

2019_CT2_416

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - EcoQuartier Ballon à Meyreuil - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et les Sociétés solidaires SAS Carerre et SCI Résidence le Domaine Sainte Victoire

Le 17 octobre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 11 octobre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GUINIERI Frédéric – JOUVE Mireille – LAFON Henri – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – HOUEIX Roger donne pouvoir à SALOMON Monique – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – LEGIER Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – LHEN Hélène donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – TALASSINOS Luc donne pouvoir à DELAVET Christian – TAULAN Francis donne pouvoir à SUSINI Jules

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BENKACI Moussa – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – GOUIRAND Daniel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire
Opérations d'aménagement

■ Séance du 17 octobre 2019

04_6_03

■ **EcoQuartier Ballon à Meyreuil - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et les Sociétés solidaires SAS Carerre et SCI Résidence le Domaine Sainte Victoire**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

■ Séance du 24 Octobre 2019

11810

■ EcoQuartier Ballon à Meyreuil - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et les Sociétés solidaires SAS Carerre et SCI Résidence le Domaine Sainte Victoire

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération du 3 juillet 2017, le Conseil Municipal de Meyreuil a approuvé le dossier de Projet Urbain Partenarial PUP Ballon, actualisé par délibération en date du 12 décembre 2017.

Ce dossier comporte notamment le programme des équipements publics à mettre en place dans la zone 5AU de Ballon, afin de permettre le développement de son urbanisation. Conformément à l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le montant des participations du PUP a été calculé en répartissant le coût des travaux selon les principes de proportionnalité et de nécessité.

Ces participations sont adossées à la surface de plancher générée par chaque projet :

- 80€/m² de sdp pour les logements locatifs sociaux,
- 180€/m² pour les logements en accession en collectifs ;
- 200€/m² pour les maisons individuelles groupées en accession ;
- 250€/m² pour les lots à bâtir (120 m² de sdp par lot).

Par ailleurs, en vertu de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, la Commune a décidé d'exonérer de taxe d'aménagement, pendant 10 ans, les constructions édifiées dans le périmètre du PUP.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1er janvier 2016, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par l'article L.5217-2 I du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Toutefois, en application de l'article L. 5218-2 I du même Code, les communes ont continué d'exercer depuis cette date les compétences prévues au I de l'article L.5217-2 qui n'avaient pas été transférées aux six anciens EPCI fusionnés au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'article L.5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1er janvier 2018, la Métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain. Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente depuis le 1er janvier 2018 en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En conséquence du transfert de compétence portant sur le PLU, la Métropole est habilitée à compter du 1er janvier 2018 à conclure des conventions de projet urbain partenariat en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Par délibération, en date du 22 mars 2018, le Conseil de la Métropole a approuvé la poursuite par les communes de la mise en œuvre des PUP dont les périmètres et les conventions ont été approuvés avant le 1er janvier 2018. Il a également été décidé de conclure des conventions de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage dans les périmètres des PUP qui comprennent des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage relève de la Métropole et des communes.

Ces conventions ont pour objectif d'établir un interlocuteur unique en confiant aux communes à la fois la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation des équipements publics situés dans le périmètre du PUP et la perception des participations versées par les aménageurs et constructeurs en les affectant à la réalisation de chaque catégorie d'équipements (ceux relevant de la compétence des communes et ceux relevant de la compétence de la Métropole).

La convention de TTMO relative au PUP de l'Ecoquartier Ballon a donc été approuvée par le Conseil de la Métropole lors de cette même séance du 22 mars 2018, puis par la Commune lors du Conseil Municipal du 30 mars 2018.

Cette convention prévoit donc, dans son plan de financement les participations du PUP liées aux équipements relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Métropole ainsi que leur perception par la commune de Meyreuil.

Ce PUP, divisé en 7 îlots, est réalisé en deux phases. La première phase aujourd'hui terminée a fait l'objet de trois conventions, dont la dernière a été signée en juin 2018 entre la Métropole, la Commune et la Société EDELIS. Ces conventions concernaient des opérations de construction sur les îlots 1, 2 3 et 5. Il s'agit aujourd'hui de signer une convention sur la deuxième phase du PUP et notamment sur les îlots 4, 6 et 7 avec la société SAS Carrere et la SCI Résidence le Domaine Sainte Victoire, constituées en Société solidaire. Ce groupement se substitue à la Société Gotham qui devait, comme cela est indiqué dans le dossier de PUP, développer un programme sur les îlots 1, 3, 4, 6 et 7 et qui ne s'est finalement engagée que sur les îlots 1 et 3.

Le projet va permettre la construction de 178 logements répartis de la manière suivante :

- Îlot 4 (4.6, 4.7 et 4.8) : 70 logements collectifs en accession, 4071 m² de surface de plancher 6 cellules destinés aux bureaux et aux commerces, 731 m² de surface de plancher ;
- Îlot 6 (6.1 et 6.2) : 78 logements collectifs en accession, 4436 m² de surface de plancher ;
- îlot 7 : 30 logements collectifs en accession, 3600 m² de surface de plancher.

Il convient donc aujourd'hui d'approuver la convention tripartite PUP ci-jointe, qui détermine la participation du constructeur aux équipements publics rendus nécessaires par son programme de construction, et ainsi de poursuivre cette opération d'aménagement.

Cette participation s'élève à 2 489 740 € et sera versée directement à la commune de Meyreuil.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L332-11-3 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°FAG 001-3517/18/BM du Bureau de Métropole du 22 mars 2018, approuvant de nouvelles conventions de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage ou de maîtrise d'ouvrage déléguée relatives à la réalisation par les Communes d'équipements relatifs aux compétences Eau et Assainissement et aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- La délibération n°URB 012-3646/18C/CM du Conseil de Métropole du 22 mars 2018 sur le Projet Urbain Partenarial PUP et la poursuite des opérations engagées par les communes ;
- La délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération du PUP Eco quartier Ballon a été engagée avant le 1^{er} janvier 2018.
- Que l'opération nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics financés par un PUP.
- Qu'une convention TTMO pour ces travaux a été signée entre la Métropole et la Commune de Meyreuil.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole, la Commune de Meyreuil, et le groupement composé de la SAS Carrere et la SCI Résidence le Domaine de Sainte Victoire pour la mise en œuvre du programme sur les îlots 4 (4.6, 4.7 et 4.8), 6 (6.1 et 6.2) et 7 de l'Ecoquartier Ballon.

Article 2 :

Les constructions édifiées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans.

Article3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer la convention PUP ainsi que tout document afférent à cette affaire.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Ecoquartier Ballon

Ilots 4/6/7

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP Ballon

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

La Commune de MEYREUIL

représentée par son Maire, Monsieur Jean Pascal GOURNES
Hôtel de Ville – 13590 MEYREUIL

Ci-après dénommée « La Commune »

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
ou son représentant,

en vertu de la délibération n° en date du ,
domicilié en cette qualité au siège de la Métropole
58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

Ci-après dénommée « La Métropole »

ET

**Les Sociétés solidaires suivantes,
ci-après dénommées ensemble et solidairement « La Société », d'autre part**

SAS CARRERE

SAS au capital de 100 000 €
immatriculée au RCS Nanterre n°443 948 773
83, avenue Charles de Gaulle 6^{ème} étage
92200 NEUILLY SUR SEINE
représentée par Monsieur Frédéric CARRERE

SCI Résidence le Domaine Sainte Victoire

SCI au capital de 100 €
immatriculée au RCS Toulouse n°850 099 060
domiciliée : 18 boulevard Lazare Carnot BP 28538 -
31685 TOULOUSE
représentée par Monsieur Frédéric CARRERE

Préalablement, il est rappelé :

Par délibération du 3 juillet 2017, le Conseil Municipal de MEYREUIL a approuvé le dossier de Projet Urbain Partenarial PUP Ballon. Puis, par délibération du 12 décembre 2017, il en a approuvé une actualisation.

Ce dossier comporte notamment le programme des équipements publics à mettre en place dans la zone 5AU de Ballon, pour permettre le développement de son urbanisation, conformément aux possibilités offertes par la modification n°8 du PLU approuvée également le 3 juillet 2017 et à la modification simplifiée n°4 approuvée le 28 juin 2018.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole Aix Marseille Provence, exerce de plein droit, en lieu et place des Communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain.

Dans ce cadre, la Métropole est compétente depuis le 1^{er} janvier 2018 en matière de PLU.

Par délibérations du 15 mars 2018, en ce qui concerne le Conseil de Territoire du Pays d'Aix et du 22 mars 2018, en ce qui concerne le Conseil Métropolitain, a été approuvée la poursuite par les communes de la mise en œuvre des PUP dont les périmètres ont été délibérés avant le 1^{er} janvier 2018 et indiqué que des conventions de Transfert Temporaire de Maîtrise d'Ouvrage TTMO seraient conclues pour chaque contrat de PUP entre la Commune et la Métropole.

Cette convention de TTMO relative au PUP de l'Ecoquartier Ballon a été approuvée par le Conseil Métropolitain lors de cette même séance du 22 mars 2018, puis par la Commune lors du Conseil Municipal du 30 mars 2018.

La présente convention de PUP a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de MEYREUIL et la Métropole est rendue nécessaire notamment par l'opération de construction projetée par la Société.

Les montants des participations financières ont été définis dans le dossier PUP, approuvé par la délibération du Conseil Municipal susvisée.

En ce qui concerne la description des équipements publics, leurs coûts, la proportionnalité de ces coûts mis à la charge des différents programmes, la présente convention renvoie au dossier PUP qui lui restera annexé (**annexe 3**).

Les aménagements et les constructions sont en cours depuis fin 2017 sur les ilots 1, 2, 3 et 5 qui constituent la 1^{ère} phase de l'opération. Les conventions PUP ont été signées avec les opérateurs en charge de ces constructions et les réalisations se déroulent normalement.

Un 1^{er} bâtiment de 43 logements locatifs sociaux sera livré en octobre 2019 et les autres logements en cours seront achevés pendant l'été 2020. L'école élémentaire qui fait partie du programme de superstructures du PUP est programmée pour être opérationnelle à la rentrée 2020.

La présente convention porte sur la quasi intégralité de la 2^{ème} et dernière phase de l'opération.

Elle va permettre de mettre en place :

- la centralité de l'opération (entre l'école et le futur équipement socio-culturel de la Bastide de Ballon acquise par la Commune), avec logements, petits commerces et services de proximités, organisés en hameau,
- un programme de logements individuels groupés en transition avec l'espace forestier qui domine le site.

Il ne restera à l'issue des réalisations objets de cette convention, qu'un seul bâtiment à réaliser à vocation mixte activités, services et logements sociaux. Il est judicieux de le différer pour adapter son programme aux besoins.

Ainsi, l'opération de construction projetée par la Société porte sur les ilots de construction suivants, repérés sur le plan de masse annexé (**annexe 1**) :

Ilot du PLU	Programmes	Unités	Surfaces de planchers
Ilot 4.6	Logements accession	28 logements	1 582 m ² sdp
	Bureaux - Activités	3 unités	472 m ² sdp
	Commerces - Services	3 unités	259 m ² sdp
Ilot 4.7	Logements accession	27 logements	1 571 m ² sdp
Ilot 4.8	Logements accession	15 logements	918 m ² sdp
Ilot 6.1	Logements accession	16 logements	885 m ² sdp
Ilot 6.2	Logements accession	62 logements	3 551 m ² sdp
Ilot 7	Logements individuels groupés accession	30 logements environ	3 600 m ² sdp

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix Marseille Provence. Toutefois, considérant que les équipements publics à réaliser sont majoritairement des équipements publics communaux, financés par la Commune, ladite convention prévoit que les participations liées à la réalisation desdits équipements sont versées à la Commune.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIS CE QUI SUIT

Article 1 – Programme des équipements publics à réaliser

La Commune de MEYREUIL et la Métropole s'engagent à réaliser l'ensemble des équipements publics prévus dans le dossier PUP approuvé par le Conseil Municipal, tant en infrastructures qu'en superstructures, ainsi que les acquisitions foncières.

Une 1^{ère} phase de travaux d'infrastructures a été réalisée pour permettre la desserte des ilots 1, 2, 3 et 5 sur lesquels les constructions sont en cours.

La 2^{ème} phase de travaux est liée aux programmes de construction de la présente convention.

1.1 Les infrastructures sont les suivantes, d'un coût global estimé à 5 388 175 € HT :

1. La voie primaire est ouest qui, sur une emprise de 12 m de large (composée de : chaussée, stationnement longitudinal, cheminement piétons, plantations d'alignements), relie le sud-est (chemin des Cigales) au nord-ouest de l'opération,
2. Le cours central d'une emprise de 19 m de large avec un double stationnement de 80 places, sous des arbres d'alignement,
3. Le chemin des Bastidons réservé au cheminement piétons cycles dans une emprise de 8 m de large (3,5 m revêtus avec bordures paysagères de part et d'autre),
4. La coulée verte : grand espace vert nord sud adossé à la restanque actuelle, sur une largeur de 10 m,
5. Les réseaux eaux usées, eau potable, défense contre l'incendie et arrosage qui desserviront chacun des ilots. Pour les eaux usées, il est prévu une station de refoulement avec son réseau,
6. Le réseau de gestion des eaux pluviales, particulièrement important et complexe, qui est un enjeu majeur pour l'urbanisation de ces terrains,
7. Le réseau électrique HTA avec 4 postes de transformation et une alimentation basse tension pour chaque îlot, qui fait l'objet d'une convention entre la Commune et ENEDIS,
8. Les aménagements à l'intérieur de l'îlot Bastide : parking pour la Bastide, place publique devant la Bastide, restructuration des réseaux existants et renforcement des alimentations, démolitions des ouvrages devenus obsolètes.
9. L'écran phonique en bordure de la RD6.

1.2 Les superstructures sont les suivantes, d'un coût global estimé à 3 000 000 € HT :

- Ecole primaire de 8 classes avec son restaurant et ses locaux d'activités.

1.3 Les acquisitions foncières de l'îlot Bastide d'un coût global estimé à 1 213 000 €.

Les prestations réalisées au titre des infrastructures publiques par la Commune et la Métropole seront sur la seule emprise du domaine public, au droit des ilots concernés. Ces limites sont précisées sur les plans du dossier VRD du PUP.

Les réseaux et la voirie seront disponibles sur ces limites, tels que précisé sur les plans VRD du PUP.

Pour le réseau électrique, ENEDIS, dans le cadre d'une convention avec la Commune, équipe et raccorde les postes de transformation. Les postes cabines sont fournis par ENEDIS. Il est prévu à partir de ces postes, un coffret RMBT pour chacun des bâtiments collectifs et un ou 2 pour l'îlot 7 des maisons individuelles groupées.

Adaptations éventuelles :

Des adaptations à la conception des ouvrages d'infrastructures pourraient s'avérer nécessaires en fonction de l'avancement de l'opération. Elles seront prises en compte, à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du programme des équipements publics et des programmes privés à réaliser et n'affectent pas les accès et le fonctionnement des immeubles de logements.

Article 2 – Délai de réalisation

La Commune de MEYREUIL et la Métropole s'engagent à réaliser les travaux d'**équipements d'infrastructures**, objets du PUP, pour répondre aux besoins de raccordement des immeubles réalisés par la Société, au fur et à mesure de l'édification de ces derniers.

Un planning enveloppe de réalisation des immeubles (Société) et un planning enveloppe de réalisation des travaux du PUP, signé par les parties, est joint en annexe (**annexe 2**).

S'il advenait un retard dans l'achèvement de ces équipements, qui provoque un retard dans la livraison à leurs futurs occupants des logements achevés et réceptionnés, la Commune et la Métropole seraient tenues au paiement à la Société d'une somme de 50 € / logement et jour calendaire de retard, plafonné à 2 000 € / jour calendaire de retard.

En ce qui concerne l'équipement de superstructure, la Commune est seule décisionnaire de sa programmation. Une consultation en Marché Public Global de Performance MGP est en cours pour une mise en service de l'équipement en septembre 2020.

Article 3 – Montant de la participation aux équipements publics mise à la charge de la Société

Les modalités de calcul de la participation, décrites dans le dossier PUP approuvé par le Conseil Municipal, sont les suivantes :

ILOTS 4 / 6 - BATIMENTS COLLECTIFS					
Ilots	Usage	surfaces de planchers	nombre	Participations PUP	
				au m² sdp	montant
Ilot 4.6	commerces	259 m²sdp	3 u	x 80 €/m² sdp =	20 720 €
	bureaux	472 m²sdp	3 u	x 80 €/m² sdp =	37 760 €
	logements	1 582 m²sdp	28 logts	x 180 €/m² sdp =	284 760 €
Sous total		2 313 m²sdp	28 logts		343 240 €
Ilot 4.7	logements	1 571 m²sdp	27 logts	x 180 €/m² sdp =	282 780 €
Ilot 4.8	logements	918 m²sdp	15 logts	x 180 €/m² sdp =	165 240 €
ilot 6.1	logements	885 m²sdp	16 logts	x 180 €/m² sdp =	159 300 €
ilot 6.2	logements	3 551 m²sdp	62 logts	x 180 €/m² sdp =	639 180 €
Sous total		4 436 m²sdp	78 logts		798 480 €
Total ilots 4 / 6		9 238 m²sdp	148 logts		1 589 740 €
ILOT 7 - MAISONS INDIVIDUELLES					
Ilot 7	logements individuels	3 600 m²sdp	environ 30 maisons	x 250 €/m² sdp =	Forfait 900 000 €
TOTAL PARTICIPATIONS PUP					2 489 740 €

Le montant de la participation est ainsi de : **2 489 740 €** (deux millions quatre cent-quatre-vingt-neuf mille sept cent quarante euros)

La mise au point du programme de maisons individuelles groupées de l'ilot 7 pourrait conduire à un nombre de logements légèrement inférieur aux 30 logements prévus initialement.

Ce changement n'impactera pas le montant de la participation prévue au dossier PUP forfaitisé pour cet ilot à 900 000 €.

Article 4 – Modalités de paiement

En exécution de titres de recettes émis par la Commune comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société s'engage à procéder au paiement de la participation de PUP mise à leur charge aux échéances suivantes :

1. **E1 = 370 000 €** → le jour de la signature de l'acte notarié d'acquisition de la 1^{ère} parcelle des terrains d'assiette de cet ilot, entre les mains du Notaire chargé de cet acte, qui les reversera à la Commune,
2. **E2 = 740 000 €** → 2 mois après la déclaration d'ouverture du chantier du 1^{er} bâtiment de ces ilots,
3. **E3 = 740 000 €** → 4 mois après l'échéance E2.
4. **E4 = 639 740 €** → 14 mois après l'échéance E2.

La Société disposera d'un délai de 30 jours à réception du titre de recettes pour régler le montant des échéances 2 à 4. Passé ce délai, un intérêt au **taux d'intérêt légal majoré de 4 points** sera automatiquement appliqué.

Garantie bancaire

Dans les 30 jours suivant la signature de l'acte indiqué à l'échéance E1, la Société fournira à la Commune, une caution bancaire d'un organisme reconnu, couvrant le montant des engagements financiers de la Société envers la Commune et la Métropole, diminué de E1.

La Commune libèrera cette caution au fur et à mesure des versements indiqués ci-avant.

S'il advenait, du fait de la Commune et de la Métropole, un retard dans la mise en place des infrastructures induisant un différé de livraison des logements achevés et réceptionnés, le versement par la Société de l'échéance à venir, serait différé d'autant. Par ailleurs, une indemnité serait due comme indiqué à l'article 2.

Article 5 - Périmètre

Le périmètre d'application de la participation PUP Ballon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2017.

Article 6 – Durée d'exonération de la TA – Exonération de la Participation à l'Assainissement Collectif PAC.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement TA, dans le périmètre du PUP, a été fixée par la délibération du Conseil Municipal à **10 (dix) ans**. Cette durée d'exonération débutera à compter du jour de la signature de la présente convention de PUP par les 3 partenaires signataires.

Les constructions seront exonérées de la Participation à l'Assainissement Collectif PAC car les travaux du PUP portent sur les travaux d'assainissement.

Article 7 – Modifications

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 8 – Conditions suspensives au caractère exécutoire de la présente convention

La présente convention ne sera exécutoire qu'après réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Réalisation des modalités de publicité prévues à l'article 11,
- Au bénéfice de la Société :
 - Obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives, nécessaires à la réalisation des constructions prévues par la Société,
 - Acquisition auprès de la Commune de l'emprise à détacher de la parcelle AV n°679 nécessaire à la réalisation des bâtiments 4.6 et 4.7,
- Au bénéfice de la Commune :
 - Apport à la Commune par la Société des emprises des équipements publics classés en emplacements réservés au PLU : ER n°48 pour la voirie et ER n°50 pour la coulée verte.
L'apport foncier global effectué par GOTHAM (devenu CARRERE) et CARRERE étant inférieur à celui prévu à l'article 8 du dossier PUP (notamment du fait de l'acquisition directe par la Commune du terrain destiné au groupe scolaire), la minoration de participation prévue à cet article 8, ne s'appliquera pas.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives définies ci-dessus, la présente convention ne pourra être exécutoire et aucune participation ne sera due par la Société.

Article 9 - Clause résolutoire

La convention pourra être résiliée à l'initiative de la Société dans l'un des cas suivants :

- soit l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de la Société tel que défini précédemment,
- soit de retrait de l'autorisation d'urbanisme ou de recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme,
- soit à défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la Société pour quelque motif que ce soit.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Métropole par la Société. La Métropole s'oblige dès réception à transmettre la notification à la Commune.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole et la Commune et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de justificatifs) seront alors restituées à la Société dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par la Société à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

Article 10 - Transfert du permis de construire, mutations

En cas de transfert des permis de construire relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini précédemment, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

La Société s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

La Société sera tenue solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 11 - Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole Aix Marseille Provence et, au siège de la Commune de MEYREUIL.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la Métropole et de la Commune de MEYREUIL.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par la Société et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Article 12 - Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

Article 13- Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée soit :

- par remise en main propres contre signature d'une décharge, la date d'effet est celle figurant sur le reçu de livraison,
- par courrier recommandé avec accusé de réception, la date d'effet est la date de la première présentation à l'adresse du destinataire,
- par courrier électronique nécessairement confirmé, la date d'effet est la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie,

adressée au siège social ou au domicile de la partie concernée, tel qu'il figure en tête de la convention.

La Métropole et la Commune s'obligent à se transmettre les notifications reçues par l'opérateur dès réception.

Article 14 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

- Annexe 1 : Plan de masse et de repérage des ilots et sous ilots.
- Annexe 2 : Planning enveloppe
- Annexe 3 : Dossier PUP

Fait à MEYREUIL le

Pour la Commune
Le Maire
Jean Pascal GOURNES

Pour la Métropole
La Présidente ou son Représentant
Martine VASSAL

Pour la Société
Le Président
Frédéric CARRERE



PLANNING ENVELOPPE DES REALISATIONS DES ILOTS 4 / 6 / 7

ECHEANCIER SIMPLIFIE	2019		2020				2021				2022			
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4

Construction des logements - bureaux - commerces - services par CARRERE

Ilots 4/6/7	Permis de construire Précommerc.	Instruction												
		Délivrance												
Ilots 4/6	Travaux	terrassements - GO												
		second œuvre												
Ilot 7	Travaux	terrassements - GO												
		second œuvre												

Versement des participations PUP

Échéances	Actes sept 2020					sept		fev		juil			avr	
A répartir	2 489,74 K€	DROC nov 2020				370 K€		740 K€		740 K€			639,74 K€	

Travaux des infrastructures publiques par la Commune

Voie nouvelle provisoire entre les ilots 6 et 7														
Finition voie entre ilots 4/6 et école														
Finition voie nouvelle entre les ilots 6 et 7														
Espaces publics ilot centralité : place, mail														

Construction de l'Ecole Primaire par la Commune

Travaux de construction et réception														
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Ville de
Meyreuil

**COMMUNE DE
MEYREUIL**
**Ecoquartier
Ballon**

3 juillet 2017



COREAM 38b rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
jm.magnin@coream-conseil.fr

**PROJET URBAIN PARTENARIAL
PUP
Dossier PUP**

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_416-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

SOMMAIRE

Exposé

1. Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP Ballon
2. Rappel des principales composantes du projet urbain Ballon
3. Programme des équipements publics d'infrastructures du PUP
4. Programme des équipements publics de superstructures du PUP
5. Coût des équipements publics du PUP
6. Répartition du coût des équipements publics du PUP
7. Financement des équipements publics du PUP
8. Apport à la Commune des terrains d'emprise des équipements publics
9. Ilot Bastide – Opération de centralité
10. Conventions de participation



Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

Art. L. 332-11-3 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 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 construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Il s'agit du périmètre délimité ci-contre, de **10 hectares** environ.
Il est constitué de la zone 5AU du PLU.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal pour une durée maximale de quinze ans.



Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

PUP Ballon – Périmètre de participation

A

Commune de MEYREUIL – Métropole AMP
PUP Ballon Ilots 4, 6 et 7 - Convention CARRERE – Juin 2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_416-
DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019

2 – Rappel des principales composantes du projet urbain Ballon

Le plan de composition ci-dessous, élaboré par **A AMEDEO, Urbaniste, Cabinet RANBDUPSON**, illustre parfaitement les objectifs de la Commune pour le développement de ce prolongement urbain du Plan de Meyreuil.

Le projet urbain Ballon est décrit dans les documents de la modification n°8 du PLU.

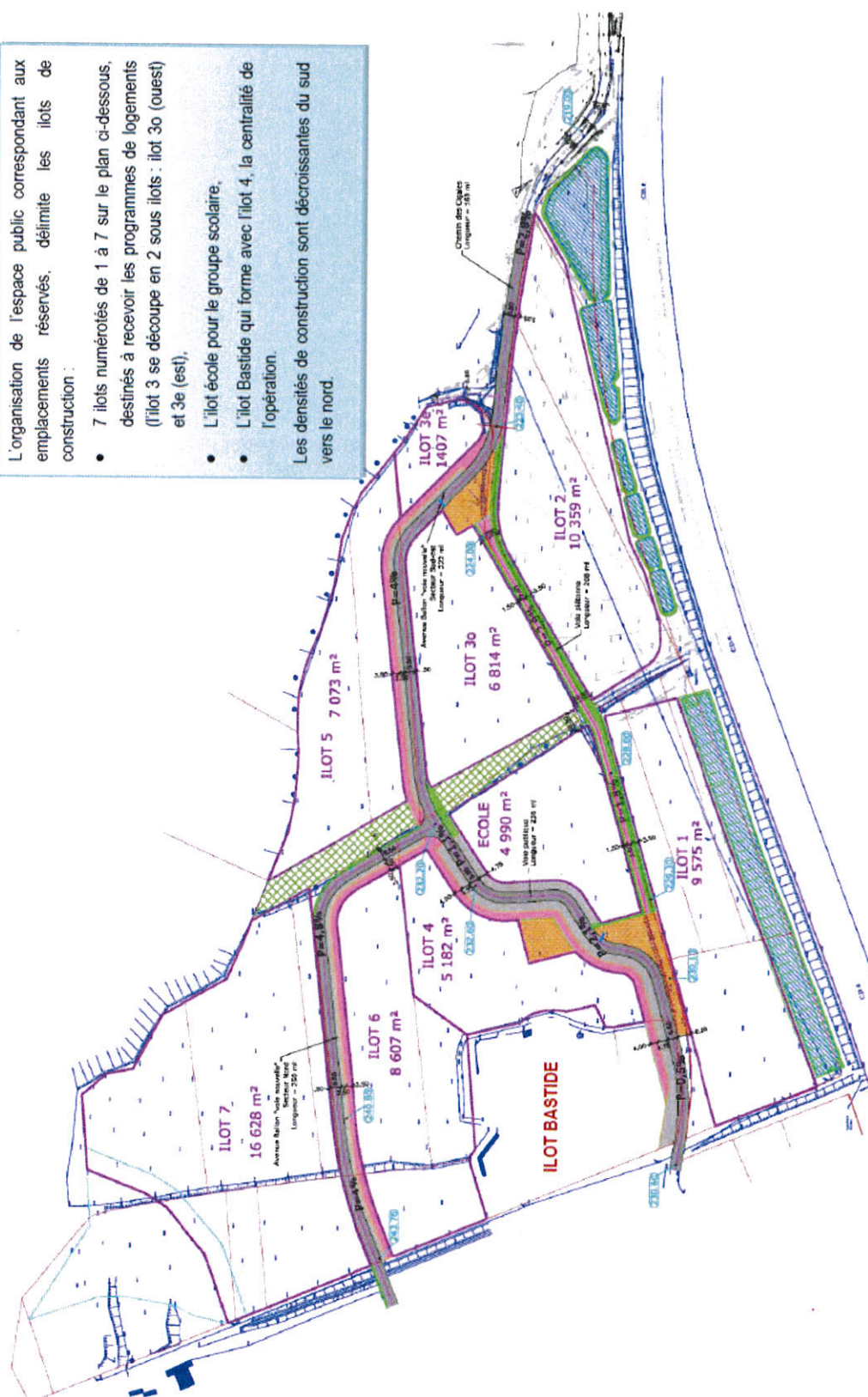


Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

L'organisation de l'espace public correspondant aux emplacements réservés, délimite les ilots de construction :

- 7 ilots numérotés de 1 à 7 sur le plan ci-dessous, destinés à recevoir les programmes de logements (l'ilot 3 se découpe en 2 sous ilots : ilot 3a (ouest) et 3b (est),
- L'ilot école pour le groupe scolaire,
- L'ilot Bastide qui forme avec l'ilot 4, la centralité de l'opération.

Les densités de construction sont décroissantes du sud vers le nord.



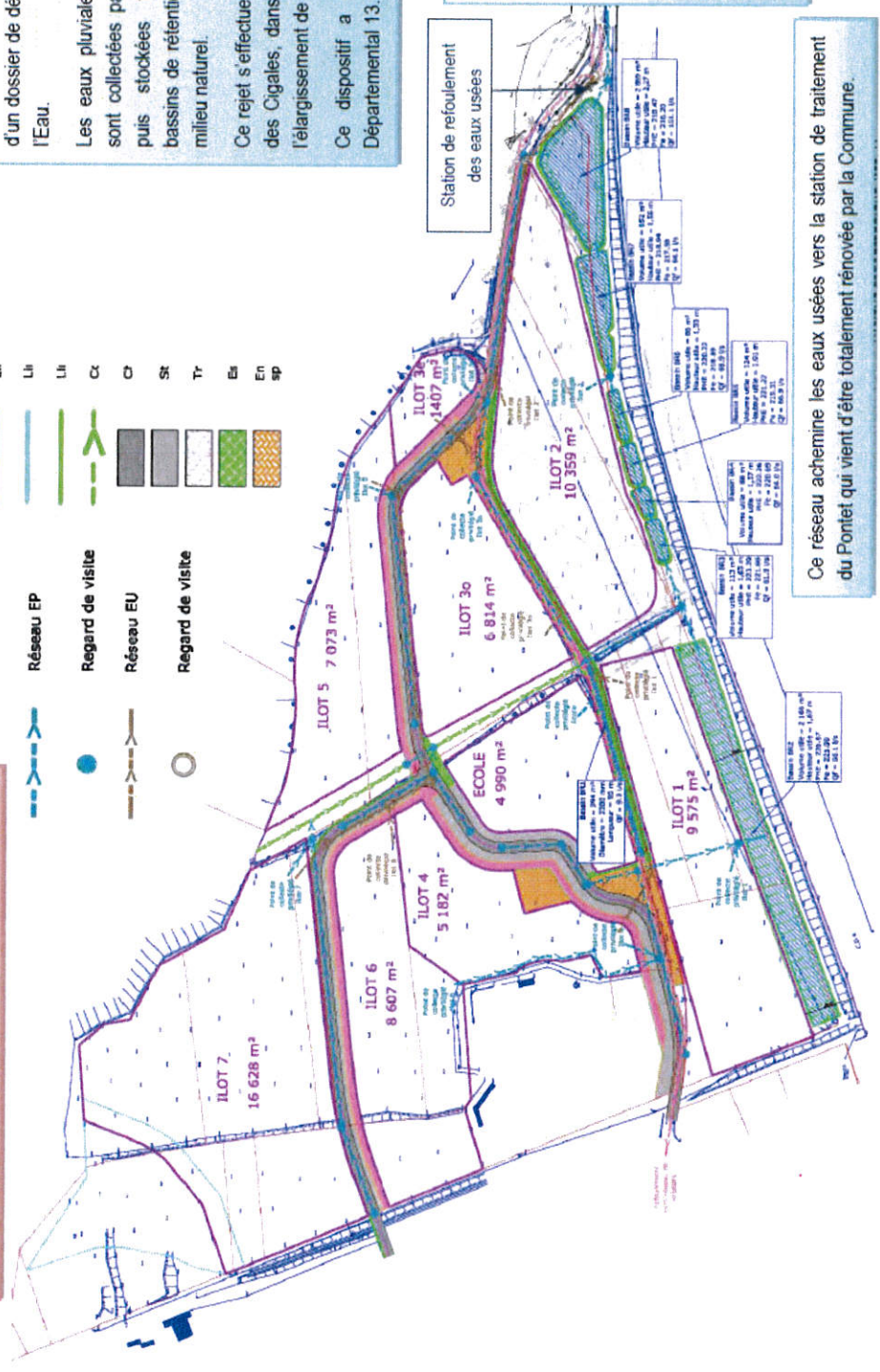
Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urban Partenariat PUP - Dossier
3 juillet 2017

3 – Programme des équipements publics d'infrastructures du PUP

RESEAUX EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

Légende

- | | |
|--|------------------|
| | Cadaastre |
| | Axe de la voirie |
| | Limite voirie |
| | Li |
| | Li |
| | Li |
| | Cx |
| | C |
| | St |
| | Tr |
| | Es |
| | En |
| | sp |
-
- | | |
|--|------------------|
| | Réseau EP |
| | Regard de visite |
| | Réseau EU |
| | Regard de visite |



Le plan ci-contre indique le fonctionnement des réseaux gravitaires : eaux pluviales et eaux usées.

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales des îlots de construction sont collectées par des réseaux sous voiries puis stockées temporairement dans des bassins de rétention avant d'être restituées au milieu naturel.

Ce rejet s'effectue à l'est du site par le chemin des Cigales, dans le réseau aménagé lors de l'élargissement de la RD6.

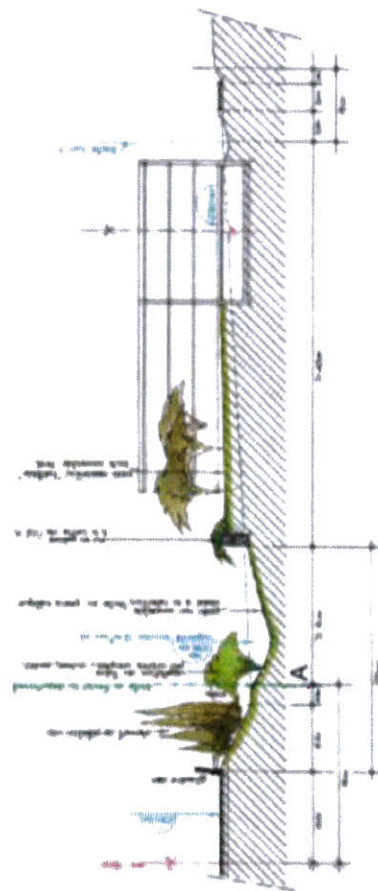
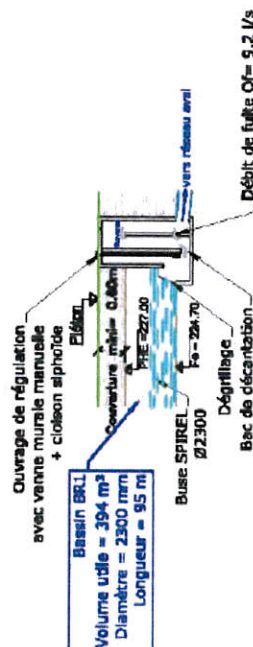
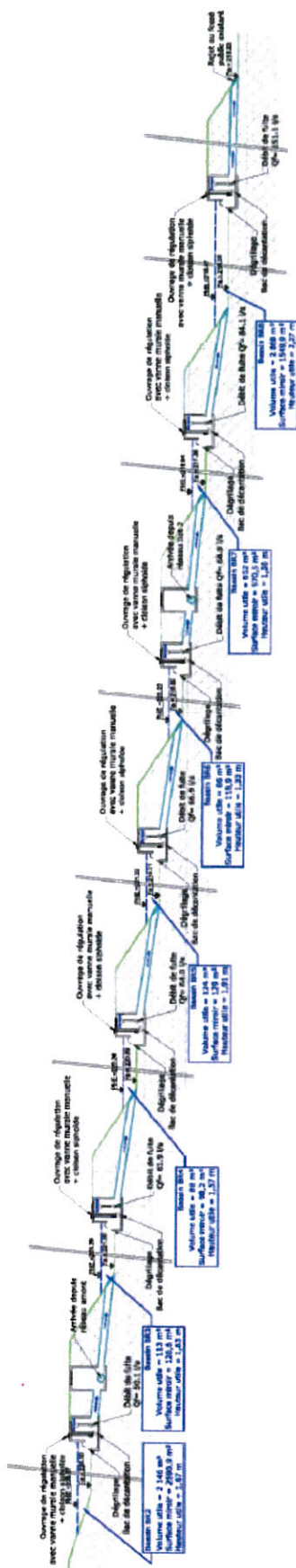
Ce dispositif a été validé par le Conseil Départemental 13.

Les eaux usées sont collectées par un réseau sous voiries, jusqu'au point bas du site situé à son extrémité sud est.

Elles sont alors renvoyées grâce à une station de refoulement et une conduite, dans le réseau existant, chemin des Bastidons, à l'ouest du site.

Ce réseau achemine les eaux usées vers la station de traitement du Pontet qui vient d'être totalement renouvelée par la Commune.

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Bailon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017



Coupe depuis la RD6 (à gauche) montrant l'insertion des bassins de rétention et leur végétalisation.

Les coupes ci-dessus montrent comment les eaux pluviales issues des îlots de construction et des voiries sont gérées dans des bassins de rétention successifs, adaptés à la topographie des lieux.

Un stockage complémentaire est nécessaire et sera réalisé sous le chemin des Bastions.

Le schéma ci-contre montre les modalités techniques de raccordement de cette canalisation de diamètre 2 300 mm, sur le réseau aval d'évacuation.

Les ouvrages prévus permettront de stocker au total 6 400 m³.

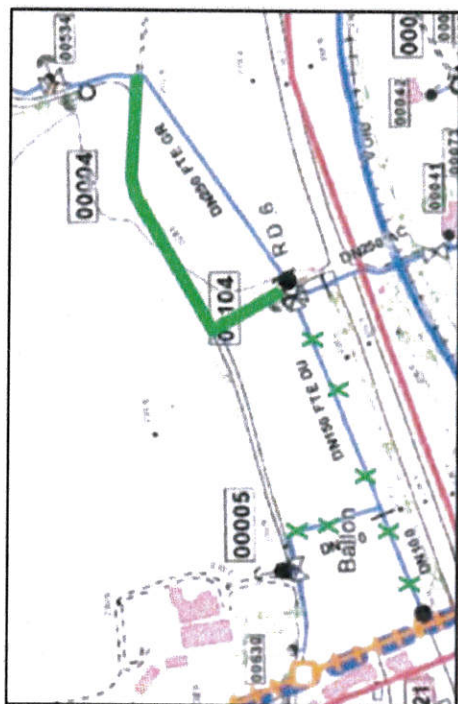
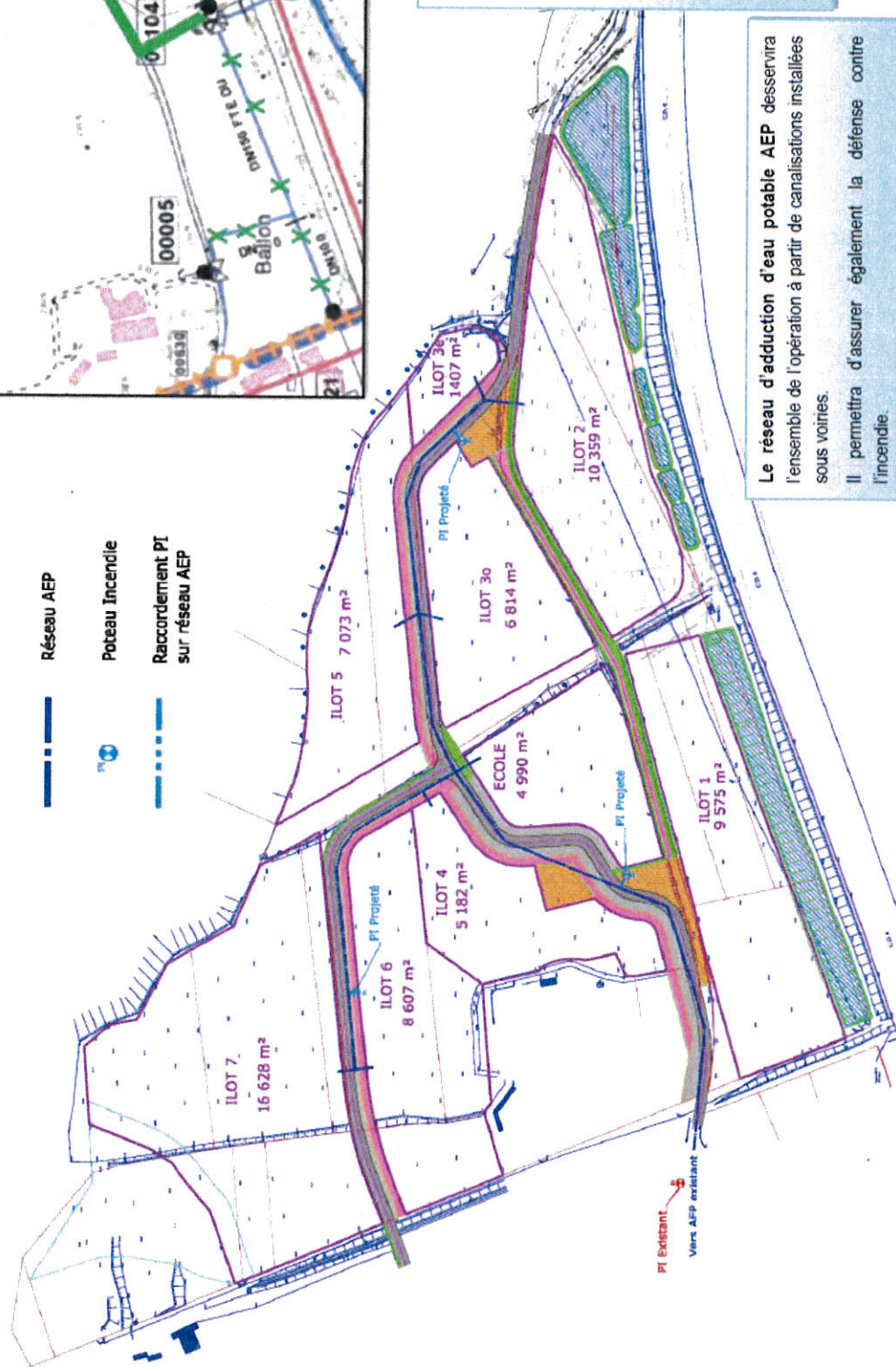
Ces bassins ne se rempliront qu'au moment des fortes pluies et se videront progressivement dans les heures qui suivront, exceptionnellement au bout de quelques jours.

Ils seront traités en prairie rustique plantée d'arbres hydrophiles sans retenue d'eau permanente.

Un important écran végétal sera ainsi créé entre la RD6 et les 1^{ers} bâtiments, en complément de l'écran phonique prévu au niveau de la voie (commentaire ci-après)

RESEAUX EAU POTABLE, DEFENSE CONTRE L'INCENDIE ET ARROSAGE

Réseau AEP
Poteau Incendie
Raccordement PI
sur réseau AEP



Un réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence existe sur le site (schéma ci-dessus).

Il sera déplacé pour être installé sous les voiries.

Il permettra d'alimenter un réseau d'arrosage pour les espaces publics et les espaces verts des futures copropriétés.

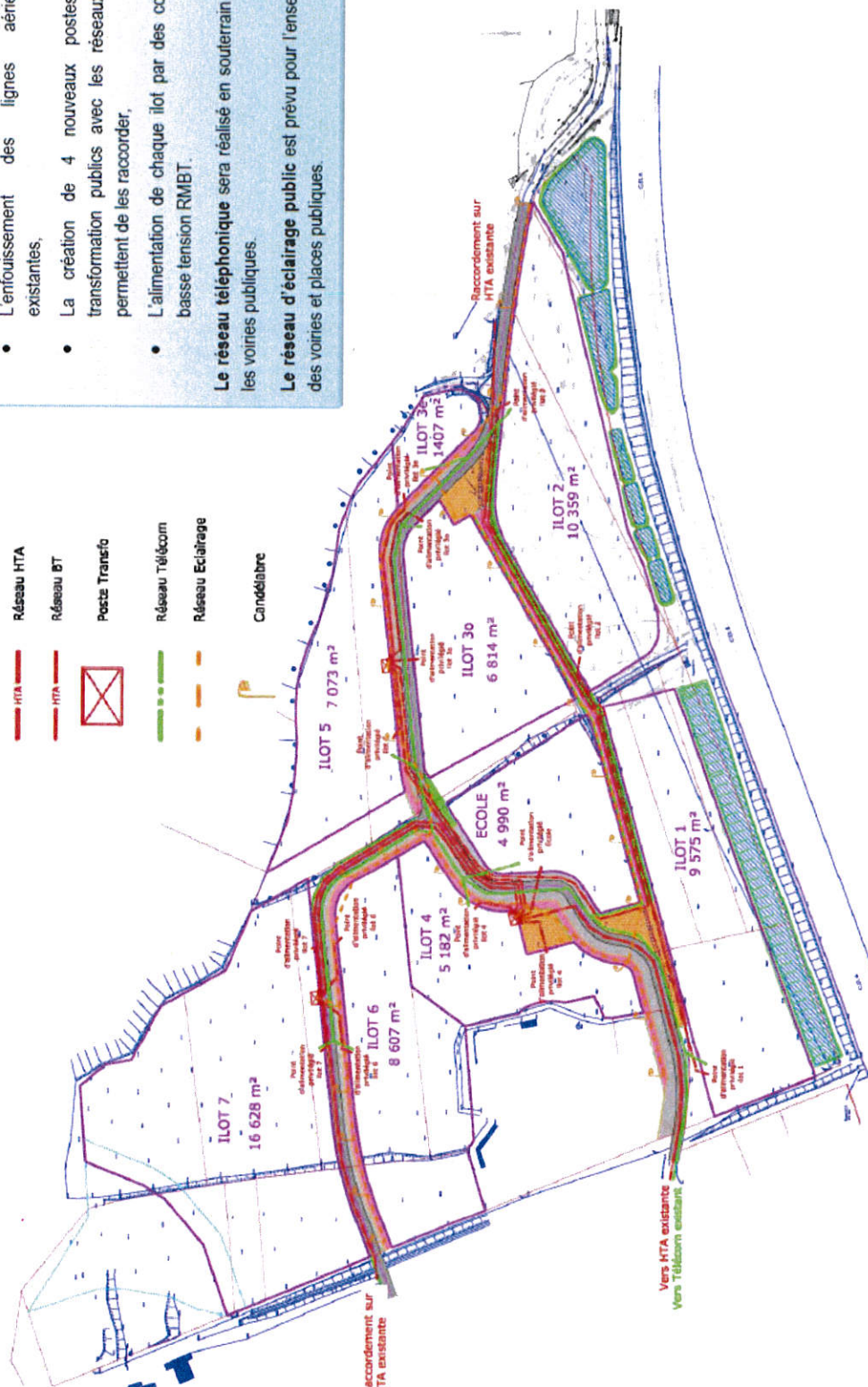
Il pourra être équipé, en complément, de poteaux incendie.

Le réseau d'adduction d'eau potable AEP desservira l'ensemble de l'opération à partir de canalisations installées sous voiries.

Il permettra d'assurer également la défense contre l'incendie.

Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET ECLAIRAGE PUBLIC



Le réseau électrique fait l'objet d'une convention entre la Commune et ENEDIS, prévoyant :

- L'enfouissement des lignes aériennes existantes,
- La création de 4 nouveaux postes de transformation publics avec les réseaux qui permettent de les raccorder,
- L'alimentation de chaque îlot par des coffrets basse tension RMBT.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain sous les voiries publiques.

Le réseau d'éclairage public est prévu pour l'ensemble des voiries et places publiques.

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

4 – Programme des équipements publics de superstructures du PUP

Groupe scolaire de 8 classes

La réalisation d'un nouveau Groupe Scolaire est devenue nécessaire pour répondre au développement de la Commune.

La localisation sur le site de Ballon est en cohérence avec ce développement.

Ce nouvel établissement devra permettre de répondre aux besoins à court et moyen terme de la Commune, dont ceux générés par le projet.

Une part de son financement peut être donc mise à la charge du projet. Des compléments pourraient être apportés par d'autres opérations qui bénéficieraient de cet équipement.

La Commune dispose actuellement de 3 établissements :

- L'école maternelle Laurent Chazal de 7 classes,
- L'école primaire Virgile Arène de 12 classes,
- L'école à classe unique du chef-lieu.

L'école maternelle et l'école primaire sont au Plan de Meyreuil.

Compte tenu de l'occupation des locaux actuels et des perspectives de développement de la Commune, le nouveau groupe scolaire est prévu avec :

- 3 classes maternelles,
- 5 classes élémentaires,
- 1 restaurant scolaire,
- des locaux pour les activités scolaires et périscolaires.

Un tableau prévisionnel des surfaces est présenté ci-contre.

Il indique à minima, ce que devra être la surface d'un tel établissement qui représenterait donc environ 1 200 m² de surfaces utiles.

Le programme définitif devra être affiné afin de répondre parfaitement :

- aux recommandations contenues dans le guide de programmation fonctionnelle et données techniques, élaboré par le Ministère de l'Éducation Nationale,
- aux besoins pédagogiques en concertation avec les enseignants,
- aux objectifs de coûts fixés par la Commune.

Nature des locaux	Maternelle	Primaire	Espaces de liaison	Espaces communs
Entrée accueil :			15	
Salles d'exercices : petits et moyens grands	200			
Salles de classes CP - CE1 - CE2 - CM1 - CM2		265		
Salle supplémentaire			50	
Salle de repos - Salle d'évolution	55			
Tisanerie	10			
Ateliers : 10 élèves		30		
Salle plurivalente			90	
Bibliothèque - Salle informatique : 15 élèves			60	
Salle de propreté	30			
Sanitaires des élèves		30		
Administration				12
Salle des enseignants				20
Vestiaires sanitaires des adultes				8
Bureau psychologue et médecin scolaire				10
Bureau du RASED				15
Salle de service				10
Office de remise en température pour repas livrés en liaison froide				30
Réserves - Vestiaires sanitaires				20
Salle de restaurant : espace self élémentaires				50
Salle de restaurant maternelles				40
Circulations - Espaces communs - Vestiaires			150	
Surfaces par natures des locaux	295 m ²	325 m ²	365 m ²	215 m ²
Surfaces utiles totales	1 200 m ² de surfaces utiles			

La Bastide : Maison du Projet – Perspective d'un équipement de quartier

La Bastide de Ballon, située dans le périmètre du projet urbain, est le seul bâtiment patrimonial dans ce périmètre. Elle est répertoriée, à ce titre, dans le PLU comme bâtiment remarquable.

Les propriétaires ont-accepté qu'elle puisse faire l'objet d'une mise en valeur, dans le cadre du projet urbain, sous maîtrise de la Commune.

Cette Bastide et son parc de 2 200 m² environ, resteront dans le domaine communal alors que le reste de la propriété sera rétrocédé pour y réaliser les aménagements prévus au projet urbain et notamment l'aménagement du futur cours arboré.

Cette construction représente sur 3 niveaux (Rez de chaussée + 2 étages), une surface de plancher de 550 m² plus une véranda de 60 m².



Les documents ci-dessous montrent l'organisation urbaine de type villageoise prévue au PLU pour créer à terme un futur lieu de vie avec la Bastide en repère.

Pendant le temps de réalisation du projet urbain, ce bâtiment pourra être « la maison du projet ». Les séances de travail liées au projet pourront s'y dérouler.

Les documents d'information sur le projet y seront exposés. Il pourra être mis partiellement à la disposition des Opérateurs immobiliers pour accueillir leurs partenaires et leurs clients. L'usage en sera partagé.

Une fois le projet terminé, la Commune pourrait y développer un équipement de quartier.

En effet, le lieu aura toutes les qualités pour cela. Il sera au cœur du nouvel ensemble Plan de Meyreuil - Ballon.

5 – Coût des équipements publics du PUP

LES INFRASTRUCTURES

Le bureau d'études CERRETTI a été chargé par la Commune de l'étude et du chiffrage des infrastructures publiques du Projet Urbain, c'est-à-dire celles qui seront réalisées par la Commune dans le cadre du PUP.

Cette étude et ce chiffrage sont de niveau Avant-Projet.

Des quantitatifs estimatifs sommaires détaillés dans les tableaux ci-après, ont ainsi permis d'appréhender le coût des aménagements par grands postes.

Ces coûts seront répartis par ouvrages dans un tableau suivant.

Les ouvrages réalisés par la Commune permettront de desservir chacun des îlots de construction en apportant, en limite de chaque îlot, en 1 ou plusieurs points, conformément aux permis de construire qui auront été délivrés :

- l'accès routier à la voirie publique,
- L'accès piéton au domaine public,
- Les réseaux publics en attente pour :
 - les eaux pluviales,
 - les eaux usées,
 - l'eau potable,
 - la défense contre l'incendie,
 - l'arrosage,
 - le téléphone.

DESIGNATION	U	Qtés	PU en €	TOTAL HT.
1 GENERALITES				
Installation de chantier				
Panneau de chantier				
Protection des réseaux existants				
Plans d'exécution				
Essais et dossier de récolement	ft	1,0	70 000,00 €	70 000,00 €
Sous total				70 000,00 €
2 TRAVAUX PREPARATOIRES EMPRISE VOIRIE				
SEULEMENT				
Préparation initiale du terrain, débroussaillage, abattage arbres	m²	24 000,0	1,30 €	31 200,00 €
Démolitions de voirie	ft	2 000,0	12,00 €	24 000,00 €
Sous total				55 200,00 €
3 TERRASSEMENTS				
Décapage de terre végétale (ép 30 cm) hors zone bassin	m³	4 500,0	4,00 €	18 000,00 €
Déblais mis en remblais en grande masse hors bassins	m³	15 000,0	6,00 €	90 000,00 €
Remblais d'apport	m³	2 300,0	25,00 €	57 500,00 €
Plus-value déblais en terrain rocheux PROVISION 20%	m³	3 000,0	11,00 €	33 000,00 €
Evacuation provision 20%	m³	3 000,0	15,00 €	45 000,00 €
Sous total				243 500,00 €
4 VOIRIES - ESPACES VERTS				
Elargissement provisoire de 4m du chemin des Cigales	ml	400,0	200,00 €	80 000,00 €
Avenue Ballon-emprise 12m - coupe type 1	ml	460,0	650,00 €	299 000,00 €
Voie publique- Emprise 19 m avec trottoir-coupe type 2	ml	220,0	900,00 €	198 000,00 €
Reprise chemin des Cigales- Emprise 7 m - coupe type 4	ml	120,0	330,00 €	39 600,00 €
Cheminement piéton- Emprise 8 m - élargi provisoire	ml	220,0	250,00 €	55 000,00 €
Place 1	m²	800,0	100,00 €	80 000,00 €
Place 2	m²	400,0	100,00 €	40 000,00 €
Place 3	m²	600,0	100,00 €	60 000,00 €
Parking chemin des Cigales	m²	1 000,0	80,00 €	80 000,00 €
Aménagements paysagers coulée verte et zones paysagères	m²	4 000,0	50,00 €	200 000,00 €
Arbres d'alignement voiries	u	71,0	350,00 €	24 850,00 €
Arbres places	u	30,0	350,00 €	10 500,00 €
Sous total				1 166 950,00 €
5 AMENAGEMENT MACONNERIE				
Locaux poubelle Ecole	u	1,0	12 000,00 €	12 000,00 €
Pasearelle sur réseau SCP	u	1,0	118 000,00 €	118 000,00 €
Sous total				130 000,00 €

DESIGNATION	U	Qtés	PU HT en €	TOTAL HT
6 RESEAUX SOUS VOIRIES				
Réseaux primaires sous voiries - hors Enedis	ml	800,0	850,00 €	680 000,00 €
Réseaux pluviaux sous places	ml	300,0	220,00 €	66 000,00 €
Réseaux primaires sous cheminement piétons	ml	220,0	600,00 €	132 000,00 €
Ateliers pour raccordement des lots sur réseaux	u	8,0	10 000,00 €	80 000,00 €
Station de refoulement	ft	1,0	80 000,00 €	80 000,00 €
Raccordement sur ouvrages existants	ft	2,5	30 000,00 €	75 000,00 €
Sous total				1 113 000,00 €
7 RESEAUX DIVERS				
Dévolement réseau SCP lot 1 Ø150	ml	130,0	200,00 €	24 000,00 €
Dévolement réseau SCP lot 1 Ø100	ml	150,0	160,00 €	16 000,00 €
Dévolement réseau SCP lot 2 Ø250	ml	160,0	250,00 €	35 000,00 €
Reprise réseau refoulement lotissement des cigales	ml	400,0	80,00 €	32 000,00 €
Travaux Enedis phase 1 DO	u	1,0	32 000,00 €	32 000,00 €
Travaux Enedis phase 1 raccordement	u	1,0	231 000,00 €	231 000,00 €
Travaux Enedis phase 2 raccordement	u	1,0	93 000,00 €	93 000,00 €
Travaux Enedis phase 3 raccordement	u	1,0	50 000,00 €	50 000,00 €
Travaux Enedis phase 4 DO	u	1,0	42 000,00 €	42 000,00 €
Travaux Enedis phase 4 raccordement	u	1,0	94 000,00 €	94 000,00 €
Sous total				649 000,00 €
8 BASSIN DE RETENTION POUR VOIRIES ET BATIMENTS				
Bassin de rétention paysager y compris terrassements	m³	6 100,0	50,00 €	305 000,00 €
Bassin de rétention enterré type S.A.U.L	m³	400,0	250,00 €	100 000,00 €
Raccordements entre bassins et ouvrage alutage	u	7,0	12 000,00 €	84 000,00 €
Raccordement réseau fossé RD	ml	60,0	250,00 €	15 000,00 €
Sous total				504 000,00 €
9 TRAVAUX DE REQUALIFICATION ILOT CENTRALITE				
Place de la Bastide compris réseaux	m²	1 000,0	200,00 €	120 000,00 €
Parking de la Bastide	m²	900,0	150,00 €	150 000,00 €
Démolition - reconstruction existant	ft			186 525,00 €
Sous total				456 525,00 €
10 Ecran phonique le long de la RD 6				
Ecran phonique hauteur 3.5 m	ml	450,0	888,89 €	400 000,00 €
Sous total				400 000,00 €
TOTAL HT				4 788 175,00 €

Les montants estimatifs de travaux détaillés précédemment, n'incluent pas les honoraires techniques nécessaires à la réalisation de ces travaux et au pilotage de l'opération.

De plus, il convient de sécuriser le coût global en provisionnant des imprévus.

Les montants retenus sont les suivants :

Montant avec honoraires et imprévus HT		
Travaux		4 788 175 €
Honoraires	8,77% de	4 788 175 €
Imprévus	3,46% de	5 208 175 €
(dont acquisition parcelle AV n°947 de 1 379 m²)		
Total infrastructures HT		5 388 175 €

Les honoraires peuvent être détaillés de la manière suivante :

Décomposition des honoraires HT		
MOE hors écran phonique	4,5% de	4 388 175 €
MOE écran phonique	10,0% de	400 000 €
AMO	1,7% de	5 388 175 €
Urbanisme		25 000 €
Maquette numérique		10 000 €
SPS		15 000 €
Géomètre		7 000 €
Etude de sols - Diag amiante enrobés		15 000 €
Autres		20 532 €
Total honoraires HT		420 000 €

MOE = maître d'œuvre

AMO = assistant du maître d'ouvrage

Commune de MEYREUIL – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

Le coût global de **5 388 175 €** calculé précédemment, peut être affecté aux différents ouvrages à réaliser de la manière suivante :

Dépenses d'équipements publics du PUP HT		
	Postes	Montants HT
1	Voie primaire Est Ouest	991 545 €
2	Cours central	460 335 €
3	Chemin des Bastidons	325 575 €
4	Coulée verte	221 230 €
5	Réseaux EU, AEP, incendie, arrosage	594 450 €
6	Réseaux eaux pluviales	1 440 000 €
7	Réseaux électriques HTA, BT et télécom	578 440 €
8a	Requalification îlot centralité travaux	376 600 €
9	Ecran phonique RD 6	400 000 €
Total général infrastructures HT		5 388 175 €

Les postes voiries intègrent notamment les terrassements nécessaires à leur réalisation, les réseaux qui y sont directement liés, les plantations d'alignement.

Les postes réseaux intègrent également les terrassements nécessaires à leur réalisation.

1. La voie primaire est ouest, est celle qui, sur une emprise de 12 m de large (composée de : chaussée, stationnement longitudinal, cheminement piétons, plantations d'alignements), relie le sud-est (chemin des Cigales) au nord-ouest de l'opération.
2. Le cours central dessert l'îlot 4 et le groupe scolaire. Il a une emprise de 19 m de large avec un double stationnement de 80 places, sous des arbres d'alignement.
3. Le chemin des Bastidons est le chemin actuel réservé au cheminement piétons cycles dans une emprise de 8 m de large (3,5 m revêtus avec bordures paysagères de part et d'autre).
4. La coulée verte est le grand espace vert nord sud adossé à la restanque actuelle, sur une largeur de 10 m. Son aménagement devra être adapté à la topographie des lieux et permettra de mettre en valeur les résidences qui la borderont.
5. Le poste 5 correspond aux réseaux eaux usées, eau potable, défense contre l'incendie et arrosage qui desserviront chacun des îlots. Pour les eaux usées, il est prévu une station de refoulement avec son réseau.
6. Le réseau de gestion des eaux pluviales est particulièrement important et complexe. C'est un enjeu majeur de l'urbanisation de ces terrains. La réponse qui est apportée en gérant globalement cette problématique, réduit considérablement les investissements à l'intérieur des îlots. Elle simplifie de plus la gestion des ouvrages qui seront facilement accessibles.
7. Le poste 7 prend en compte l'étude et les coûts présentés par ENEDIS à la Commune. L'alimentation Basse Tension de chaque îlot est prévue.
8. 8a – Ce poste prend en compte les aménagements nécessaires à l'intérieur de l'îlot Bastide : parking pour la Bastide, place publique devant la Bastide, restructuration des réseaux existants et renforcement des alimentations, démolitions des ouvrages devenus obsolètes...
9. L'écran phonique à réaliser en bordure de la RD6 sera défini en concertation avec les services du Conseil Départemental 13. Sa réalisation pourra être déléguée à la Commune par convention ou effectuée directement par le CD13 avec financement par la Commune. Sa hauteur sera de 3 m. Il sera doublé d'un écran végétal côté Ballon.

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

GROUPE SCOLAIRE

Le coût de réalisation de ce Groupe Scolaire de 1 200 m² sdp, peut raisonnablement être estimé à 2 500 € HT /m² sdp, soit 3 000 000 € HT.

Cette estimation intègre les travaux de bâtiment, les travaux de VRD et les honoraires, mais pas le terrain d'assiette (voir paragraphe 8).

Dépenses Groupe scolaire HT 3 000 000 €

ACQUISITIONS FONCIERES

Les opérateurs immobiliers acquièrent les terrains nus du périmètre et rétrocèdent à la Commune les emprises destinées à la réalisation des infrastructures publiques.

Les modalités de ces rétrocessions seront précisées plus loin au paragraphe 8.

En ce qui concerne l'ilot Bastide, qui avec l'ilot 4 doit permettre d'organiser la centralité du projet, la Commune se portera acquéreur des emprises destinées aux aménagements publics.

Ces emprises sont matérialisées sur les plans ci-dessous.



P1



P2



P3

Commune de MEYREUIL – Ecoquartier Ballon
 Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
 3 juillet 2017

Elles représentent environ 2 156 m² de terrain répartis sur les 3 propriétés comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Sur la propriété P1, il s'agit de l'emprise 3 sur le schéma ci-dessous, sur la propriété P2, il s'agit des emprises 3 et 4, sur la propriété P3, il s'agit de l'emprise 3.

P1	P2	P3	Total
900 m²	1 139 m²	117 m²	2 156 m²

Le prix d'acquisition au m² peut être estimé à 150 € / m². Dans le contexte des surfaces concernées et des équipements, ce prix paraît recevable.

Soit un montant total d'acquisition de 323 400 €.

En ce qui concerne la Bastide de 550 m² de surfaces utiles de plancher et les 2 200 m² de parc qui l'entourent, le prix négocié ressort à 889 600 €.

Le moment venu, la Commune consultera France Domaine pour obtenir son avis sur ces prix. Cependant, pour le montage financier de l'opération, il est nécessaire d'avancer des évaluations compatibles avec l'économie du projet.

Soit un total d'acquisitions de 1 213 000 €.

Dépenses des acquisitions foncières du PUP	
Postes	Montants
8b Acquisitions ilot de centralité	323 400 €
Acquisition de la Bastide de Ballon	889 600 €
Total acquisitions foncières	1 213 000 €

6 - Répartition du coût des équipements publics du PUP

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

La fraction du coût des équipements d'infrastructures proportionnelle aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du PUP, est différente suivant les infrastructures concernées.

Du fait de l'autonomie géographique du secteur de Ballon, les équipements qui vont être réalisés, ne le sont que pour répondre aux besoins du projet.

Cependant, on peut considérer que la présence du futur Groupe Scolaire, qui profitera à une population plus large que celle de Ballon, justifie que la Commune conserve à sa charge, une certaine proportion du coût de ces infrastructures.

De plus, les voiries seront ouvertes à la circulation publique et l'écran phonique aura également un aspect bénéfique pour certains riverains hors périmètre de l'opération.

Dépenses des équipements publics d'infrastructures du PUP HT		Financement		Participations des Opérateurs immobiliers	
		Postes	Montants HT	Commune	Montant
INFRASTRUCTURES					
1	Voie primaire Est Ouest	991 545 €	247 886 €	75%	743 659 €
2	Cours central	460 335 €	115 084 €	75%	345 251 €
3	Chemin des Bastidons	325 575 €	81 394 €	75%	244 181 €
4	Coulée verte	221 230 €	55 308 €	75%	165 923 €
5	Réseaux EU, AEP, incendie, arrosage	594 450 €	59 445 €	90%	535 005 €
6	Réseaux eaux pluviales	1 440 000 €	144 000 €	90%	1 296 000 €
7	Réseaux électriques HTA, BT et télé	578 440 €	57 844 €	90%	520 596 €
8a	Requalification îlot centralité travaux	376 600 €	301 280 €	20%	75 320 €
9	Ecran phonique RD 6	400 000 €	100 000 €	75%	300 000 €
Total général infrastructures HT		5 388 175 €	1 162 240 €	78,4%	4 225 935 €

A ce titre, 3 types d'infrastructures seront distinguées :

- Les voiries, la coulée verte qui bordera le Groupe Scolaire et l'écran phonique, représentés par les postes 1, 2, 3, 4 et 9, pour lesquels la Commune garde à sa charge 25 % du coût,
- Les réseaux de l'opération sur lesquels le Groupe Scolaire se raccordera et dont la Commune conserve 10 % à sa charge,
- Les travaux de requalification de l'îlot de centralité, pour la Bastide et ses abords, qui bénéficieront à terme à une population beaucoup plus large que celle de l'opération. La Commune en conserve donc 80 % à sa charge.

ACQUISITIONS FONCIERES - ILOT DE CENTRALITE - BASTIDE DE BALLON

Pour le poste 8b qui vient compléter le poste 8a, les modalités de répartition sont identiques. Pour l'acquisition de la Bastide, future « Maison du Projet », puis à vocation d'équipement de quartier, la Commune conserve à sa charge 55 % du coût d'acquisition.

Dépenses des acquisitions foncières du PUP		Financement		Participations des Opérateurs immobiliers	
		Postes	Montants	Commune	Montant
8b	Acquisitions îlot de centralité	323 400 €	258 720 €	20,0%	64 680 €
Acquisition de la Bastide de Ballon		889 600 €	489 280 €	45,0%	400 320 €
Total acquisitions foncières		1 213 000 €	748 000 €	38,3%	465 000 €

SUPERSTRUCTURE - GROUPE SCOLAIRE

Du fait de la taille du projet au regard à la population de la Commune, une proportionnalité de 20% de coût du Groupe scolaire à la charge des Opérateurs immobiliers paraît représentative..

Total des dépenses des équipements publics du PUP HT		Financement		Participations des Opérateurs immobiliers	
		Postes	Montants	Commune	Montant
GROUPE SCOLAIRE HT		3 000 000 €	2 400 000 €	20%	600 000 €

Le tableau ci-dessous reprend et globalise chacune des 3 catégories d'équipements publics à financer.

Total des dépenses des équipements publics du PUP HT		Financement	
		Commune	Participations des Opérateurs immobiliers
Postes	Montants	%	Montant
INFRASTRUCTURES HT	5 388 175 €	21,6%	1 162 240 €
ACQUISITIONS FONCIERES	1 213 000 €	61,7%	748 000 €
GROUPE SCOLAIRE HT	3 000 000 €	80,0%	2 400 000 €
TOTAUX	9 601 175 €	44,9%	4 310 240 €

Sur un montant total de dépenses estimées à 9 601 175 € :

- 4 310 240 € sont pris en charge par la Commune,
- 5 290 935 €, représentant le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre, sont mis à la charge des Opérateurs immobiliers.

La dépense mise à la charge des Opérateurs immobiliers, doit être répartie entre eux suivant des modalités objectives liées à l'importance et à la nature des programmes de construction qu'ils vont réaliser.

A ce jour, ces 3 Opérateurs immobiliers sont :

- GOTHAM pour 65% des programmes,
- ARTEA pour 25%,
- EDELIS pour 10%.

Il s'agit donc de préciser :

- Les emprises foncières maîtrisées par ces 3 Opérateurs,
- La nature des programmes qu'ils proposent de réaliser, en distinguant :
 - les logements locatifs sociaux,
 - les logements accession, en petits immeubles collectifs,
 - les logements accession en maisons individuelles groupées,
 - les lots de terrains à bâtir.

Les emprises foncières maîtrisées par ces 3 Opérateurs, sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Parcelles	Surfaces	GOTHAM	ARTEA	EDELIS	ILOT BATIDE
AV n° 679	16 142 m²	16 142 m²			
AV n° 959	5 416 m²	5 416 m²			
AV n° 52	5 159 m²	5 159 m²			
AV n° 57	6 930 m²	6 930 m²			
AV n° 58	1 318 m²	1 318 m²			
AV n° 59	6 819 m²	6 819 m²			
AV n° 38	1 008 m²	1 008 m²			
AV n° 39	4 937 m²	4 937 m²			
AV n° 37(p)	4 590 m²	4 590 m²			
AV n° 60(p)					
AV n° 971	3 874 m²	3 874 m²			
AV n° 972	2 368 m²	2 368 m²			
AV n° 677	10 952 m²	10 952 m²			
AV n° 56	5 220 m²	5 220 m²		5 220 m²	
AV n° 55	4 531 m²	4 531 m²		4 531 m²	
AV n° 827	8 347 m²	8 347 m²			
AV n° 40	1 316 m²				
AV n° 41	368 m²				
AV n° 42	1 027 m²				
AV n° 43	1 311 m²				
AV n° 44	930 m²				
AV n° 47	582 m²				
AV n° 1038	1 147 m²				
AV n° 1037	1 329 m²				
AV n° 1039	277 m²				
Totaux	95 897 m²	65 639 m²	12 221 m²	9 751 m²	8 286 m²



Une telle différence n'est pas anormale car les surfaces indiquées au cadastre ne sont pas nécessairement précises. De plus, des bornages contradictoires devront être faits avec tous les riverains du périmètre, pour arrêter précisément les limites et donc la surface à l'intérieur du périmètre.

surfaces cadastrales		Surfaces calculées sur plan		Surfaces cadastrales		Surfaces cadastrales cumulées des parcelles acquises par les Opérateurs		Surfaces des îlots de construction		Emprises des équipements publics d'infrastructures sur les parcelles supports des îlots de construction		GROUPE SCOLAIRE		% des emprises des équipements par rapport aux acquisitions initiales		Différence entre surfaces cadastrales et surfaces mesurées	
Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs	
Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs		Opérateurs	
11		13		14		16		17		Sous-total		4 990 m²		28,2%		-1 114 m² -1,7%	
GOTHAM		65 639 m²		8 975 m²		8 221 m²		5 182 m²		3 276 m²		3 670 m²		28,2%		-1 114 m² -1,7%	
12		14		16		17		Sous-total		Sous-total		4 990 m²		28,2%		-1 114 m² -1,7%	
ARTEA		42 281 m²		10 359 m²		9 575 m²		8 221 m²		3 670 m²		4 990 m²		28,2%		-1 114 m² -1,7%	
EDELIS		9 751 m²		7 073 m²		5 182 m²		3 276 m²		3 670 m²		4 990 m²		28,2%		-1 114 m² -1,7%	
Totalité de l'opération		87 671 m²		65 645 m²		17 781 m²		2 369 m²		1 862 m²		4 990 m²		26,0%		-1 114 m² -1,7%	

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

Les programmes de construction prévus par chaque Opérateur, dans les différents ilots de construction, font l'objet de la partie gauche du tableau ci-dessous. Ils sont compatibles avec le projet urbain défini dans la modification n°8 du PLU.

Un montant de participation au m² de surface de plancher a été affecté à chaque nature de programme :

- 80 €/m² sdp pour les logements locatifs sociaux,
- 180 €/m² sdp pour les logements accession, en petits immeubles collectifs,
- 200 €/m² sdp pour les villas, logements accession en maisons individuelles groupées,
- 250 €/m² sdp pour les lots de terrains à bâtir avec 120 m² sdp par lot.

Ces montants sont adaptés aux modalités de financement des programmes considérés et à l'économie générale de ces programmes.

La participation globale attendue par la Commune de **5 290 935 €** est atteinte à 9 395 € près.

La répartition proposée apporte à la Commune un montant de participation de **5 281 540 €** dont l'échéancier de versement sera précisé dans les conventions PUP.

Opérateur - Ilots Programmes		Surfaces des ilots de construction	Surfaces de planchers	Nombres de logements	Sdp moyenne par logement	Densité COS	
GOTHAM	I1	locatif social	9 575 m²	6 524 m² sdp	103 log	63 m² sdp / log	0,68
	I3	locatif social accession villas	6 814 m²	1 138 m² sdp	18 log	63 m² sdp / log	0,75
			1 407 m²	3 948 m² sdp	62 log	64 m² sdp / log	0,26
	I4	commerces accession	5 182 m²	700 m² sdp	4 villas	91 m² sdp / log	0,62
	I6	accession	8 607 m²	2 520 m² sdp	42 log	60 m² sdp / log	0,46
	I7	lots	16 628 m²	4 000 m² sdp	67 log	60 m² sdp / log	0,22
Total		48 213 m²	3 600 m² sdp	30 lots	120 m² sdp / log	0,47	
ARTEA	I2	locatif social accession	10 359 m²	2 717 m² sdp	43 log	63 m² sdp / log	0,82
	Total	10 359 m²	5 801 m² sdp	87 log	67 m² sdp / log	66 m² sdp / log	
EDELIS	I5	locatif social accession villas	7 073 m²	1 200 m² sdp	20 log	60 m² sdp / log	0,48
			1 680 m² sdp	28 log	60 m² sdp / log	80 m² sdp / log	
Total		7 073 m²	480 m² sdp	6 villas	80 m² sdp / log	62 m² sdp / log	
TOTAL		65 645 m²	34 670 m² sdp	510 log	68 m² sdp / log	0,53	

Participation PUP		Montant par Opérateur
au m² sdp moyen		
80 € / m² sdp		521 920 €
80 € / m² sdp		91 040 €
180 € / m² sdp		710 640 €
200 € / m² sdp		72 400 €
80 € / m² sdp		56 000 €
180 € / m² sdp		453 600 €
180 € / m² sdp		720 000 €
250 € / m² sdp		900 000 €
155 € / m² sdp		3 525 600 €
80 € / m² sdp		217 360 €
180 € / m² sdp		1 044 180 €
148 € / m² sdp		1 261 540 €
80 € / m² sdp		96 000 €
180 € / m² sdp		302 400 €
200 € / m² sdp		96 000 €
147 € / m² sdp		494 400 €
soit		5 281 540 €
		152 € / m² sdp

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Bailion
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

8 – Apport à la Commune des terrains d'emprises des équipements publics

Les Opérateurs immobiliers acquièrent l'entièreté des parcelles sur lesquelles sont organisés les îlots de construction.

Dans le montage retenu pour le PUP, chaque Opérateur immobilier doit rétrocéder à la Commune, sur chaque parcelle qu'il acquière, l'emprise destinée à la réalisation de l'équipement public prévu sur cette parcelle.

Globalement, ces cessions vont représenter 22 771 m² de terrain.

La façon la plus équilibrée de respecter l'équité économique entre les Opérateurs, est :

- d'une part, de fixer une valeur unique au m² des terrains à vocation publique à céder,
- d'autre part, d'affecter à chaque m² de plancher que l'Opérateur va pouvoir construire, la part de terrain à vocation publique qu'il lui correspond.

La valeur unique au m² retenue de ces terrains est de **61 €/m²**.

La valeur des emprises cédées est donc de 22 771 m² X 61 € / m² = 1 389 031 €.

Cette valeur représente par m² de surfaces de plancher prévues :

$$1\,389\,031\text{ €} / 34\,670\text{ m}^2\text{ sdp} = 40,1\text{ €} / \text{m}^2\text{ sdp (arrondi)}.$$

GOTHAM

La valeur équilibrée des emprises cédées par GOTHAM pour réaliser 22 792 m² sdp devrait être de : 22 792 m² sdp X 40,1 €/m² sdp = 913 147 € (calcul exact sans arrondi).

Or, GOTHAM doit céder, sur les parcelles acquises, 18 540 m² pour une valeur de 18 540 m² x 61 €/m² = 1 130 940 €.

GOTHAM apporte donc des terrains d'une valeur supérieure à celle des autres opérateurs. La différence au bénéfice de GOTHAM est de 1 130 940 € - 913 147 € = 217 793 €.

Cette somme doit donc être déduite de la participation de GOTHAM au titre des travaux.

ARTEA

Pour ARTEA, les calculs sont les suivants :

Valeur équilibrée : 8 518 m² sdp x 40,1 €/m² sdp = 341 268 € (calcul exact sans arrondi).

Or, ARTEA cède 1 862 m² de terrain au prix de 61 €/m² soit 113 582 €.

ARTEA reste donc redevable vis-à-vis des autres opérateurs de 227 686 €.

EDELIS

Pour EDELIS, les calculs sont les suivants :

Valeur équilibrée : 3 369 m² sdp x 40,1 €/m² sdp = 134 616 € (calcul exact sans arrondi).

Or, EDELIS cède 2 369 m² de terrain au prix de 61 €/m² soit 144 509 €.

EDELIS doit donc recevoir vis-à-vis des autres opérateurs, une compensation de 9 893 €.

Cessions à la Commune par les Opérateurs des terrains d'emprise des équipements publics						Participations PUP par Opérateur	
Opérateurs	Infrastruct.	Groupe scolaire	Valeur de la cession à 61 €/m² de terrain cédé	Montant que doit prendre en charge l'opérateur sur la base de 40,1 €/m² sdp	Montant qui vient minorer (-) ou majorer (+) la participation de l'opérateur	Avant correction de la valorisation des cessions de terrain	Après correction de la valorisation des cessions de terrain
GOTHAM	13 550 m²	4 990 m²	1 130 940 €			3 525 600 €	3 307 807 €
	18 540 m²		1 130 940 €	913 147 €	-217 793 €		
ARTEA	1 862 m²		113 582 €			1 261 540 €	1 489 226 €
	1 862 m²		113 582 €	341 268 €	(+)/227 686 €		
EDELIS	2 369 m²		144 509 €			494 400 €	484 507 €
	2 369 m²		144 509 €	134 616 €	-9 893 €		
TOTAUX	22 771 m²		1 389 031 €		-0 €	5 281 540 €	5 281 540 €
			soit 40,1 € / m² sdp				

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier
3 juillet 2017

Les montants de participation par Opérateur retenus, en fonction des programmes prévus et dans les conditions d'ajustement précisées au paragraphe 10 sont donc :

GOTHAM	3 307 807 €
ARTEA	1 489 226 €
EDELIS	484 507 €
TOTAL	5 281 540 €

En contrepartie du versement de cette participation et pour une durée qui sera précisée dans la convention (à priori 10 ans), le pétitionnaire (ou les bénéficiaires des autorisations d'occuper le sol sur les emprises objets de la participation), sera exonéré :

- de la part communale de la Taxe d'Aménagement TA,
- de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif – PFAC,

9 – Ilot Bastide – Opération de centralité

Pour permettre la valorisation de l'ilot bâti de la Bastide et de ses abords, la Commune prévoit de se porter acquéreur auprès des propriétaires actuels, dans le cadre du PUP, des emprises destinées à l'aménagement d'espaces publics dans les conditions prévues au paragraphe 4 soit 2 156 m² de terrain au prix de 150 €/m² soit 323 400 €.

Pour le surplus et hormis la Bastide que la Commune prévoit d'acquérir aux conditions indiquées dans ce même paragraphe, un programme d'environ 2 100 m² sdp est réalisable.

La participation aux équipements publics de l'opération pour ce (ou ces) programme(s) sera alignée sur celle des programmes accession des autres opérations à savoir :

- participation de 180 €/m² sdp.

Ce (ou ces) programme(s) devra évidemment respecter le plan et le règlement du PLU attachés à cet ilot.

10 – Conventions de participation

Chaque demande de permis de construire ou d'aménager d'un ilot, sera accompagnée d'une convention entre la Commune et le pétitionnaire précisant :

- les équipements publics que la Commune s'engage à réaliser pour desservir l'ilot et l'échéancier de mise en place de ces équipements,
- la participation au financement de ces équipements que devra acquitter le pétitionnaire et les modalités de versement de celle-ci.

Fait à MEYREUIL
Le 3 juillet 2017



**COMMUNE DE
MEYREUIL**
**Ecoquartier
Ballon**

12 décembre 2017



COREAM 38b rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
jm.magnin@coream-conseil.fr

**PROJET URBAIN PARTENARIAL
PUP
Actualisation du dossier approuvé
le 3 juillet 2017**

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenaire PUP – Actualisation du Dossier
12 décembre 2017

EXPOSE

Le Conseil Municipal de Meyreuil a mis en place, par délibération du 3 juillet 2017, un Projet Urbain Partenarial PUP sur la zone 5AU du PLU appelé Ecoquartier PUP Ballon.

Le montage financier a été présenté sur la base d'estimations :

- au stade avant-projet en ce qui concerne le chiffrage des infrastructures,
- et avant négociations en ce qui concerne les acquisitions foncières

Il est possible aujourd'hui du fait de l'avancement des études et de l'aboutissement de certaines négociations foncières, d'actualiser le montage financier.

Cette actualisation permet :

1. de préciser les montants des investissements à réaliser dans les compétences qui seront transférées à la Métropole Aix Marseille Provence au 1^{er} janvier 2018, dans les domaines de l'assainissement des eaux usées, de l'adduction d'eau potable, de la défense contre l'incendie, de l'assainissement des eaux pluviales,
2. de procéder à un ajustement de la répartition du financement par postes de dépenses, sans modifier la répartition globale entre Commune et Opérateurs immobiliers,



3. de préciser le montant global des acquisitions foncières nécessaires pour organiser la centralité du projet urbain autour de la Bastide de Ballon.

Cette actualisation est sans incidence sur le montant global des dépenses du PUP et sur la répartition de la prise en charge de ces dépenses entre la Commune et les Opérateurs immobiliers.

C'est l'objet du présent document.

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenarial PUP – Actualisation du Dossier
12 décembre 2017

Cout actualisé des équipements publics du PUP et nouvelle répartition de leur prise en charge – Annule et remplace les tableaux des pages 6 et 7 du Dossier PUP du 3 juillet 2017

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

Le coût des travaux d'infrastructures du PUP reste inchangé à 5 388 175 € HT.

La répartition entre les différents postes évolue suite aux études en phase PRO du dossier de consultation des entreprises et à l'évolution du montage.

PUP INFRASTRUCTURES		Financement			
		Commune		Participations des Opérateurs Immobiliers	
Postes		%	Montant	%	Montant
INFRASTRUCTURES					
1	Voie et travaux associés	25%	602 714 €	75%	1 808 141 €
2	Eaux Usées EU	70%	210 749 €	30%	90 321 €
3	Adduction eau potable AEP	90%	115 605 €	10%	12 845 €
4	Défense contre l'incendie DECI	10%	600 €	90%	5 400 €
5	Eaux Pluviales EP	10%	49 965 €	90%	449 685 €
Sous-total marché principal		29%	979 633 €	71%	2 366 392 €
6	Réseaux électriques HTA, BT	10%	35 373 €	90%	318 354 €
7	Espaces verts - Aménagements paysagers	25%	75 000 €	75%	225 000 €
8	Requalification îlot centralité travaux	80%	301 280 €	20%	75 320 €
9	Ecran phonique RD 6	25%	100 000 €	75%	300 000 €
10	Imprévus	80%	153 458 €	20%	38 365 €
11	Honoraires	25%	105 000 €	75%	315 000 €
Total général infrastructures HT		32,5%	1 749 744 €	67,5%	3 638 431 €

ACQUISITIONS FONCIERES - ILOT DE CENTRALITE - BASTIDE DE BALLON

En ce qui concerne les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement de l'ilot de centralité avec, au cœur du projet, l'acquisition de la Bastide de Ballon et son aménagement en équipement socio-culturel, il est possible aujourd'hui d'indiquer le détail des acquisitions envisagées ainsi que leurs modalités de financement.

Les acquisitions foncières à réaliser sont estimées à **3 735 000 €**.

Les surfaces concernées représentent **8 286 m²** qui, après aménagement, seront réorganisées ainsi :

- **4 356 m²** d'une valeur de **1 213 000 €**, conservés par la Commune comprenant la Bastide et son parc pour **2 200 m²**,
- **2 529 m²** d'une valeur de **1 720 000 €**, revendus aux opérateurs immobiliers pour la réalisation de **2 150 m² sdp**, après démolition et aménagements des abords et réseaux,
- **1 401 m²** d'une valeur de **802 000 €**, avec des constructions existantes, revendus en l'état à des particuliers.

Sur un montant total d'acquisitions de **3 735 000 €**, les reventes apporteront **2 522 000 €**.

La part à la charge de l'opération, à financer dans le cadre de celle-ci, reste donc inchangée à **1 213 000 €**.

Financement des 3 propriétés à acquérir pour organiser la centralité du Projet Urbain Ballon			surfaces des emprises	surfaces de planchers constructibles sdp	prix au m² de terrain	prix au m² sdp	montants	sous-totaux
vente à des particuliers ==>	bâiments et lot de terrain		1 401 m²				802 000 €	2 522 000 €
vente au promoteur de l'ilot 4 ==>	emprises constructibles aménagées		2 529 m²	2 150 m² sdp		800 €/m² sdp	1 720 000 €	
Conservé par la Commune et financé dans le cadre du PUP	emprise des infrastructures du PUP		2 156 m²		150 €/m²		323 400 €	1 213 000 €
	Bastide et son Parc		2 200 m²				889 600 €	
Totaux			8 286 m²				3 735 000 €	

GROUPE SCOLAIRE

La réalisation des 8 classes prévues est estimée à 3 000 000 € HT. Ce montant est inchangé.

Cependant, il est apparu plus légitime, d'imputer aux Opérateurs immobiliers, une part plus importante du financement de ce groupe scolaire, qui passe ainsi de 20 % à 40 % du coût total, du fait de l'occupation qui en sera générée par les enfants des familles résideront dans le projet urbain Ballon.

REPARTITION DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS DU PUP

Le tableau de la page 18 du dossier PUP du 3 juillet 2017, dans lequel est réparti le coût des équipements publics du PUP d'un montant inchangé de 9 601 175 € est actualisé par le tableau ci-dessous.

Total des dépenses des équipements publics du PUP HT	
Postes	Montants
RAPPEL INFRASTRUCTURES HT	5 388 175 €
ACQUISITIONS FONCIERES	1 213 000 €
GROUPE SCOLAIRE HT	3 000 000 €
TOTAL PUP	9 601 175 €

Dans le tableau de la page 20 du dossier PUP du 3 juillet 2017, le montant des participations des Opérateurs immobiliers, en fonction des différents programmes de constructions est chiffré à **5 281 540 €**.

Ce tableau reste inchangé.

La participation globale attendue par la Commune est ainsi obtenue à 17 831 € près.

AUTRES ARTICLES DU DOSSIER PUP DU 3 JUILLET 2017

Les autres éléments du dossier PUP du 3 juillet 2017 sont inchangés.

Financement			
Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
%	Montant	%	Montant
32,5%	1 749 744 €	67,5%	3 638 431 €
62,0%	752 060 €	38,0%	460 940 €
60,0%	1 800 000 €	40,0%	1 200 000 €
44,8%	4 301 804 €	55,2%	5 299 371 €

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - EcoQuartier Ballon à Meyreuil - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et les Sociétés solidaires SAS Carerre et SCI Résidence le Domaine Sainte Victoire

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 23 OCT. 2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191017-2019_CT2_416-DE
Date de télétransmission : 28/10/2019
Date de réception préfecture : 28/10/2019