

## 2019\_CT2\_609

**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 Monsieur Carbonel**

---

Le 12 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUÉIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Héléne – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**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 12 décembre 2019

**04\_6\_01**

■ **EcoQuartier Ballon à Meyreuil - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et Monsieur Carbonel**

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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 19 Décembre 2019

12832

#### ■ EcoQuartier Ballon à Meyreuil - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et Monsieur Carbonel

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 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€/m<sup>2</sup> de sdp pour les logements locatifs sociaux,
- 180€/m<sup>2</sup> pour les logements en accession en collectifs ;
- 200€/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles groupées en accession ;
- 250€/m<sup>2</sup> pour les lots à bâtir (120 m<sup>2</sup> 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

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 du 22 mars 2018, le Conseil de 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 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 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. Elles concernaient des opérations de construction sur les îlots 1, 2 3 et 5. La deuxième phase du PUP a démarré sur les îlots 4, 6 et 7, avec une première convention signée pour la construction de 178 logements.

Aujourd'hui, le propriétaire de la partie nord de l'îlot 7, Monsieur Carbonnel, souhaite développer un projet de 8 villas individuelles pour une surface de plancher totale de 800 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> par villa)

Conformément au plan de financement du PUP, la participation de l'opérateur s'élève à 200 000 € et sera versée directement à la commune de Meyreuil.

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.

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,**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_609- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

**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 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 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 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 ;
- La convention PUP ci-jointe.

**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<sup>er</sup> 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 Monsieur Carbonnel pour la mise en œuvre de son programme sur la partie nord de l'îlot 7 de l'Ecoquartier Ballon.

**Article 2 :**

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

**Article 3 :**

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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

# Ecoquartier Ballon

## Ilot 7 partie haute

### **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**

**Monsieur Florent CARBONNEL**

Route de Martina  
13590 MEYREUIL

Ci-après dénommés « Le Propriétaire »

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018 en matière de PLU.

Par délibérations du 22 mars 2018 du 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<sup>er</sup> 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<sup>ère</sup> 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<sup>er</sup> bâtiment de 43 logements locatifs sociaux sera livré fin 2019 et les autres logements en cours seront achevés pendant l'été 2020. L'école primaire qui fait partie du programme de superstructures du PUP est programmée pour être opérationnelle fin 2020.

Dans le cadre de la deuxième phase du PUP, une convention a été signée avec la SAS CARRERE pour l'aménagement des ilots 4 / 6 et 7 en partie basse. L'aménagement de la partie basse de l'ilot 7 permet de desservir la partie haute de ce même ilot et donc d'envisager la construction des 8 maisons individuelles que souhaite réaliser le Propriétaire sur sa **parcelle AV n° 60 de 4 590 m<sup>2</sup>**, en concertation avec CARRERE.

La présente convention porte sur cette partie haute de l'ilot 7.

Ainsi, l'opération de construction projetée par le Propriétaire porte sur l'ilot de construction suivant, repéré sur le plan de masse annexé (**annexe 1**) :

Ilot du PLU	Programmes	Unités	Surfaces de planchers
<b>Ilot 7 en partie haute</b>	Logements individuels	8 logements	800 m <sup>2</sup> 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 CESSUS**

Commune de MEYREUIL – Métropole AMP  
PUP Ballon Ilot 7 partie haute - Convention CARBONNEL – Septembre 2019

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## 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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> phase de travaux est liée aux programmes de construction de la convention signée avec la société CARRERE et 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 ilot, qui fait l'objet d'une convention entre la Commune et ENEDIS,
8. Les aménagements à l'intérieur de l'ilot 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'ilot 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'ilot 7 des maisons individuelles groupées.

**Adaptations éventuelles :**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

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 maisons individuelles réalisés par le Propriétaire, au fur et à mesure de l'édification de ces derniers.

Un planning enveloppe de réalisation des maisons individuelles 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 fin 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 :

$$8 \text{ maisons individuelles de } 100 \text{ m}^2 \text{ sdp} = 800 \text{ m}^2 \text{ sdp} \times 250 \text{ € / m}^2 \text{ sdp} = \mathbf{200\ 000 \text{ €}}$$

**Le montant de la participation est ainsi de : 200 000 €** (deux cent mille euros)

## Article 4 – Modalités de paiement

En exécution d'un titre de recettes émis par la Commune comme en matière de recouvrement des produits locaux, le Propriétaire s'engage à procéder au paiement de la participation de PUP mise à sa charge, soit 200 000 € dans les **6 mois suivant la délivrance du permis de construire (devenu définitif)** sur la parcelle objet de la présente convention.

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

## 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

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 du Propriétaire :
  - Obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives, nécessaires à la réalisation des constructions prévues par lui,

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 le Propriétaire.

#### **Article 9 - Clause résolutoire**

La convention pourra être résiliée à l'initiative du Propriétaire dans l'un des cas suivants :

- soit l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction 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,

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 le Propriétaire. La Métropole s'oblige dès réception à transmettre la notification à la Commune.

#### **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.

Le Propriétaire 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.

Le Propriétaire 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 le Propriétaire 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).

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_609- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

## 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

Pour la Métropole

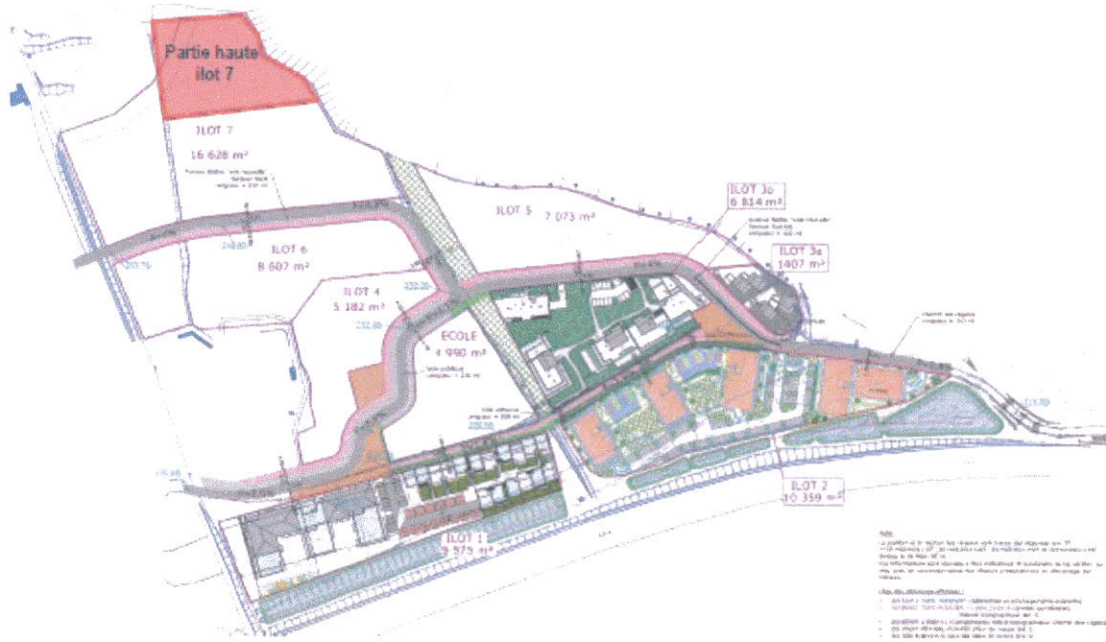
le Propriétaire

Le Maire  
Jean Pascal GOURNES

La Présidente ou son Représentant  
Martine VASSAL

Florent CARBONNEL

Annexe 1 - Phase 2 – Ilot 7



Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-DE  
 Date de télétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020



**ANNEXE 2**

**Ecoquartier Ballon**



CONVENTION DE PUP  
COMMUNE DE MEYREUIL / METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE /  
GROUPE 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	Travaux	Instruction Délivrance Précom.	Planning															
			2019	2019	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022		
ilots 4/6/7	Permis de construire Précommerc.		■	■														
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**

Travaux	2019	2019	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022
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	■	■	■	■										
--------------------------------------	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020



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**

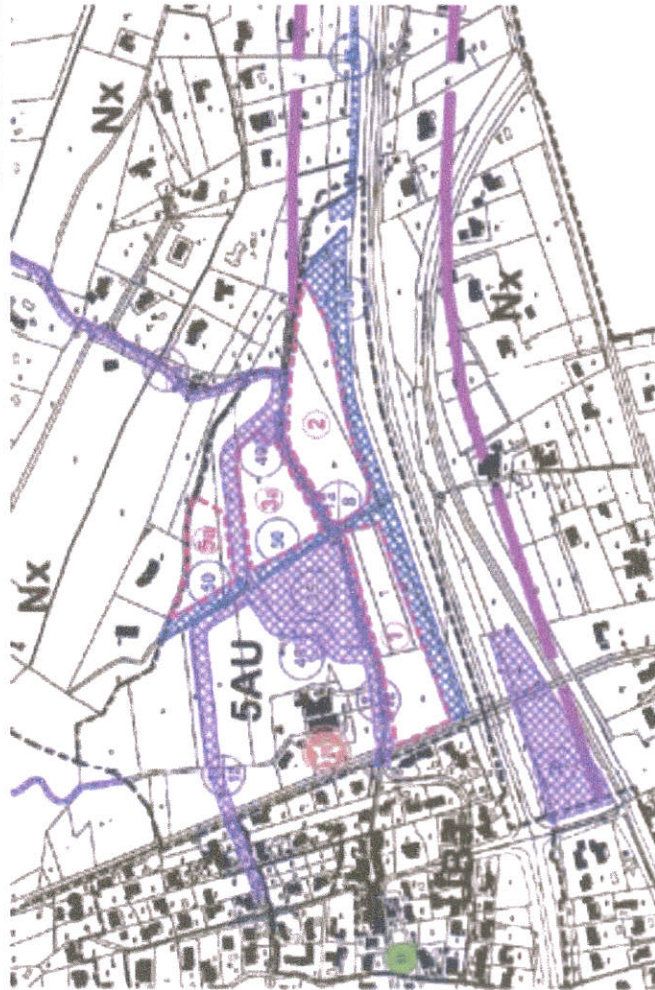
**PUP  
Dossier PUP**

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

**Exposé**

Le Conseil Municipal de la Commune de MEYREUIL a approuvé la modification n°8 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone SAU dite de « Ballon ». Le plan de zonage figure ci-dessous.

Les conditions d'urbanisation de cette zone SAU ont ames été définies. Elle est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat (en petits bâtiments collectifs et logements individuels) et d'équipements publics.



Les emprises des équipements publics font l'objet des emplacements réservés suivants :

- Et n°35 pour un groupe scolaire,
- Et n°48, 49 et 50 pour les infrastructures.

Le règlement de cette zone précise également l'urbanisation de cette zone sera soumise à la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à sa constructibilité. – La zone est soumise à un Projet Urbain Partenarial PUP.

La Commune souhaite arrêter et programmer ces équipements y compris leur financement, dans le cadre de conventions de Projet Urbain Partenarial PUP, en application de l'article L.332.11-3 du Code de l'Urbanisme, rappelés ci-après.

C'est l'objet du présent document sur la base duquel seront élaborées les conventions entre la Commune et les partenaires d'investissement.

**Art. L. 332-11-3.** Dans les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ... une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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.

## 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 – Operation de centralité
10. Conventions de participation



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

**1 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP Ballon**

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



PUP Ballon - Périmètre de participation

**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 loi de convention, par décision de leur organe délibérant, la commune fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'initiative duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui y interviennent 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.

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

Commune de MEYREUIL - Escapade Ballon  
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier  
7 juillet 2017

**2 – Rappel des principales composantes du projet urbain Ballon**

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

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



Commune de Meyreuil – Equipement Ballon  
Projet Urbain Permanent PUP - Dossier  
3 juillet 2017

L'organisation de l'espace public correspondant aux emplacements réservés délimités 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.

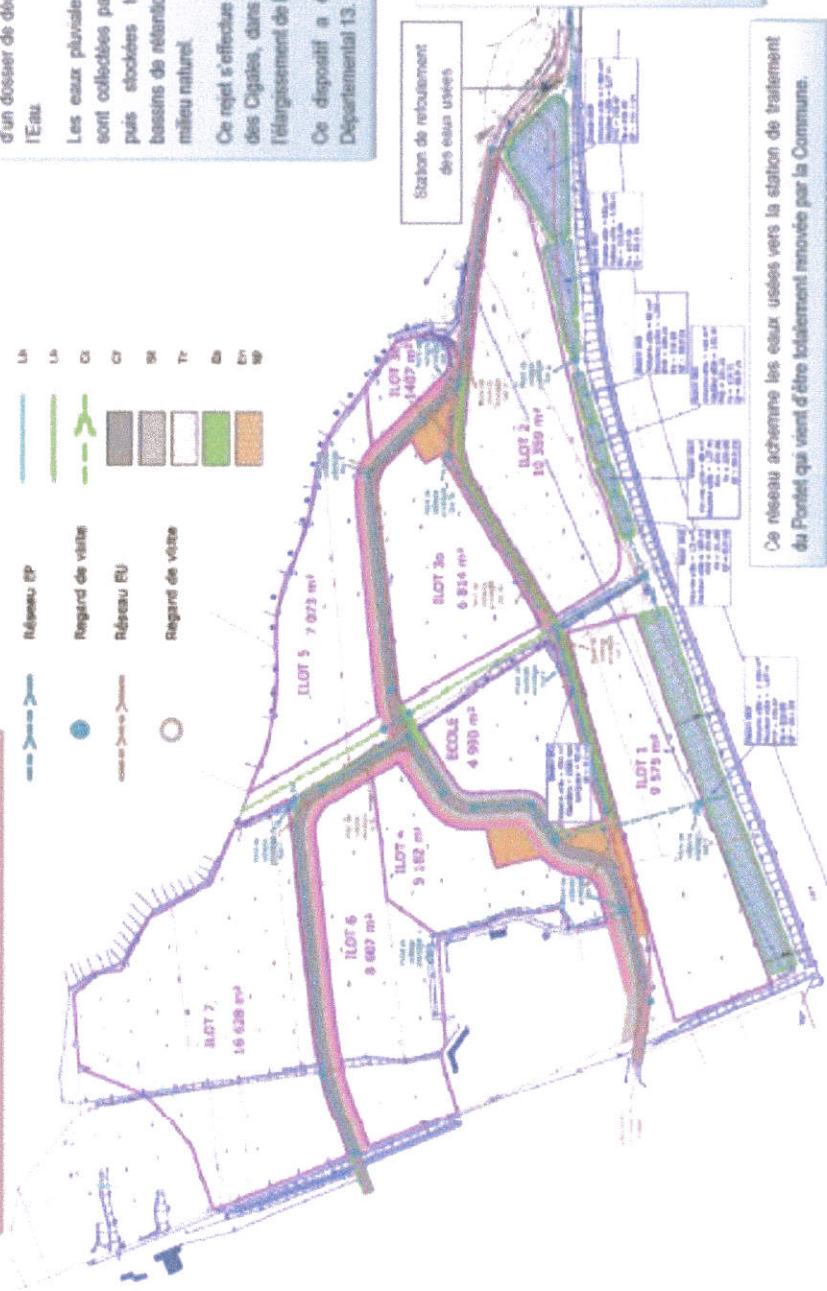
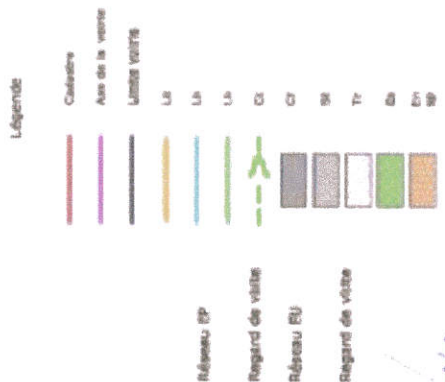
Les densités de construction sont décroissantes du sud vers le nord.



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

**3 - Programme des équipements publics d'infrastructures du PUP**

**RESEAUX EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES**



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 ces îlots de construction sont collectées par des réseaux sous voiries puis stockés 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'aménagement de la FOS.

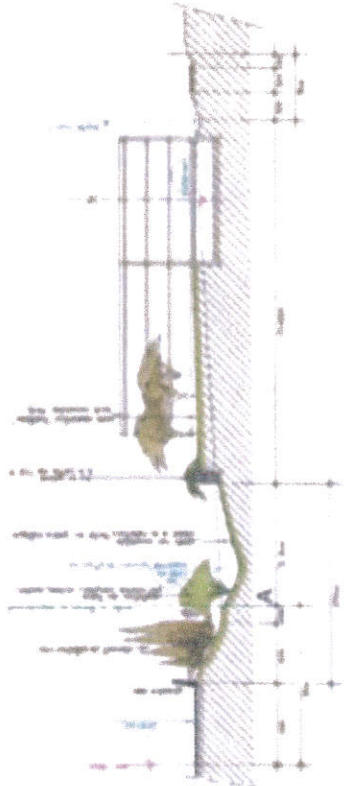
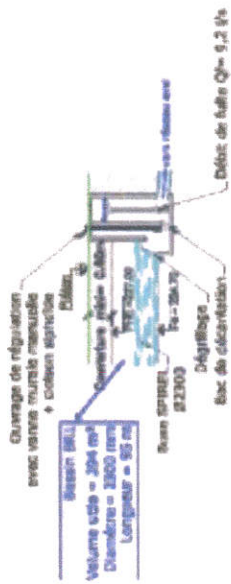
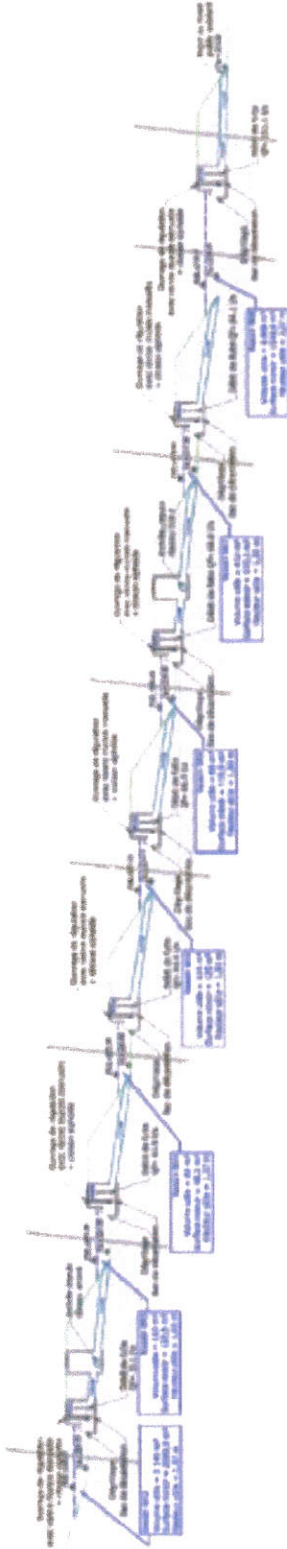
Ce dispositif a été validé par le Conseil Départemental 13.

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 remoyées grâce à une station de rehouvement et une conduite, dans le réseau existant, chemin des Basifolons, à l'ouest du site.

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

Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-DE  
 Date de télétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020



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 ibits de construction et des voies 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 Baeticidons.

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  $5\ 480\ m^3$ .

Ces bassins ne se rempliront qu'au moment des fortes pluies et se videront progressivement dans les heures qui suivent, 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<sup>er</sup> 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**

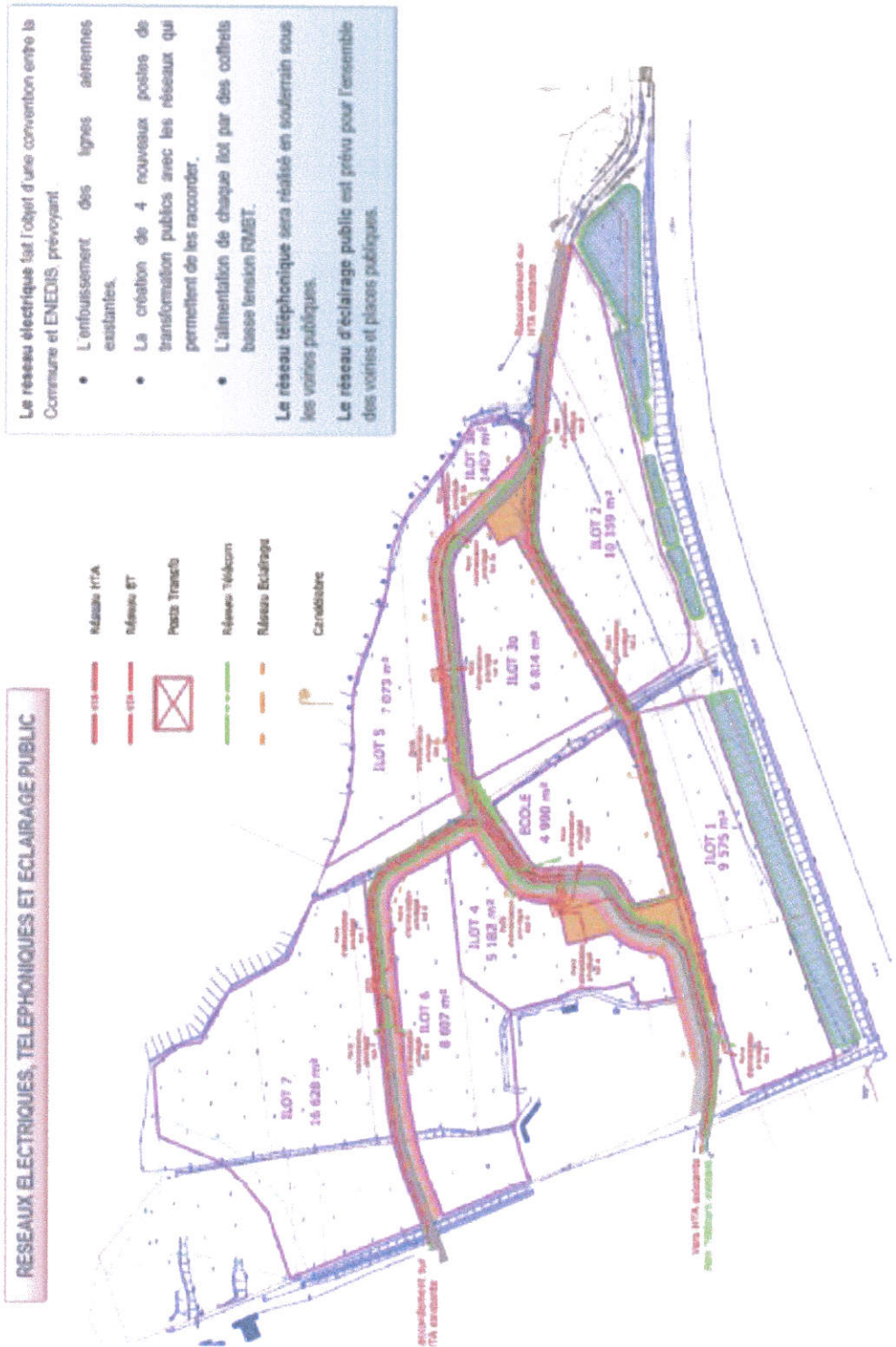


Un réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence existe sur le site (schéma ci-dessus).  
 Il sera déplacé pour être installé sous les voies.  
 Il permettra d'alimenter un réseau d'arrosage pour les espaces publics et les espaces verts des futures copropriétés.  
 Il pourra être équipé, en complément, de poteaux incendie.

Le réseau d'adduction d'eau potable AEP desservira l'ensemble de l'opération à partir de canalisations installées sous voies.  
 Il permettra d'assurer également la défense contre l'incendie.

Projet Urbanisme / Particularité PUP - Dossier  
 3 Juin 2017

Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-DE  
 Date de télétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020



#### 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 pourront être apportés par d'autres opérations qui bénéficieront 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 qui devra être la surface d'un tel établissement qui représenterait donc environ 1 200 m<sup>2</sup> de surfaces utiles.

Le programme défini 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			
Toilettes	10			
Appels 10 élèves		30		
Salle plurivalente			90	
Bibliothèque - Salle informatique 15 élèves			60	
Salle de propriété	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
Offices de remise en température pour repas lèves 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	285 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>
Surfaces utiles totales	1 200 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> environ, restent dans le domaine communal alors que le reste de la propriété sera rétrocedé pour y réaliser les aménagements prévus au projet urbain et notamment l'aménagement du futur cours arbuté.

Cette construction représentée sur 3 niveaux (Rez de chaussée + 2 étages), une surface de plancher de 560 m<sup>2</sup> plus une véranda de 60 m<sup>2</sup>.



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 particulièrement 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 pourra 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 lots de construction en apportant, en l'attente de chaque lot, 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'assainissement,
  - le téléphone.

DESIGNATION	U	Qtes	PU en €	TOTAL HT
<b>1. GENERALITES</b>				
Installation de chantier				
Fermeture de chantier				
Protection des réseaux existants				
Plans d'exécution				
Espaces et dossier de raccordement	4	1,0	78 000,00 €	78 000,00 €
<b>Sous total</b>				
<b>2 TRAVAUX PREPARATOIRES EMPRISE VOIRIE</b>				
<b>SEULI D'ENLÈVEMENT</b>				
Préparation finale du terrain, décaissage, abattage arbres	m <sup>2</sup>	24 000,0	1,30 €	31 200,00 €
Céramiques de voirie	t	2 000,0	12,00 €	24 000,00 €
<b>Sous total</b>				
<b>3 TERRASSEMENTS</b>				
Decaissage de terre végétale (08/30 cm) hors zone bascule	m <sup>3</sup>	4 500,0	4,00 €	18 000,00 €
Deblais nus et remblais en grande masse hors bassins	m <sup>3</sup>	15 000,0	0,00 €	0,00 €
Remblais d'apport	m <sup>3</sup>	2 300,0	25,00 €	57 500,00 €
Pour-voir déblais et terres rocheuses PROVISION 20%	m <sup>3</sup>	3 000,0	11,00 €	33 000,00 €
Evacuation provision 20%	m <sup>3</sup>	3 000,0	15,00 €	45 000,00 €
<b>Sous total</b>				
<b>240 500,00 €</b>				
<b>4 VOIRIES - ESPACES VERTS</b>				
Élargissement provisoire de l'as du chemin des Cigales	ml	400,0	200,00 €	80 000,00 €
Avenue Ballon-empresse (2m - coupe type 1)	ml	460,0	650,00 €	299 000,00 €
Voie publique - Empresse 19 m avec trottoir-coupe type 2	ml	220,0	900,00 €	198 000,00 €
Rappel chemin des Cigales - Empresse 7 m coupe type 4	ml	120,0	320,00 €	38 400,00 €
Cheminement piéton - Empresse 8 m - élargissement	ml	220,0	250,00 €	55 000,00 €
Place 1	m <sup>2</sup>	800,0	100,00 €	80 000,00 €
Place 2	m <sup>2</sup>	400,0	100,00 €	40 000,00 €
Place 3	m <sup>2</sup>	600,0	100,00 €	60 000,00 €
Parking chemin des Cigales	m <sup>2</sup>	1 000,0	60,00 €	60 000,00 €
Aménagement paysagers route verte et zones paysannes	m <sup>2</sup>	4 000,0	50,00 €	200 000,00 €
Arbres d'alignement arbres	v	71,0	350,00 €	24 850,00 €
Autres plants	v	30,0	350,00 €	10 500,00 €
<b>Sous total</b>				
<b>1 568 850,00 €</b>				
<b>5. AMÉNAGEMENT MACONNERIE</b>				
Locaux scolaire Ecole	v	1,0	12 000,00 €	12 000,00 €
Passerelle par dessus RCP	v	1,0	118 000,00 €	118 000,00 €
<b>Sous total</b>				
<b>130 000,00 €</b>				

DESCRIPTIF	U	QMS	PU HT en €	TOTAL HT
<b>6. RESEAUX SOUS VOIES</b>				
Reseau premieres sous voies - hors Eteuds	m	80,0	850,00 €	68 000,00 €
Reseau planis sous voies	m	300,0	220,00 €	66 000,00 €
Reseau premieres sous cheminements gâbles	m	227,0	660,00 €	150 000,00 €
Abrétes pour raccordement des SDS sur reseau	l	80	10 000,00 €	800 000,00 €
Stakes de retournement	l	* 0	80 000,00 €	80 000,00 €
Raccordement sur ouvrages existants	l	* 5	30 000,00 €	150 000,00 €
<b>Soins total</b>				
				<b>1 113 000,00 €</b>
<b>7. RESEAUX DIVERSES</b>				
Déplacement reseau SCP lot 1 & 150	m	120,0	200,00 €	24 000,00 €
Déplacement reseau SCP lot 1 & 100	m	183,0	160,00 €	29 280,00 €
Déplacement reseau SCP lot 2 & 250	m	160,0	250,00 €	40 000,00 €
Reprise reseau retournement emplacement des câbles	m	400,0	80,00 €	32 000,00 €
Travaux Eteuds phase 1 DO	l	* 0	32 000,00 €	32 000,00 €
Travaux Eteuds phase 1 raccourciement	l	* 0	231 000,00 €	231 000,00 €
Travaux Eteuds phase 2 raccourciement	l	* 0	93 000,00 €	93 000,00 €
Travaux Eteuds phase 3 raccourciement	l	* 0	50 000,00 €	50 000,00 €
Travaux Eteuds phase 4 DO	l	* 0	42 000,00 €	42 000,00 €
Travaux Eteuds phase 4 raccourciement	l	* 0	94 000,00 €	94 000,00 €
<b>Soins total</b>				
				<b>648 000,00 €</b>
<b>8. BASSIN DE RETENTION POUR VOIES ET BATIMENTS</b>				
Bassin de rétention paysager (compris lavasoirs)	m²	6 000,0	50,00 €	300 000,00 €
Bassin de rétention enterré type S.A.U.L.	m²	400,0	250,00 €	100 000,00 €
Raccordements entre bassin et ouvrage ajutage	l	70	12 000,00 €	840 000,00 €
Raccordement reseau fosse TO	m	26,0	250,00 €	6 500,00 €
<b>Soins total</b>				
				<b>1 446 500,00 €</b>
<b>9. TRAVAUX DE REQUALIFICATION LOT CENTRALE</b>				
Place de la Bastille - compris passer	m²	1 000,0	200,00 €	200 000,00 €
Parking de la Bastille	m²	900,0	150,00 €	135 000,00 €
Démolition - reconstruction enduit	l		186 325,00 €	186 325,00 €
<b>Soins total</b>				
				<b>421 325,00 €</b>
<b>10. Ecran phonique le long de la RD 9</b>				
Ecran phonique hauteur 3,0 m	m	450,0	888,00 €	400 000,00 €
<b>Soins total</b>				
				<b>400 000,00 €</b>
<b>TOTAL HT</b>				<b>4 788 175,00 €</b>

Les montants estimatifs des 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 :

<b>Montant avec honoraires et imprévus HT</b>		<b>4 788 175 €</b>
Travaux		
Honoraires	8,77% de	4 788 175 € = 420 000 €
Imprévus	3,46% de	5 208 175 € = 180 000 €
		(dont acquisition parcelle AV n°947 de 1 379 m²)
<b>Total infrastructures HT</b>		<b>5 388 175 €</b>

Les honoraires peuvent être détaillés de la manière suivante :

<b>Décomposition des honoraires HT</b>		
MCE hors écran phonique	4,5% de	4 388 175 € = 197 468 €
MCE écran phonique	10,0% de	400 000 € = 40 000 €
AMO	1,7% de	5 388 175 € = 90 000 €
Urbanisme		25 000 €
Maquette numérique		10 000 €
SPS		15 000 €
Géométrie		7 000 €
Etude de sols - Diag amonts enrobés		15 000 €
Autres		20 532 €
<b>Total honoraires HT</b>		<b>420 000 €</b>

MCE = maître d'œuvre  
AMO = assistant du maître d'ouvrage

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	981 545 €
2 Cours central	480 335 €
3 Chemin des Basboudons	305 575 €
4 Couloir vert	221 230 €
5 Réseaux EU, AEP, incendie, arrosage	584 450 €
6 Réseaux eaux pluviales	1 440 000 €
7 Réseaux électriques HTA, BT et télé.	578 440 €
8a Requalification îlot centralisé travaux	376 600 €
9 Ecran phonique RD 6	480 000 €
<b>Total général infrastructures HT</b>	<b>5 338 175 €</b>

Les postes voies 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.

- 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 Ozales) au nord-ouest de l'opération.
- 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.
- Le chemin des Basboudons 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).
- La coulée verte est le grand espace vert nord sud adossé à la restructuration 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.
- Le poste 5 correspond aux réseaux eaux usées, eau potable déversée contre l'incendie et arrosage qui desservent chacun des îlots. Pour les eaux usées, il est prévu une station de refoulement avec son réseau.
- 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.
- 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.
- 8a - Ce poste prend en compte les aménagements nécessaires à l'intérieur de l'îlot Basboudon parking pour la Basboudon, place publique devant la Basboudon, restructuration des réseaux existants et renforcement des alimentations, démolitions des ouvrages devenus obsolètes.
- 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.

### GROUPE SCOLAIRE

Le coût de réalisation de ce Groupe Scolaire de 1 200 m<sup>2</sup> sdp peut raisonnablement être estimé à 2 500 € HT/m<sup>2</sup> 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)

**Depenses 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

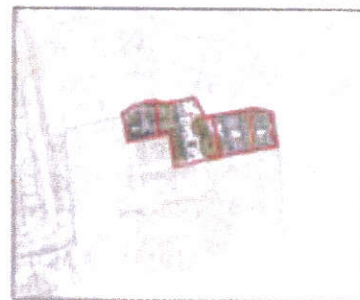
Les modalités de ces rétrocessions seront précisées plus loin au paragraphe 8

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

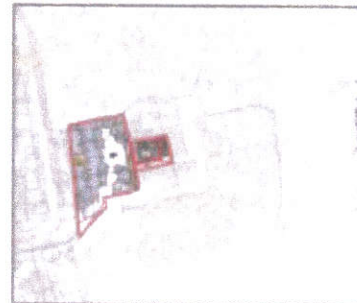
Ces emprises sont matérialisées sur les plans ci-dessous



P1



P2



P3

Elles représenteront environ 2 156 m<sup>2</sup> 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 2

P1	P2	P3	Total
900 m <sup>2</sup>	1 139 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	2 156 m <sup>2</sup>

Le prix d'acquisition au m<sup>2</sup> peut être estimé à 180 € / m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de surfaces utiles de plancher et les 2 200 m<sup>2</sup> 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 €.

Depenses des acquisitions foncières du PUP	
Postes	Montants
8b Acquisitions îlot de centralité	323 400 €
Acquisition de la Bastide de Ballon	889 600 €
<b>Total acquisitions foncières</b>	<b>1 213 000 €</b>

## 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 répartie 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.

Postes	Montants HT	Financement		
		Commune	Participations des Opérateurs Immobiliers	%
<b>INFRASTRUCTURES</b>				
1 Voirie primaire Est Ouest	991 545 €	247 895 €	75%	743 650 €
2 Cours central	490 035 €	115 004 €	23%	375 031 €
3 Chemin des Bœufières	305 075 €	81 384 €	27%	223 691 €
4 Couloir vert	221 230 €	55 308 €	25%	165 922 €
5 Réseau EU AEP incendie, arrosage	594 450 €	59 445 €	10%	535 005 €
6 Réseau eau pluviales	1 440 000 €	144 000 €	10%	1 296 000 €
7 Réseaux électriques HTA, BT et MLE	578 440 €	57 844 €	10%	520 596 €
8a Requalification lot centralisés travaux	376 800 €	301 260 €	80%	75 540 €
9 Ecran phonique RD 6	400 000 €	100 000 €	25%	300 000 €
<b>Total général infrastructures HT</b>	<b>5 388 175 €</b>	<b>1 152 249 €</b>	<b>21,6%</b>	<b>4 235 926 €</b>

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 raccorde et dont la Commune conserve 10 % à sa charge.
- Les travaux de requalification de l'lot 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.

Postes	Montants	Financement		
		Commune	Participations des Opérateurs Immobiliers	%
8b Acquisition lot de centralité	323 400 €	178 770 €	55,6%	144 630 €
Acquisition de la Bastide de Ballon	600 000 €	480 000 €	80,0%	120 000 €
<b>Total acquisitions foncières</b>	<b>1 213 000 €</b>	<b>748 000 €</b>	<b>61,7%</b>	<b>465 000 €</b>

### SUPERSTRUCTURE - GROUPE SCOLAIRE

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

Postes	Montants	Financement		
		Commune	Participations des Opérateurs Immobiliers	%
<b>Total des dépenses des équipements publics du PUP HT</b>	<b>3 008 000 €</b>	<b>2 400 000 €</b>	<b>80%</b>	<b>608 000 €</b>

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			
Postes	Montants	Commune	Participations des Opérateurs immobiliers		
	Montants	%	Montant		
INFRASTRUCTURES HT	5 388 175 €	21,6%	1 162 240 €	70,4%	4 225 935 €
ACQUISITIONS FONCIERES	1 213 000 €	61,7%	748 000 €	38,3%	465 000 €
GROUPE SCOLAIRE HT	3 000 000 €	80,0%	2 400 000 €	20,0%	600 000 €
<b>TOTAUX</b>	<b>9 601 175 €</b>	<b>44,9%</b>	<b>4 310 240 €</b>	<b>55,1%</b>	<b>5 290 935 €</b>

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

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

Parcelles	Surfaces		GOTHAM	ARTEA	EDELIS	ILOT BAYIDE
	AV	SA				
AV n° 679	16 142 m <sup>2</sup>					
AV n° 959	5 416 m <sup>2</sup>					
AV n° 52	5 159 m <sup>2</sup>					
AV n° 57	6 930 m <sup>2</sup>					
AV n° 98	1 318 m <sup>2</sup>	62 319 m <sup>2</sup>				
AV n° 99	6 819 m <sup>2</sup>					
AV n° 38	1 008 m <sup>2</sup>					
AV n° 29	4 937 m <sup>2</sup>					
AV n° 37 (B)	4 950 m <sup>2</sup>					
AV n° 60 (B)	4 950 m <sup>2</sup>					
AV n° 971	3 674 m <sup>2</sup>	6 342 m <sup>2</sup>		3 674 m <sup>2</sup>		
AV n° 972	2 368 m <sup>2</sup>	2 368 m <sup>2</sup>				
AV n° 677	10 952 m <sup>2</sup>	10 952 m <sup>2</sup>				
AV n° 56	5 220 m <sup>2</sup>	5 220 m <sup>2</sup>		5 220 m <sup>2</sup>		
AV n° 55	4 531 m <sup>2</sup>	4 531 m <sup>2</sup>		4 531 m <sup>2</sup>		
AV n° 927	8 347 m <sup>2</sup>	8 347 m <sup>2</sup>		8 347 m <sup>2</sup>		
AV n° 40	1 315 m <sup>2</sup>					
AV n° 41	368 m <sup>2</sup>					4 981 m <sup>2</sup>
AV n° 42	1 027 m <sup>2</sup>					
AV n° 43	1 311 m <sup>2</sup>					
AV n° 44	930 m <sup>2</sup>					
AV N° 47	562 m <sup>2</sup>					
AV n° 1038	1 147 m <sup>2</sup>	1 729 m <sup>2</sup>				1 729 m <sup>2</sup>
AV n° 1037	1 329 m <sup>2</sup>	1 495 m <sup>2</sup>				1 495 m <sup>2</sup>
AV n° 1039	277 m <sup>2</sup>					
<b>Totaux</b>		<b>65 897 m<sup>2</sup></b>		<b>12 221 m<sup>2</sup></b>	<b>9 791 m<sup>2</sup></b>	<b>8 286 m<sup>2</sup></b>
				<b>87 611 m<sup>2</sup></b>		

### 7 - Financement des équipements publics du PUP

Les parcelles privées maîtrisées par les Opérateurs, représentant 87 671 m<sup>2</sup>, hors l'îlot Basilde il s'agit des surfaces indiquées au cadastre.

Ce parcellaire va « s'effacer » pour donner lieu au nouveau morcellement du projet urbain appelé c-o-contre. Cette superficie se répartira entre :

- 65 645 m<sup>2</sup> destinés aux îlots de construction des logements.
- 22 771 m<sup>2</sup> destinés aux équipements publics soit 26 %.

Ces superficies ont été calculées sur le fond de plan réalisé par un géomètre. Cumulées, elles représentent 88 416 m<sup>2</sup> soit une différence de 745 m<sup>2</sup> par rapport aux surfaces cadastrales.

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.



Opérateurs - îlots de construction - Surfaces cadastrales cumulées des parcelles acquises par les Opérateurs	Surfaces cadastrales sur PUP				GROUPE SCOLAIRE	Différence entre surfaces cadastrales et surfaces mesurées
	Surfaces des îlots de construction		Expenses des équipements publics d'infrastructures sur les parcelles supports des îlots de construction			
	Voies (yt, espaces verts)	Place	Courts vob et bassins paysagers	TOTAL INFRASTRUCTURES	% des dépenses des équipements par rapport aux acquisitions initiales	en m <sup>2</sup>
00719AM	1 408 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>	3 556 m <sup>2</sup>	3 673 m <sup>2</sup>	24,2%	-1 114 m <sup>2</sup>
	5 182 m <sup>2</sup>	857 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>	4 658 m <sup>2</sup>		
	8 687 m <sup>2</sup>	1 285 m <sup>2</sup>	34 m m <sup>2</sup>	2 456 m <sup>2</sup>		
	16 629 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>		
<b>Soit-total</b>	<b>48 213 m<sup>2</sup></b>	<b>1 275 m<sup>2</sup></b>	<b>4 113 m<sup>2</sup></b>	<b>13 388 m<sup>2</sup></b>		
ARTEA	12 281 m <sup>2</sup>		1 343 m <sup>2</sup>	1 062 m <sup>2</sup>	15,2%	69 m <sup>2</sup>
EURELIS	9 751 m <sup>2</sup>		1 151 m <sup>2</sup>	2 369 m <sup>2</sup>	24,3%	389 m <sup>2</sup>
<b>Total des Opérateurs</b>	<b>87 671 m<sup>2</sup></b>		<b>1 739 m<sup>2</sup></b>	<b>4 508 m<sup>2</sup></b>	<b>26,7%</b>	

- En ce qui concerne les équipements publics, il faut distinguer dans le tableau c-o-contre :
- les emprises des îlots de construction des logements,
  - les emprises destinées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures :
    - les voies et la voirie piétons cycles
    - voie principale est ouest,
    - cours arboré
    - élargissement chemin des Basildins débordé aux piétons et aux cycles,
  - les places,
  - la route verte et les bassins paysagers,
  - l'emprise du groupe scolaire

Commune de MEYREUIL - Ecoquartier Balon  
Projet Urbain Partenaire PUP - Dossier  
1, juin 2017

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Les programmes de construction prévus par chaque Opérateur dans les différents lots 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°3 du PLU.

Un montant de participation au m<sup>2</sup> de surface de plancher a été affecté à chaque nature de programme :

- 80 €/m<sup>2</sup> sdp pour les logements locatifs sociaux.
- 180 €/m<sup>2</sup> sdp pour les logements accession, en petits immeubles collectifs.
- 200 €/m<sup>2</sup> sdp pour les villas, logements accession en maisons individuelles groupées.
- 250 €/m<sup>2</sup> sdp pour les lots de terrains à bâtir avec 120 m<sup>2</sup> 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 affaiblie à 9 395 € près.

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

Opérateur - lots Programmes		Surfaces des lots de construction	Surfaces de planchers	Nombre de logements	Sdp moyenne par logement	Densité COS
GOTHAM	11 locatif social	9 575 m <sup>2</sup>	5 524 m <sup>2</sup> sdp	103 log	63 m <sup>2</sup> sdp / log	0,68
	locatif social accession villas	6 814 m <sup>2</sup>	1 138 m <sup>2</sup> sdp 3 948 m <sup>2</sup> sdp	18 log 62 log	63 m <sup>2</sup> sdp / log 64 m <sup>2</sup> sdp / log	0,75
	commerces accession	1 407 m <sup>2</sup>	362 m <sup>2</sup> sdp 700 m <sup>2</sup> sdp	4 villas	91 m <sup>2</sup> sdp / log	0,26
ARTEA	12 locatif social accession	10 359 m <sup>2</sup>	2 717 m <sup>2</sup> sdp 5 801 m <sup>2</sup> sdp	43 log 87 log	63 m <sup>2</sup> sdp / log 67 m <sup>2</sup> sdp / log	0,82
	Total	10 359 m <sup>2</sup>	8 518 m <sup>2</sup> sdp	130 log	66 m <sup>2</sup> sdp / log	
	locatif social accession villas	7 073 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup> sdp 1 680 m <sup>2</sup> sdp 490 m <sup>2</sup> sdp	20 log 28 log 6 villas	60 m <sup>2</sup> sdp / log 60 m <sup>2</sup> sdp / log 80 m <sup>2</sup> sdp / log	0,48
EDELIS	Total	7 073 m <sup>2</sup>	3 360 m <sup>2</sup> sdp	54 log	62 m <sup>2</sup> sdp / log	
	<b>TOTAUX</b>	<b>65 645 m<sup>2</sup></b>	<b>34 670 m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>510 log</b>	<b>68 m<sup>2</sup> sdp / log</b>	<b>0,53</b>

Participation PUP		Montant par Opérateur
au m <sup>2</sup> sdp moyen		
80 €/m <sup>2</sup> sdp	521 920 €	
80 €/m <sup>2</sup> sdp	91 040 €	
180 €/m <sup>2</sup> sdp	710 640 €	
200 €/m <sup>2</sup> sdp	72 400 €	
80 €/m <sup>2</sup> sdp	58 000 €	
180 €/m <sup>2</sup> sdp	453 600 €	
180 €/m <sup>2</sup> sdp	720 000 €	
250 €/m <sup>2</sup> sdp	900 000 €	
155 €/m <sup>2</sup> sdp	3 525 600 €	
80 €/m <sup>2</sup> sdp	217 380 €	
180 €/m <sup>2</sup> sdp	1 044 180 €	
148 €/m <sup>2</sup> sdp	1 261 540 €	
80 €/m <sup>2</sup> sdp	96 000 €	
180 €/m <sup>2</sup> sdp	302 400 €	
200 €/m <sup>2</sup> sdp	96 000 €	
147 €/m <sup>2</sup> sdp	494 400 €	
soit		5 281 540 €
		152 €/m <sup>2</sup> sdp

Commune de MEYREUIL - Ecoquartier Ballon  
Projet Urban Partenaire PUP - Dossier  
3,4/2017

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

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

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

Globalement, ces cessions vont représenter 22 771 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> des terrains à vocation publique à céder
- d'autre part, d'affecter à chaque m<sup>2</sup> de plancher que l'Opérateur va pouvoir construire la part de terrain à vocation publique qui lui correspond.

La valeur unique au m<sup>2</sup> retenue de ces terrains est de 61 €/m<sup>2</sup>.

La valeur des emprises cédées est donc de 22 771 m<sup>2</sup> X 61 € / m<sup>2</sup> = 1 389 031 €

Cette valeur représentée par m<sup>2</sup> de surfaces de plancher prévues

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

**GOTHAM**

La valeur équitable des emprises cédées par GOTHAM pour réaliser 22 792 m<sup>2</sup> sdp devrait être de 22 792 m<sup>2</sup> sdp X 40,1 €/m<sup>2</sup> sdp = 913 147 € (calcul exact sans arrondi)

Or GOTHAM doit céder sur les parcelles acquises 18 540 m<sup>2</sup> pour une valeur de 18 540 m<sup>2</sup> X 61 €/m<sup>2</sup> = 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 équitable 8 518 m<sup>2</sup> sdp X 40,1 €/m<sup>2</sup> sdp = 341 268 € (calcul exact sans arrondi)

Or ARTEA cède 1 962 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 61 €/m<sup>2</sup> 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 équitable 3 360 m<sup>2</sup> sdp X 40,1 €/m<sup>2</sup> sdp = 134 616 € (calcul exact sans arrondi)

Or EDELIS cède 2 369 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 61 €/m<sup>2</sup> 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	Infrastructure	Groupe scolaire	Valeur de la cession à 61 €/m <sup>2</sup> de terrain cédé	Montant que doit prendre en charge l'opérateur sur la base de 40,1 €/m <sup>2</sup> sdp	Montant qui vient minorer (+) ou majorer (-) la participation de l'opérateur	Avant correction de la valorisation des emprises de terrain	Après correction de la valorisation des emprises de terrain
GOTHAM	13 650 m <sup>2</sup> 18 540 m <sup>2</sup>	4 190 m <sup>2</sup>	1 130 940 € 1 130 940 €	913 147 €	-217 793 €	3 625 600 €	3 407 807 €
ARTEA	1 962 m <sup>2</sup>		113 582 €	341 268 €	+1 227 686 €	1 261 540 €	1 489 226 €
EDELIS	2 369 m <sup>2</sup>		144 509 € 144 509 €	134 616 €	-9 893 €	-94 490 €	444 507 €
<b>TOTAUX</b>	<b>22 771 m<sup>2</sup></b>		<b>1 389 031 €</b>		<b>-0 €</b>	<b>5 281 540 €</b>	<b>5 281 540 €</b>
			soit 40,1 € / m <sup>2</sup> sdp				

Commune de Meyreuil – Equipement Ballon  
Projet Urban Particulier PUP - Dossier

3 juin 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 281 540 €</b>

En contrepartie du versement de cette participation et pour une durée qui sera précisée dans la convention (à partir 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'îlot bâti de la Bastide et de ses abords, la Commune prévoit de se porter acquéreur auprès des propriétaires actuels, dans le cadre du PLUP, des emprises destinées à l'aménagement d'espaces publics dans les conditions prévues au paragraphe 4 soit 2 156 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 150 € / m<sup>2</sup> soit 323 400 €

Pour le surplus et hormis la Bastide que la Commune prévoit d'acquiescer aux conditions indiquées dans ce même paragraphe, un programme d'environ 2 100 m<sup>2</sup> 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 € / m<sup>2</sup> sdp.

Ce (ou ces) programme(s) devra (ndement) respecter le plan et le règlement du PLU attachés à cet îlot

### 10 – Conventions de participation

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

- les équipements publics que la Commune s'engage à réaliser pour désenfermer l'îlot et l'écarter de mise en place de ces équipements,
- la participation au financement de ces équipements que devra acquiescer le pétitionnaire et les modalités de versement de celle-ci

Ces participations seront calculées suivant les modalités précédemment définies, c'est-à-dire en appliquant au m<sup>2</sup> de surfaces de planchers autorisées, les participations indiquées au paragraphe 7 suivant la nature des constructions.

Les montants globaux précédemment seront réajustés en fonction de ces modalités

En ce qui concerne les besoins de terrain à la Commune des emprises des équipements publics, celles-ci seront ajustées aux surfaces effectivement déterminées par les géomètres au moment de l'élaboration des plans de morcellement définitifs

Cependant, les compensations entre Opérateurs, calculées dans le tableau de la page 21 seront forfaitaires aux valeurs indiquées dans ce tableau (dans la colonne montant qui vient minorer ou majorer la participation de l'opérateur). En effet, les conventions n'étant pas nécessairement toutes signées en même temps, il serait difficile de remettre en question une convention déjà signée pour un ajustement qui restera nécessairement limité

S'il apparaissait cependant une évolution de plus de 10 %, de ces montants, un nouveau calcul pourrait être effectué pour les conventions restant à signer

De plus, dans le périmètre d'intervention de GOTHAM la Commune a eu l'opportunité d'anticiper l'acquisition de la parcelle AV n°679 de 16 142 m<sup>2</sup>. La convention entre la Commune et cette société en fera compte en procédant aux compensations nécessaires

Fait à MEYREUIL  
Le 3 juillet 2017

Commune de Meyreuil - Equipement Balon  
Projet Urbanisme PLUP - Dossier  
3 juillet 2017



Ville de  
**Meyreuil**

**COMMUNE DE  
MEYREUIL**

**Ecoquartier  
Ballon**

**12 décembre 2017**



**COREAM** 885 rue Pavillon  
13100 AIX EN PROVENCE  
jm.mugnier@coream-enseel.fr

**PROJET URBAIN PARTENARIAL  
PUP**

**Actualisation du dossier approuvé  
le 3 juillet 2017**

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

1

## 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

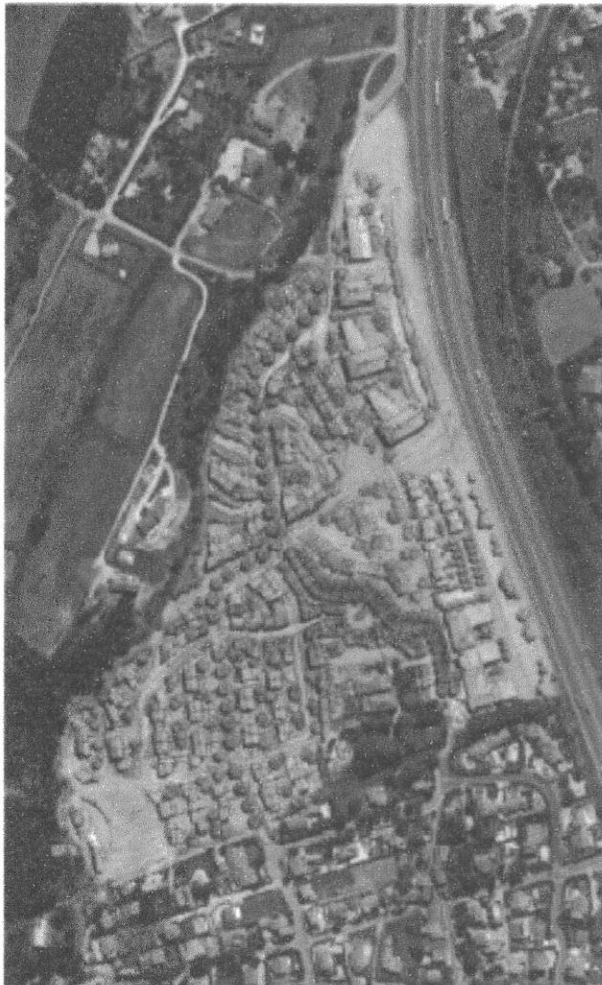
Cette actualisation se met :

1. de préciser les montants des investissements à réaliser dans les compétences qui seront transférées à la Métropole Aix-Marseille Provence au 1<sup>er</sup> 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.



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

**TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES**

PUP INFRASTRUCTURES	
Postes	Montants HT

**INFRASTRUCTURES**

1	Voies et travaux associés	2 410 866 €
2	Eaux Usées EU	301 070 €
3	Adduction eau potable AEP	128 450 €
4	Défense contre l'incendie DCO	6 000 €
5	Eaux Pluviales EP	489 650 €
<b>Sous-total marché principal</b>		<b>3 346 025 €</b>

6	Réseaux électriques HTA, BT	353 727 €
7	Espaces verts - Aménagements paysagers	300 000 €
8	Requalification îlot centralité travaux	376 600 €
9	Ecran phonique RD 6	400 000 €

10	Impreurs	191 823 €
11	Honoraires	420 000 €

**Total général infrastructures HT 5 388 175 €**

Financement		Participations des Opérateurs Immobiliers	
Commune			
%	Montant	%	Montant

25%	602 714 €	75%	1 808 141 €
70%	210 749 €	30%	90 321 €
90%	115 605 €	10%	12 845 €
10%	600 €	90%	5 400 €
10%	49 965 €	90%	449 685 €
25%	979 633 €	71%	2 366 392 €

10%	35 373 €	50%	318 354 €
25%	75 000 €	75%	225 000 €
80%	301 280 €	20%	75 320 €
25%	100 000 €	75%	300 000 €

80%	153 458 €	20%	38 365 €
25%	105 000 €	75%	315 000 €

**32,5% 1 749 744 € 67,5% 3 638 431 €**

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.

### 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 **3 355 000 €**

Les surfaces concernées représentent **8 286 m<sup>2</sup>** qui, après aménagement, seront réorganisées ainsi :

- **4 356 m<sup>2</sup>** d'une valeur de **1 213 000 €**, conservés par la Commune comprenant la Bastide et son parc pour **2 200 m<sup>2</sup>**,
- **2 529 m<sup>2</sup>** d'une valeur de **1 720 000 €**, revendus aux opérateurs immobiliers pour la réalisation de **2 150 m<sup>2</sup> sdp**, après démolition et aménagements des abords et réseaux,
- **1 401 m<sup>2</sup>** 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 échangée à **1 213 000 €**

	surfaces des emprises	surfaces de planchers constructibles sdp	prix au m <sup>2</sup> de terrain	prix au m <sup>2</sup> sdp	montants	sous-totaux
<b>Financement des 3 propriétés à acquérir pour organiser la centralité du Projet Urbain Ballon</b>						
vente à des particuliers ==> bâtiments et lot de terrain	1 401 m <sup>2</sup>				802 000 €	2 522 000 €
vente au promoteur de l'ilot 4 ==> emprises constructibles aménagées	2 529 m <sup>2</sup>	2 150 m <sup>2</sup> sdp		800 €/m <sup>2</sup> sdp	1 720 000 €	
Conservé par la Commune et financé dans le cadre du PUP	2 156 m <sup>2</sup>		150 €/m <sup>2</sup>		323 400 €	1 213 000 €
Bastide et son Parc	2 100 m <sup>2</sup>				889 600 €	
<b>Totaux</b>	<b>8 286 m<sup>2</sup></b>				<b>3 735 000 €</b>	

**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 €
<b>TOTAL PUP</b>	<b>9 601 175 €</b>

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 €
<b>44,8%</b>	<b>4 301 804 €</b>	<b>55,2%</b>	<b>5 299 371 €</b>



**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 Monsieur Carbonel**

---

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 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_609-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020