12m)	1780 €/ml	1958 €/ml	750 ml	1 468 500 €	1500 ml	2 937 000 €	2250 ml	4 405 500 €
Réhabilitation/Réaménagement des voies de desserte communales (PTRAV 4 - 12m)	680 €/ml	748 €/ml	900 ml	673 200 €	-	-	900 ml	673 200 €
Ouvrage franchissement routier (ravine Souris Chaude)	350 €/ml	385 €/ml	1 Ft	1 000 000 €	1 Ft	1 000 000 €	2 Ft	2 000 000 €
Sarcliers piétons/cycles non minéralisés (3m)	300000 €/U	330000 €/U	1 Ft	330 000 €	1060 ml	408 100 €	1585 ml	610 225 €
Traitement carrefour principal (RNR/D9)	150000 €/U	165000 €/U	1 Ft	330 000 €	-	-	1 Ft	330 000 €
Traitement carrefours secondaires (RN/voies communales)			2 Ft	330 000 €	-	-	2 Ft	330 000 €
Sous-Total EU				7 181 505 €		4 679 280 €		11 860 785 €

A court terme



A long terme



Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220407-de-07042022-03-DE
Date de télétransmission : 19/04/2022
Date de réception préfecture : 19/04/2022

Réseaux

L'ensemble des réseaux d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées et de transport d'électricité devront être renforcés

Il est à noter que les travaux relatifs aux réseaux d'eau potable et d'assainissement seront réalisés par le Territoire de la Côte Ouest, autorité compétente.

Ouvrages	PU estimé	PU pris en compte	Scénario Court Terme (297 lgts)		Scénario Long Terme (269 nv lgts => 566 lgts)		TOTAL	
			Qté	Prix estimé	Qté	Prix estimé	Qté	Prix estimé
Réseau EP								
Réseaux gravitaire / noues ...	350 €/ml	385 €/ml	3210 ml	1 235 850 €	-	-	-	-
Ouvrages de compensation de l'imperméabilisation			1 Ft	250 000 €	1 Ft	250 000 €	2 Ft	500 000 €
Sous-Total EU				1 485 850 €		250 000 €	0 ml	1 735 850 €
Réseau EU								
Rsx Gravitare	450 €/ml	495 €/ml	1475 ml	730 125 €	575 ml	284 625 €	2050 ml	1 014 750 €
Augmentation PR	-	-	Augmentation de 1200 EH sur PR souris Chaude	25 000 €	Augmentation de 1100 EH sur PR souris Chaude	35 000 €	1 Ft	60 000 €
Réhabilitation réseau gravitaire existant	600 €	660 €	475 ml	313 500 €	-	-	475 ml	313 500 €
Sous-Total EU				1 068 625 €		319 625 €	0 ml	1 388 250 €
Réseau AEP								
DN 80 Fie	150 €/ml	165 €/ml	-	- €	320 ml	52 800 €	320 ml	52 800 €
DN 100 Fie	150 €/ml	165 €/ml	1010 ml	166 650 €	125 ml	20 625 €	1135 ml	187 275 €
DN 150 Fie	200 €/ml	220 €/ml	475 ml	104 500 €	-	-	475 ml	104 500 €
DN 200 Fie	225 €/ml	248 €/ml	820 ml	202 950 €	-	-	820 ml	202 950 €
Augmentation volume sur réservoir R1 Littoral			À définir	À définir	À définir	À définir	À définir	À définir
Sous-Total AEP				474 100 €		73 425 €	0 ml	547 525 €
Réseau ELEC								
Transformateur 630 kVA	35000 €/U	38500 €/U	1 U	38 500 €	1 U	38 500 €	2 U	77 000 €
Réseau principal HTAS (construction ou effacement du réseau aérien existant)	125 €/ml	138 €/ml	150 ml	20 625 €	900 ml	123 750 €	1050 ml	144 375 €
Réseau principal BTAS (construction ou effacement du réseau aérien existant)	110 €/ml	121 €/ml	2480 ml	300 080 €	1810 ml	219 010 €	4290 ml	519 090 €
Sous-Total Elec				359 205 €		381 260 €	0	740 465 €
Réseau ECL								
Réseau souterrain et luminaires Leds (création)	170 €/ml	187 €/ml	3473 ml	649 358 €	-	-	-	649 358 €
Armoire d'éclairage avec régulateur	-	-	2 U	15 000 €	-	15 000 €	2 U	30 000 €
Sous-Total EU				664 358 €		15 000 €		679 358 €
Réseau Télécom								
Armoire SR (Cuivre / 1000 lgmts)	15000 €/U	16500 €/U	1 U	16 500 €	-	-	1 U	16 500 €
Armoire PMZ (fibre optique / 160 lgmts)	18000 €/U	19800 €/U	2 U	39 600 €	2 U	39 600 €	4 U	79 200 €
Réseau principal (construction ou effacement du réseau aérien existant)	150 €/ml	165 €/ml	2480 ml	409 200 €	1810 ml	298 650 €	4290 ml	707 850 €

Le cout de ces réseaux pouvant être mis à la charge des futurs habitants peut être estimé proportionnellement à l'augmentation prévisible de la population.

Autres équipements

Équipements	19000 €/U	20900 €/U	2 U	41 800 €	1 U	20 900 €	3 U	62 700 €
Aires recharge vélos électriques			À définir	À définir	À définir	À définir	À définir	À définir
Aire baignade					20000 m²	660 000 €	20000 m²	660 000 €
Parc naturel Sud	30 €/m²	33 €/m²						
Parc Urbain Nord (cheminements doux, belvédères, arbres, agrès sportifs, kiosques, bancs...)	50 €/m²	55 €/m²	32500 m²	1 787 500 €			32500 m²	1 787 500 €
Jardins partagés	15 €/m²	17 €/m²			44000 m²	726 000 €	44000 m²	726 000 €
City Stade	100000 €/U	110000 €/U	1 U	110 000 €	1 U	110 000 €	2 U	220 000 €
Sous-Total Équipements				1 939 300 €		1 516 900 €	0	3 456 200 €

Les autres équipements prévus dans le cadre de la réalisation du projet, concernent l'aménagement de deux parcs urbains, des jardins partagés et un City Stade.

Même si ces travaux profiteront aux habitants du quartier «Souris Chaude », il n'est pas à exclure que les parcs naturels soient également fréquentés par des touristes ou personnes de passage.

Construction d'un groupe scolaire

L'étude réalisée par le cabinet SETEC démontrent la nécessité de prévoir la construction de 12 classes supplémentaires, en sus des 5 existantes, pour accueillir près de 300 élèves supplémentaires à long terme, soit une augmentation de + 170% des effectifs actuels, du fait du développement urbain.

Le cout de construction de cette école est estimé sur la base de ratios comparables à environ 6 Mi€.

Il est intégralement imputable aux futurs habitants du quartier.

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20220407-de-07042022-03-DE
Date de télétransmission : 19/04/2022
Date de réception préfecture : 19/04/2022

Cout total des équipements publics

Le cout total des équipements publics à réaliser est de 29 661 k€ H.T

	Scénario CT 297 LGTS	Scénario LT 269 LGTS	TOTAL
Voirie	7 181 505 €	4 679 280 €	11 860 785 €
<i>Réhabilitation/Réaménagement RN1 en voirie urbaine</i>	1 188 440 €		1 188 440 €
<i>Réhabilitation/Réaménagement RD9 en voirie urbaine</i>	161 700 €	334 180 €	495 880 €
<i>Création du mail urbain</i>	803 880 €		803 880 €
<i>Réhabilitation de voies communales/mail urbain</i>	1 023 660 €		1 023 660 €
<i>Création de voies de desserte communale</i>	1 468 500 €	2 937 000 €	4 405 500 €
<i>Réhabilitation/réaménagement de voies de desserte communale</i>	673 200 €		673 200 €
<i>ouvrage franchissement routier (ravine Souris chaude)</i>	1 000 000 €	1 000 000 €	2 000 000 €
<i>Sentier piéton cycle non minéralisé</i>	202 125 €	408 100 €	610 225 €
<i>Traitement carrefour principal</i>	330 000 €		330 000 €
<i>Traitement carrefour secondaire</i>	330 000 €		330 000 €
Réseaux EP	1 485 850 €	250 000 €	1 735 850 €
Réseaux EU	1 068 625 €	319 625 €	1 388 250 €
Réseaux AEP	474 100 €	73 425 €	547 525 €
Réseaux ELEC	359 205 €	381 260 €	740 465 €
Réseaux ECL	664 358 €	15 000 €	679 358 €
TELECOM	465 300 €	338 250 €	803 550 €
<i>Groupe scolaire</i>		6 000 000 €	
<i>autres équipements</i>	1 939 300 €	1 516 900 €	
Equipements	1 939 300 €	7 516 900 €	9 456 200 €
TOTAL TRAVAUX	13 638 243 €	13 573 740 €	27 211 983 €
ETUDES COMPLEMENTAIRES 3%	409 147 €	407 212 €	816 359 €
ETUDES MOP 6%	818 295 €	814 424 €	1 632 719 €
TOTAL GENERAL	14 865 685 €	14 795 377 €	29 661 061 €

Les équipements publics ainsi dimensionnés excèdent les besoins des futurs résidents, et donc seule une fraction du montant total des équipements publics peut être mis à la charge des futurs habitants, et donc des futurs opérateurs.

En effet, le secteur Littoral est déjà urbanisé, même si composé d'un habitat relativement dense.

Il comportait en 2015 810 habitants.

Sur la base de 2,47 habitants, nous pouvons estimer à 1398 le nombre de nouveaux habitants potentiels, soit un nombre d'habitants total après aménagement de 2 200 habitants environs.

Nous pouvons donc prendre sur la partie « Réseaux » un coefficient de proportionnalité égal au ratio du nombre de nouveaux habitants, soit 64%.

Pour les autres équipements, une approche plus fine doit être faite, car les infrastructures de mobilités par exemple ne seront pas uniquement utilisées par les habitants du quartier, mais par tous les véhicules de passage. Nous proposons un ratio de 10% du cout de réaménagement de la RN, ou de la montée PANON, à la charge des futurs habitants du secteur. Ce cout pourra être augmenté pour les voies secondaires, qui seront plutôt empruntées par les habitants du quartier.

Un pourcentage de 5% est appliqué sur les ouvrages de franchissements, qui sont en franges du périmètre.

Ce même pourcentage sera également appliqué aux sentes piétonnes, qui sera largement fréquenté par les touristes.

Récapitulatif et clés de proportionnalité utilisées.

	Scénario CT 297 LGTS	Scénario LT 269 LGTS	TOTAL	Calcul de proportionnalité envisagé	Montant des travaux mis à charge
Voirie	7 181 505 €	4 679 280 €	11 860 785 €	26%	3 087 047 €
Réhabilitation/Réaménagement RN1 en voirie urbaine	1 188 440 €		1 188 440 €	10%	118 844 €
Réhabilitation/Réaménagement RD9 en voirie urbaine	161 700 €	334 180 €	495 880 €	10%	49 588 €
Création du mail urbain	803 880 €		803 880 €	10%	80 388 €
Réhabilitation de voies communales/mail urbain	1 023 660 €		1 023 660 €	10%	102 366 €
Création de voies de desserte communale	1 468 500 €	2 937 000 €	4 405 500 €	50%	2 202 750 €
Réhabilitation/réaménagement de voies de desserte communale	673 200 €		673 200 €	50%	336 600 €
ouvrage franchissement routier (ravine Souris chaude)	1 000 000 €	1 000 000 €	2 000 000 €	5%	100 000 €
Sentier piéton cycle non minéralisé	202 125 €	408 100 €	610 225 €	5%	30 511 €
Traitement carrefour principal	330 000 €		330 000 €	10%	33 000 €
Traitement carrefour secondaire	330 000 €		330 000 €	10%	33 000 €
Réseaux EP	1 485 850 €	250 000 €	1 735 850 €	64%	1 104 632 €
Réseaux EU	1 068 625 €	319 625 €	1 388 250 €	64%	883 432 €
Réseaux AEP	474 100 €	73 425 €	547 525 €	64%	348 425 €
Réseaux ELEC	359 205 €	381 260 €	740 465 €	64%	471 205 €
Réseaux ECL	664 358 €	15 000 €	679 358 €	64%	432 319 €
TELECOM	465 300 €	338 250 €	803 550 €	64%	511 350 €
Groupe scolaire		6 000 000 €	6 000 000 €	100%	6 000 000 €
Parcs naturels	1 787 500 €	660 000 €	2 447 500 €	5%	122 375 €
City Stade	110 000 €	110 000 €	220 000 €	64%	140 000 €
Aire de recharges VE	41 800 €	20 900 €	62 700 €	10%	6 270 €
Jardins partagés		726 000 €	726 000 €	64%	462 000 €
Equipements	1 939 300 €	7 516 900 €	9 456 200 €	71%	6 730 645 €
TOTAL TRAVAUX	13 638 243 €	13 573 740 €	27 211 983 €	50%	13 569 055 €
ETUDES COMPLEMENTAIRES 3%	409 147 €	407 212 €	816 359 €	50%	407 072 €
ETUDES MOP 6%	818 295 €	814 424 €	1 632 719 €	50%	814 143 €
TOTAL GENERAL	14 865 685 €	14 795 377 €	29 661 061 €	50%	14 790 270 €

Nous pouvons ainsi estimer à 50 % maximum la fraction du cout des équipements pouvant être mis à la charge des futurs habitants du secteur Littoral Nord. Dans cette somme figure le coût du groupe scolaire, dont l'extension à 12 classes est intégralement due à l'arrivée de nouveaux habitants.

Toutefois, le montant à la charge de chaque opérateur devra être ajusté en fonction de la fraction réelle du cout des équipements imputable à son projet, qui dépendra notamment de sa localisation, et de l'impact réel de son projet sur les besoins correspondants, ceci sur la base d'une étude de l'urbanisation par grands secteurs d'urbanisation (Souris Chaude et entrée Nord à minima).

Le cout de la participation sera donc déterminé à l'étude de chaque projet.

Une convention sera signée avec chaque opérateur pour déterminer la fraction du coût des équipements publics lui incombant. Cette fraction pourra être traduite en proportion des m² de surface de plancher développée, au regard de la surface totale anticipée à l'intérieur du périmètre de PUP.