

Ecoquartier Ballon

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 METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
en vertu de la délibération n°xxx en date du xxxx,
domicilié en cette qualité au siège de la Métropole
58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,
Ci-après dénommée « La Métropole »

La Commune de MEYREUIL

représentée par son Maire, Monsieur Jean Pascal GOURNES
Hôtel de Ville – 13590 MEYREUIL
Ci-après dénommée « La Commune »

ET

La Société SAS EDELIS, au capital de 25 799 500 €

Immatriculée au RCS 338 434 152 Créteil
Dont le siège social est 40 rue d'Arcueil à RUNGIS (94150)
représentée par son Président Mr Alberto PALLAS.
11, Boulevard de la Grande Thumine – Parc d'Ariane – Bat C

ci-après dénommée « La Société »

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 en cours d'approbation.

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 seule habilitée à compter du 1er janvier 2018 à conclure des conventions de projet urbain partenarial 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 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 1^{er} 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 pour l'eau, l'assainissement et le pluvial).

La convention de TTMO relative au PUP de l'Ecoquartier Ballon a donc 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.

Cette convention prévoit donc, dans son plan de financement les participations du PUP liées aux équipements de maîtrise d'ouvrage métropole (objet du présent contrat) ainsi que leur perception par la commune de Meyreuil.

La présente convention tripartite 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 1**).

L'opération de construction projetée par la Société porte sur l'ilot de construction suivant :

Ilot du PLU	Types de logements	Nombres de logements	Surfaces de planchers
Ilot 5	Collectifs accession	32	2 068 m ² sdps
	Individuels accession - Villas	8	668 m ² sdp
Total		40 logements	2 736 m² sdp

La société a déposé sa demande de permis de construire correspondante le 27 Décembre 2017, complétée le 23 avril 2018.

Le dossier est enregistré en Mairie de MEYREUIL sous le n° PC 013 060 17 K0074.

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.

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 îlots. 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 îlots concernés. Ces limites sont précisées sur les plans du dossier VRD du PUP.

Les réseaux et la voirie seront disponibles sur cette limite, au sud de l'îlot 5, tels que précisé sur le plan VRD du Permis de Construire (**annexe 2**).

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 2 bâtiments collectifs et un pour les villas de l'îlot 5.

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, sont joints en annexe (**annexe 3**).

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. Il devra être achevé au plus tard, dans l'année suivant le versement de la dernière des participations du PUP.

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

Les modalités de calcul de la participation sont décrites dans le dossier PUP approuvé par le Conseil Municipal.

Collectifs $2\,068\text{ m}^2\text{ sdp} \times 180\text{ €/m}^2\text{ sdp} = 372\,240\text{ €}$ Individuels $\rightarrow 668\text{ m}^2\text{ sdp} \times 200\text{ €/m}^2\text{ sdp} = 133\,600\text{ €}$

Minoration liée au calcul de valorisation des emprises cédées à la Commune $\rightarrow$ page 21 du dossier PUP : minoration de 9 893 €

Son montant est de : 495 947 € (quatre cent quatre-vingt-quinze mille neuf cent quarante-sept euros).

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 = 80 000 €** → le jour de la signature de l'acte notarié d'acquisition, de la société ou l'une de ses filiales, 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 = 150 000 €** → 2 mois après la déclaration d'ouverture du chantier du 1^{er} bâtiment de cet ilot,
3. **E3 = 150 000 €** → 4 mois après l'échéance E2.
4. **E4 = 115 947 €** → 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**.

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, et acquisition des terrains constituant l'assiette du projet de la société.
- Au bénéfice de la Commune :
 - Cession 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,

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 : Dossier PUP

Annexe 2 : Plan avec limites de prestations

Annexe 3 : Planning enveloppe

Fait à MEYREUIL le

Pour la Commune	Pour la Métropole	Pour la société EDELIS
Le Maire	Le Président	Le Directeur d'Agence
Jean Pascal GOURNES	Jean Claude GAUDIN	Alberto PALLAS



**COMMUNE DE
MEYREUIL**



Ecoquartier Ballon

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP Ballon ANNEXES

Annexe 1 : Dossier PUP

Annexe 2 : Plan avec limites de prestations

Annexe 3 : Planning enveloppe

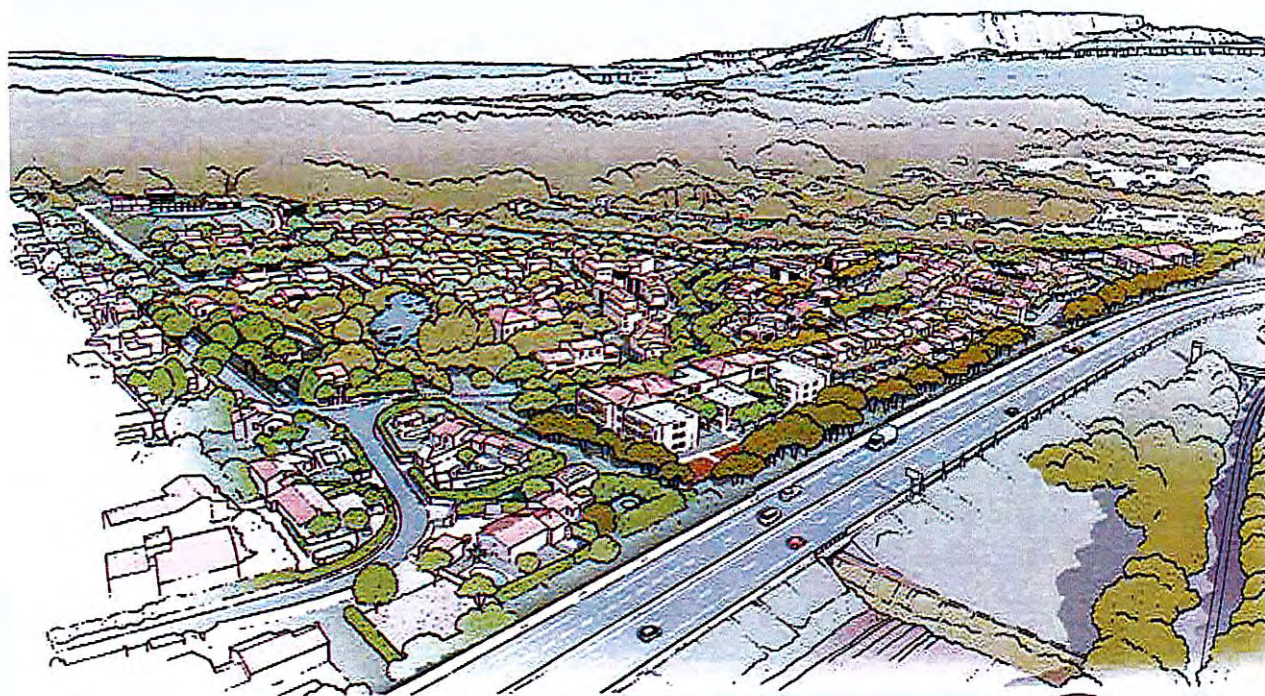


Ville de
Meyreuil

**COMMUNE DE
MEYREUIL**

**Ecoquartier
Ballon**

3 juillet 2017



PROJET URBAIN PARTENARIAL

PUP

Dossier PUP

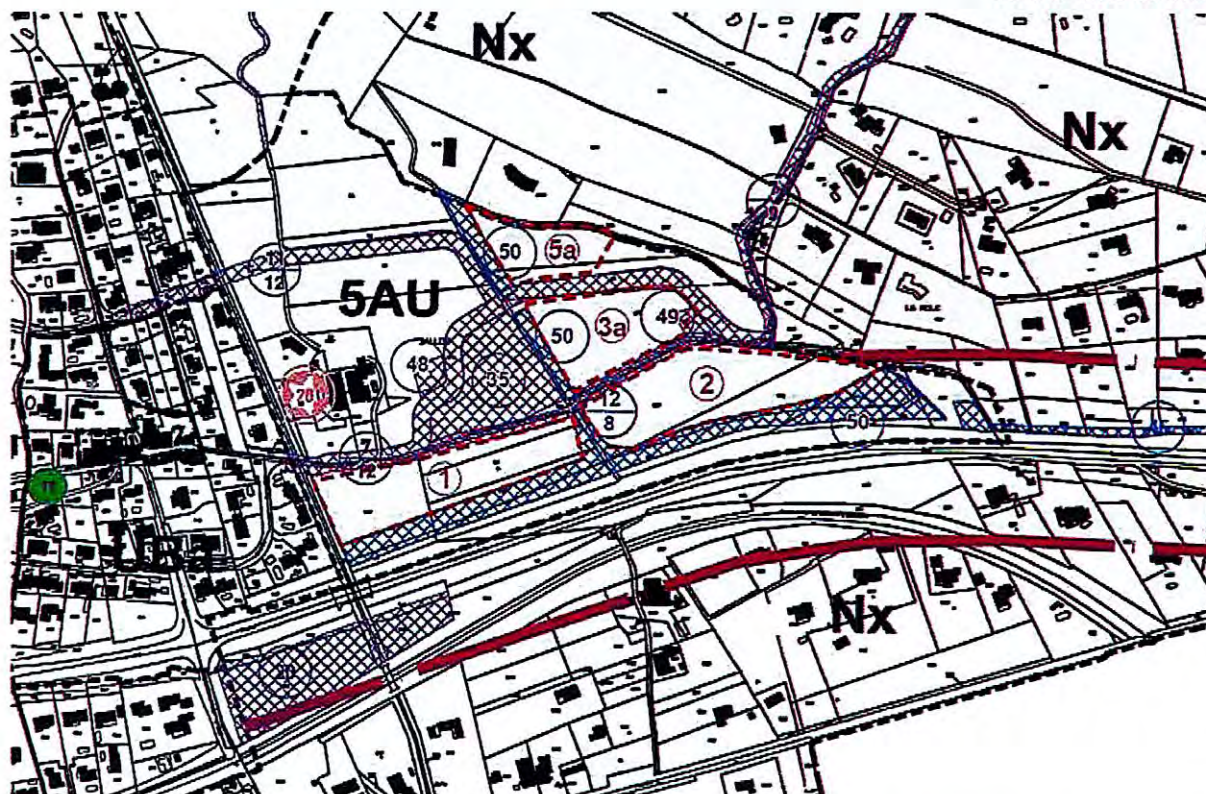


COREAM 38b rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
jm.magnin@coream-conseil.fr

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 5AU dite de « Ballon ». Le plan de zonage figure ci-dessous.

Les conditions d'urbanisation de cette zone 5AU ont ainsi 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 :

- Er n°35 pour un groupe scolaire,
- Er 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, rappelé ci-après.

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

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 – Opération de centralité
10. Conventions de participation



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

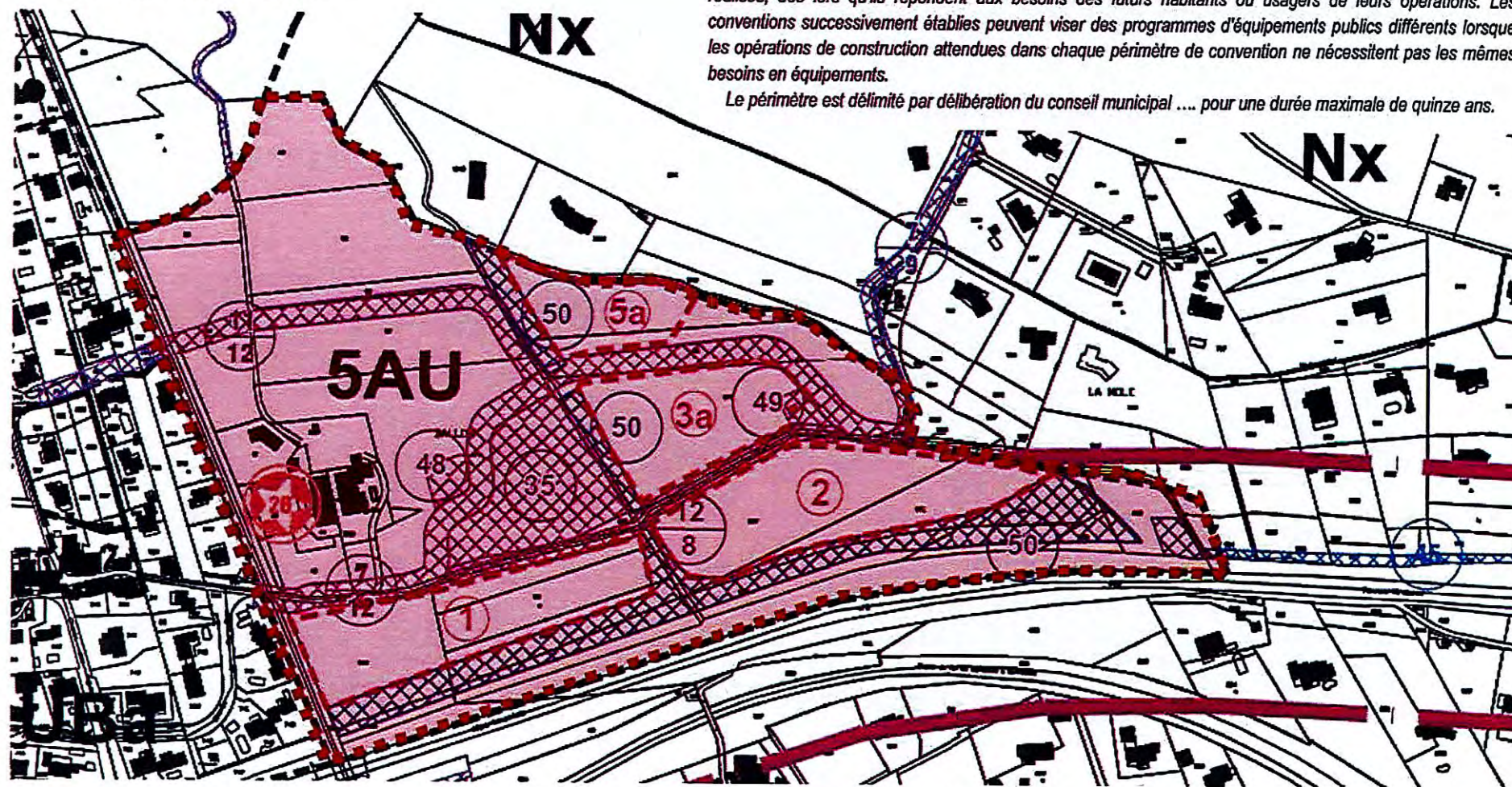
1 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP Ballon

Il s'agit du périmètre délimité ci-contre, de 10 hectares environ.

Il est constitué de la zone 5AU du PLU.

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.

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



PUP Ballon – Périmètre de participation

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

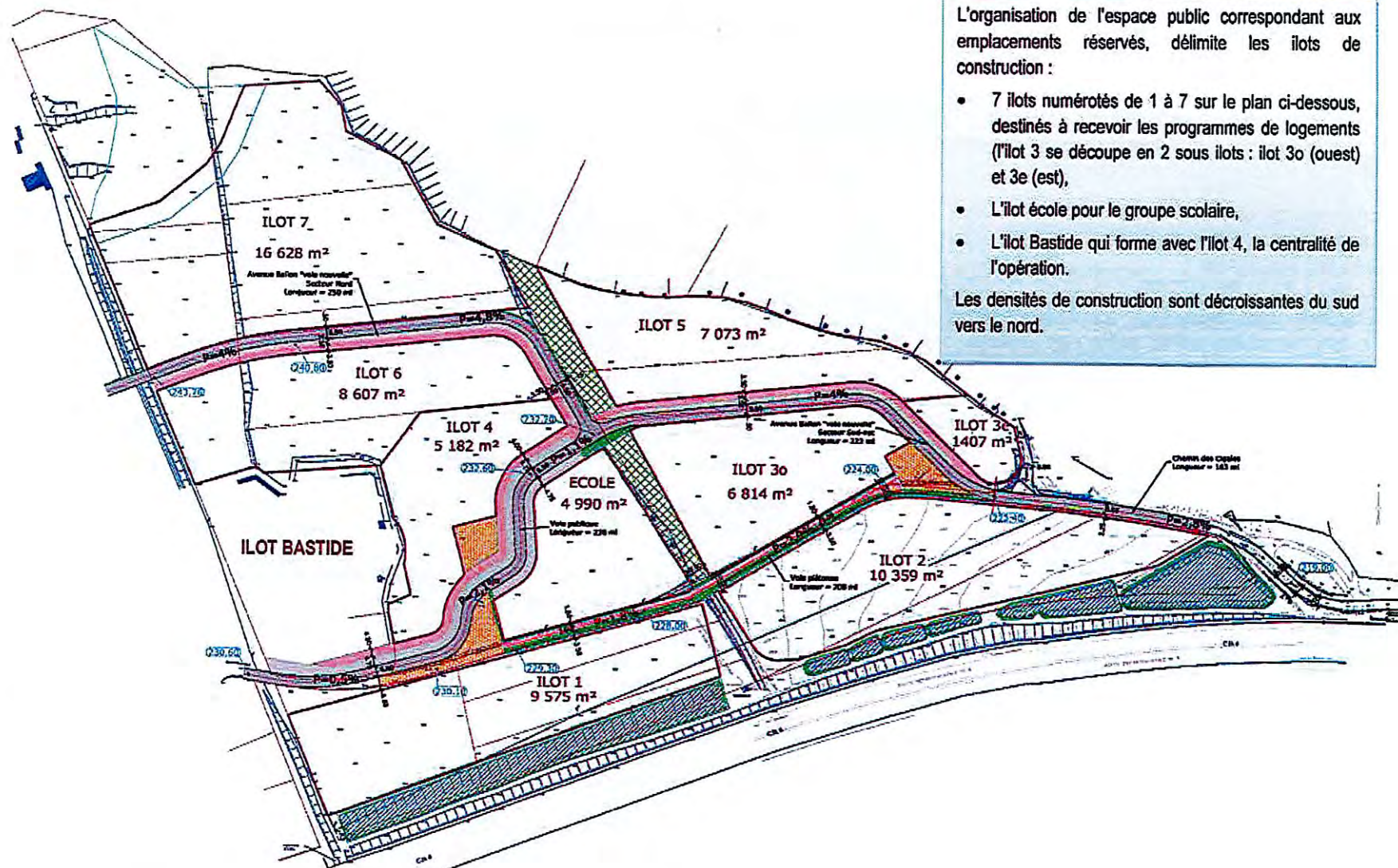
2 – Rappel des principales composantes du projet urbain Ballon

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 RANBDUPSON, illustre parfaitement les objectifs de la Commune pour le développement de ce prolongement urbain du Plan de Meyreuil.



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



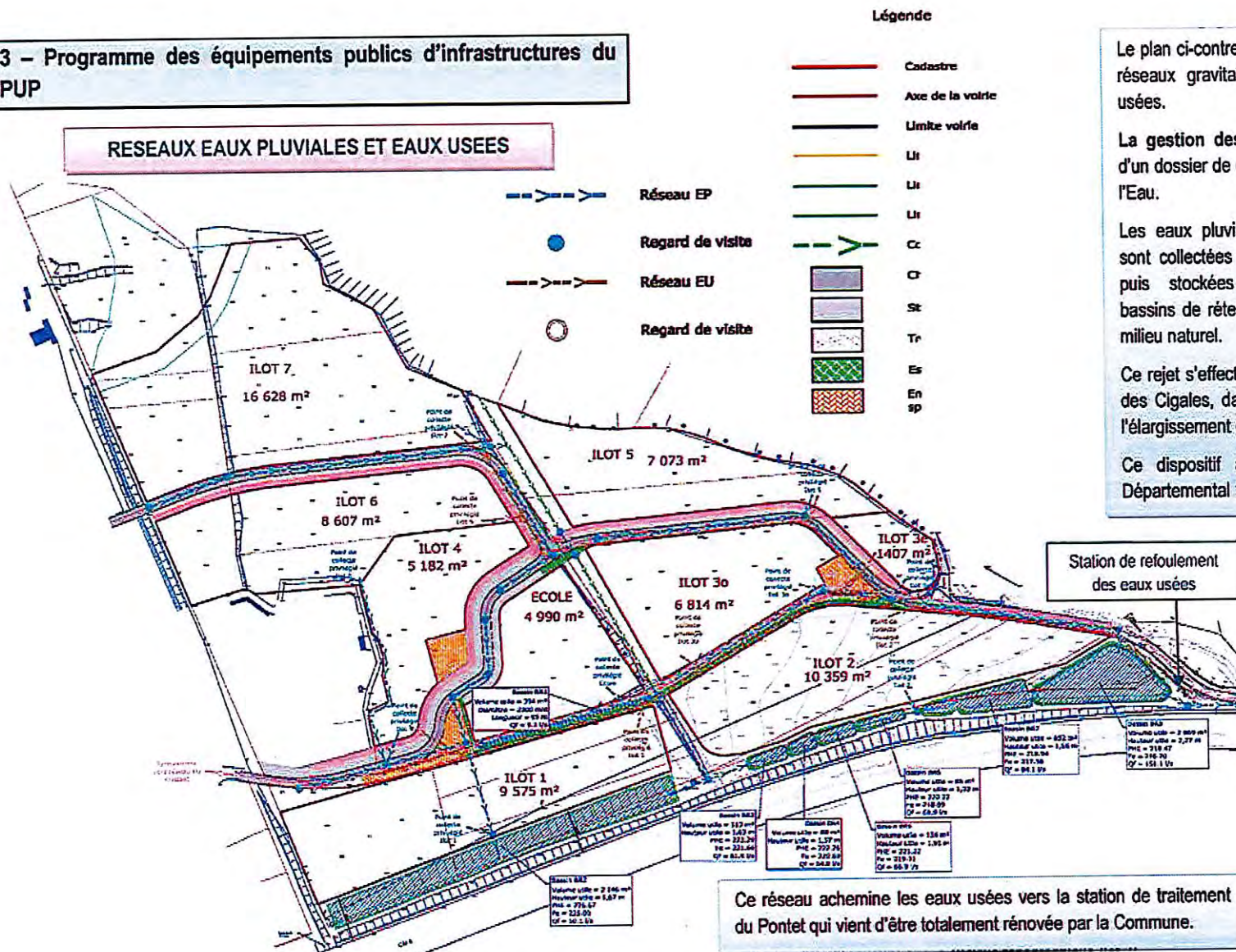
L'organisation de l'espace public correspondant aux emplacements réservés, délimite les îlots de construction :

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

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

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.

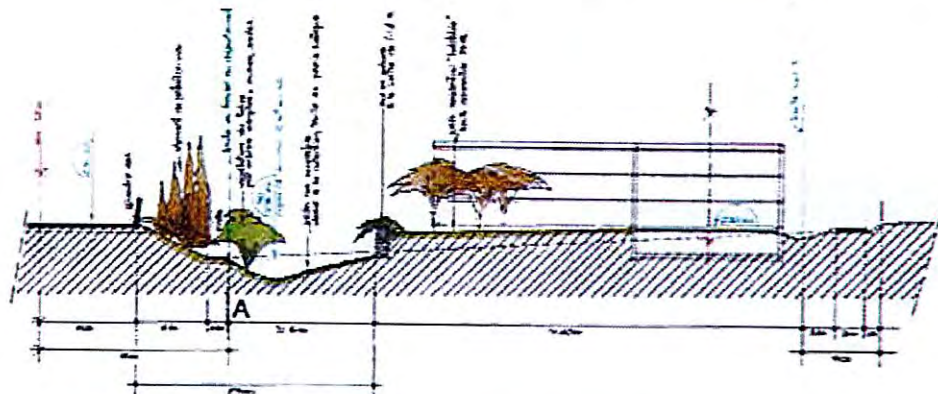
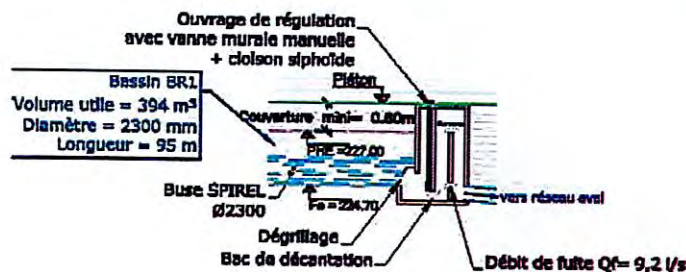
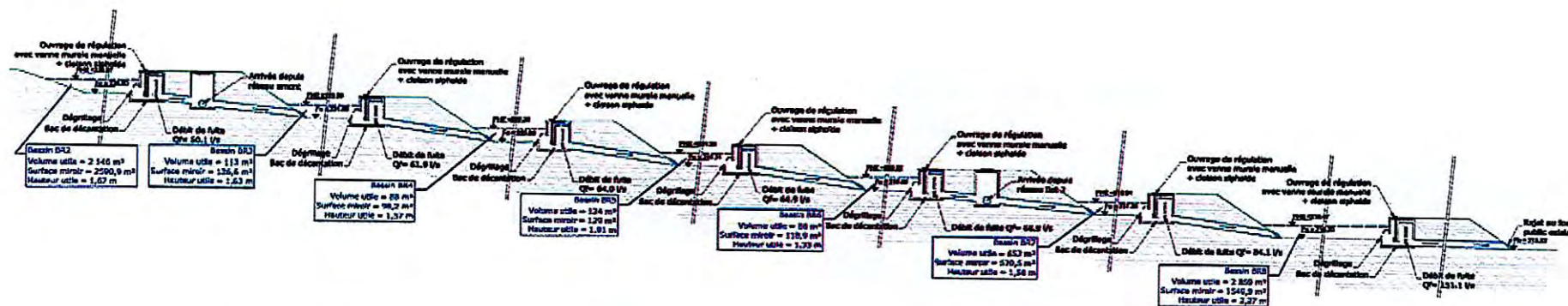
Les eaux pluviales des îlots de construction sont collectées par des réseaux sous voiries puis stockées temporairement dans des bassins de rétention avant d'être restituées au milieu naturel.

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 refolement et une conduite, dans le réseau existant, chemin des Bastidons, à l'ouest du site.



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

Commune de Meyrouil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partenariat PUP - Dossier
3 juillet 2017

Les coupes ci-dessus montrent comment les eaux pluviales issues des ilots 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 Bastidons.

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

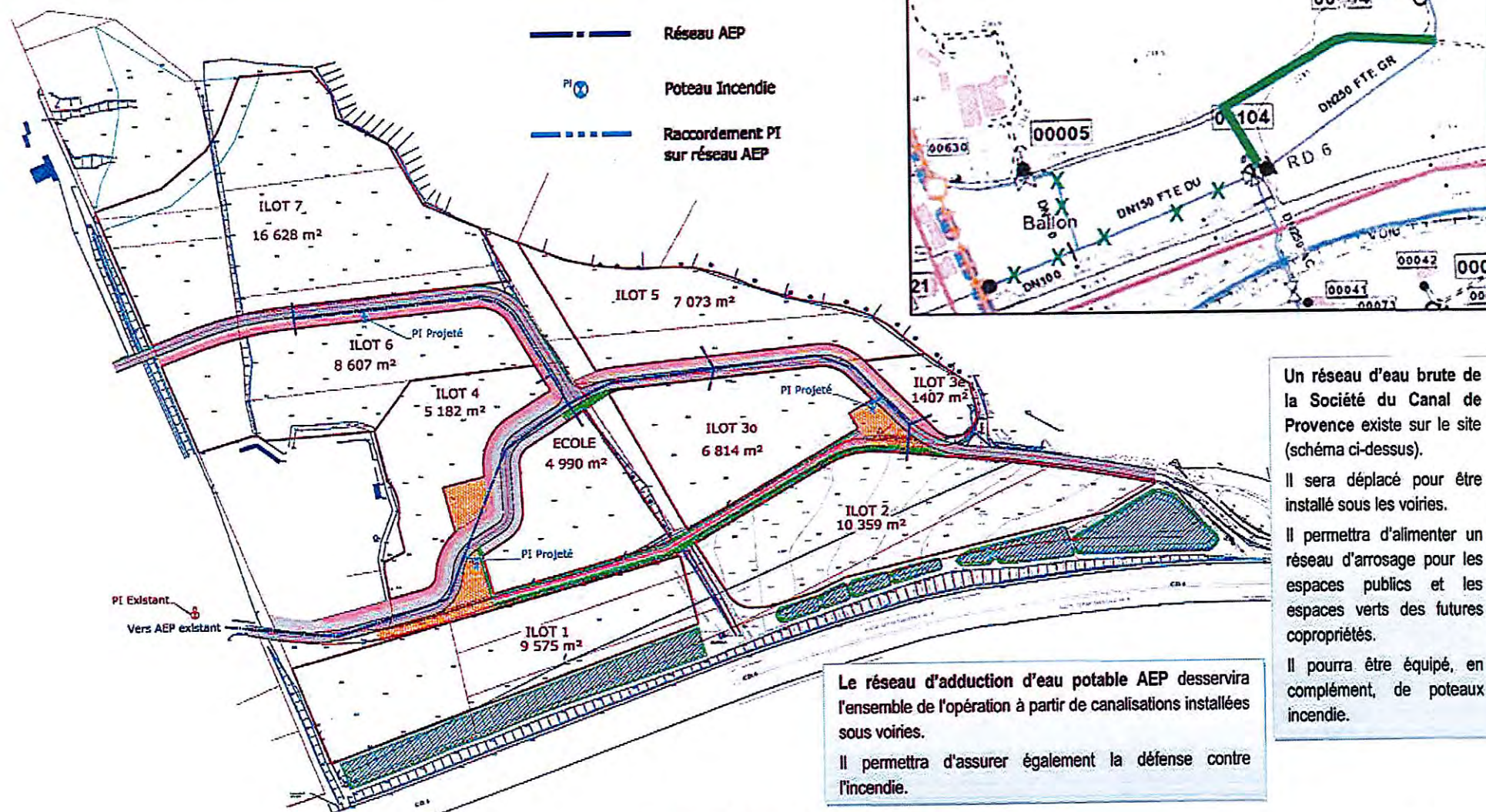
Les ouvrages prévus permettront de stocker au total 6 400 m³.

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.

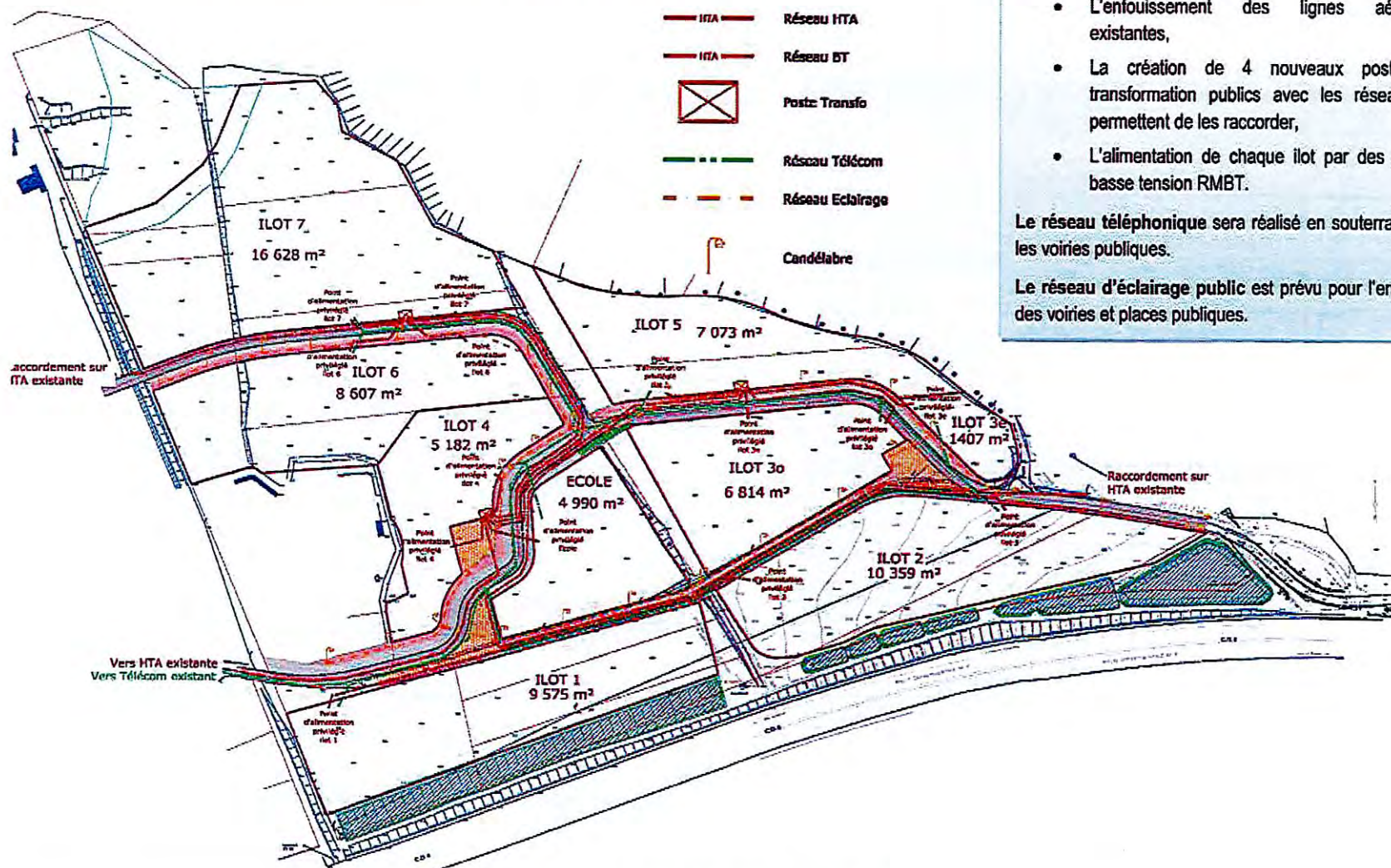
Un important écran végétal sera ainsi créé entre la RD6 et les 1^{ers} bâtiments, en complément de l'écran phonique prévu au niveau de la voie (commentaire ci-après).

RESEAUX EAU POTABLE, DEFENSE CONTRE L'INCENDIE ET ARROSAGE



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 ilot 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.

Sa 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'Education 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			

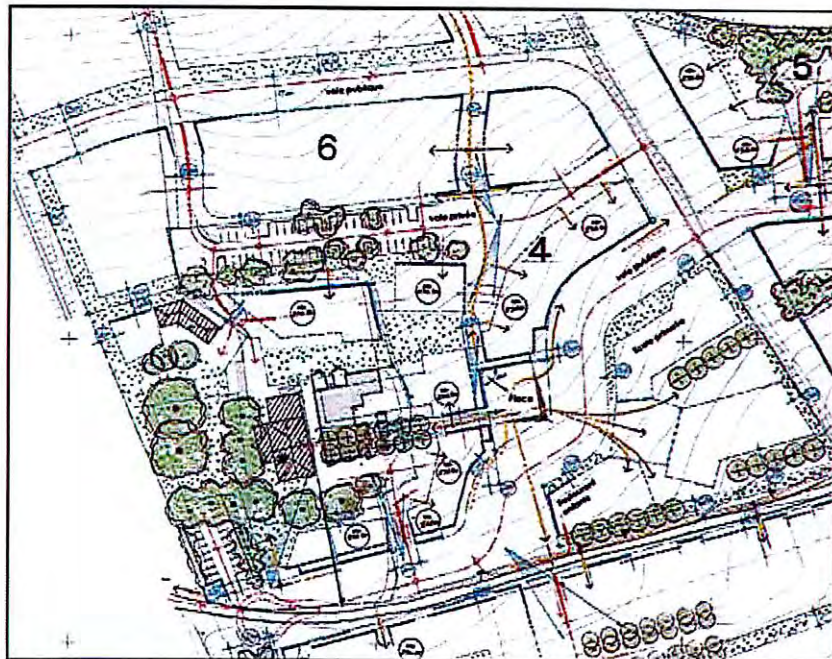
La Bastide : Maison du Projet – Perspective d'un équipement de quartier

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.



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

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 H.T.
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 €
Voirie 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 - élarg prov partiel	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 €
Passerelle sur réseau SCP	u	1,0	118 000,00 €	118 000,00 €
Sous total				130 000,00 €

DESIGNATION	U	Qtés	PU HT en €	TOTAL H.T.
6 RESEAUX SOUS VOIRIES				
Réseaux primaires sous voiries - hors Enedis	ml	800,0	850,00 €	680 000,00 €
Réseaux pluvial sous places	ml	300,0	220,00 €	66 000,00 €
Réseaux primaires sous cheminement piétons	ml	220,0	600,00 €	132 000,00 €
Attentes pour raccordement des ilots 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 ilot 1 Ø150	ml	130,0	200,00 €	24 000,00 €
Dévolement réseau SCP ilot 1 Ø100	ml	150,0	160,00 €	16 000,00 €
Dévolement réseau SCP ilot 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 ajutage	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 - restructuration existant	ft			186 525,00 €
Sous total				456 525,00 €
10 Ecran phonique le long de la RD 6				
Ecran phonique hauteur 3,5m	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 €	420 000 €
Imprévus	3,46% de	5 208 175 €	180 000 €
(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 €	197 468 €
MOE 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 €
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			

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	Voirie 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 ilot 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'ilot 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 ilots. 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 ilots. 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 ilot est prévue.
8. 8a – Ce poste prend en compte les aménagements nécessaires 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 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 m² sdg, peut raisonnablement être estimé à 2 500 € HT /m² sdg, 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 m ²	1 139 m ²	117 m ²	2 156 m ²

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				
Postes	Montants HT	Commune		Participations des Opérateurs immobiliers		
		%	Montant	%	Montant	
INFRASTRUCTURES						
1	Voirie primaire Est Ouest	991 545 €	25%	247 886 €	75%	743 659 €
2	Cours central	460 335 €	25%	115 084 €	75%	345 251 €
3	Chemin des Bastidons	325 575 €	25%	81 394 €	75%	244 181 €
4	Coulée verte	221 230 €	25%	55 308 €	75%	165 923 €
5	Réseaux EU, AEP, incendie, arrosag	594 450 €	10%	59 445 €	90%	535 005 €
6	Réseaux eaux pluviales	1 440 000 €	10%	144 000 €	90%	1 296 000 €
7	Réseaux électriques HTA, BT et télé	578 440 €	10%	57 844 €	90%	520 596 €
8a	Requalification ilot centralité travaux	376 600 €	80%	301 280 €	20%	75 320 €
9	Ecran phonique RD 6	400 000 €	25%	100 000 €	75%	300 000 €
Total général infrastructures HT		5 388 175 €	21,6%	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'ilot 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			
Postes	Montants	Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
		%	Montant	%	Montant
8b Acquisitions ilot de centralité	323 400 €	80,0%	258 720 €	20,0%	64 680 €
Acquisition de la Bastide de Ballon	889 600 €	55,0%	489 280 €	45,0%	400 320 €
Total acquisitions foncières	1 213 000 €	61,7%	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			
Postes	Montants	Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
		%	Montant	%	Montant
GROUPE SCOLAIRE HT	3 000 000 €	80%	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			
Postes	Montants	Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
		%	Montant	%	Montant
INFRASTRUCTURES HT	5 388 175 €	21,6%	1 162 240 €	78,4%	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 €
TOTAUX	9 601 175 €	44,9%	4 310 240 €	55,1%	5 290 935 €

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	52 319 m²	16 142 m²	3 874 m²	5 220 m² 4 531 m²	4 951 m² 1 729 m² 1 606 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)	4 590 m²		4 590 m²			
AV n° 971	3 874 m²	6 242 m²	3 874 m²	8 347 m²	5 220 m² 4 531 m²	4 951 m² 1 729 m² 1 606 m²
AV n° 972	2 368 m²		2 368 m²			
AV n° 677	10 952 m²	10 952 m²	10 952 m²	8 347 m²	5 220 m² 4 531 m²	4 951 m² 1 729 m² 1 606 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	8 347 m²	5 220 m² 4 531 m²	4 951 m² 1 729 m² 1 606 m²
AV n° 827	8 347 m²	8 347 m²	8 347 m²			
AV n° 40	1 315 m²	4 951 m²	1 315 m²	8 347 m²	5 220 m² 4 531 m²	4 951 m² 1 729 m² 1 606 m²
AV n° 41	368 m²		368 m²			
AV n° 42	1 027 m²		1 027 m²			
AV n° 43	1 311 m²		1 311 m²			
AV n° 44	930 m²	1 729 m²	930 m²	8 347 m²	5 220 m² 4 531 m²	4 951 m² 1 729 m² 1 606 m²
AV n° 47	582 m²		582 m²			
AV n° 1038	1 147 m²		1 147 m²			
AV n° 1037	1 329 m²	1 606 m²	1 329 m²	8 347 m²	5 220 m² 4 531 m²	4 951 m² 1 729 m² 1 606 m²
AV n° 1039	277 m²		277 m²			
Totaux	95 897 m²		65 639 m²	12 221 m²	9 751 m²	8 286 m²
			87 611 m²			

7 – Financement des équipements publics du PUP

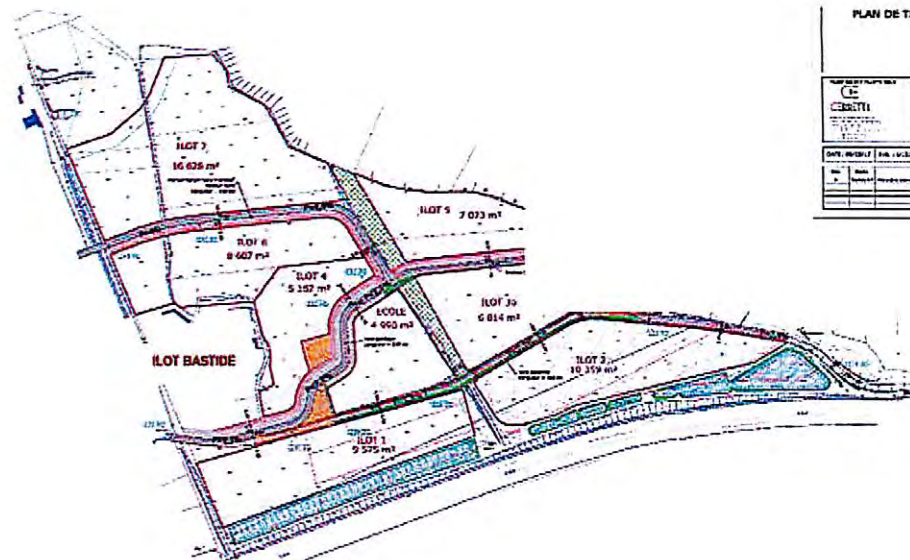
Les parcelles privées maîtrisées par les Opérateurs, représentent 87 671 m², hors l'ilot Bastide.
Il s'agit des surfaces indiquées au cadastre.

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

- 65 645 m² destinés aux ilots de construction des logements,
- 22 771 m² destinés aux équipements publics, soit 26 %.

Ces superficies ont été calculés sur le fond de plan réalisé par un géomètre. Cumulées, elles représentent 88 416 m² soit une différence de 745 m² 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.



surfaces cadastrales			Surfaces calculées sur plan									
Opérateurs - Ilots de construction Surfaces cadastrales cumulées des parcelles acquises par les Opérateurs			Surfaces des ilots de construction	Emprises des équipements publics d'infrastructures sur les parcelles supports des ilots de construction			GROUPE SCOLAIRE	% des emprises des équipements par rapport aux acquisitions initiales	Différence entre surfaces cadastrales et surfaces mesurées			
			Voirie (y/c espaces verts)	Place	Coulée verte et bassins paysagers	TOTAL INFRASTRUCT			en m²	en %		
GOTHAM	I1	65 639 m²	9 575 m²	620 m²		3 050 m²	3 670 m²	4 990 m²	28,2%	-1 114 m²	-1,7%	
	I3		8 221 m²	1 488 m²	438 m²	706 m²	2 632 m²					
	I4		5 182 m²	3 276 m²	837 m²	323 m²	4 436 m²					
	I6		8 607 m²	2 652 m²		34 m²	2 686 m²					
	I7		16 628 m²	126 m²		0 m²	126 m²					
	Sous-total	48 213 m²	8 162 m²	1 275 m²	4 113 m²	13 550 m²						
ARTEA	I2	12 281 m²	10 359 m²	520 m²		1 342 m²	1 862 m²	15,2%	60 m²	0,5%		
EDELIS	I5	9 751 m²	7 073 m²	1 208 m²		1 161 m²	2 369 m²	24,3%	309 m²	3,2%		
Totalité de l'opération		87 671 m²	65 645 m²	17 781 m²			4 990 m²	26,0%				

En ce qui concerne les équipements publics, il faut distinguer dans le tableau ci-contre :

- les emprises des îlots de construction des logements,
- les emprises destinées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures :
 - les voiries et la voie piétons cycles :
 - voie principale est ouest,
 - cours arboré,
 - élargissement chemin des Bastidons dédié aux piétons et aux cycles,
 - les places,
 - la coulée verte et les bassins paysagers,
- l'emprise du groupe scolaire.

Les programmes de construction prévus par chaque Opérateur, dans les différents îlots 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	6 814 m²	1 138 m² sdp	18 log	63 m² sdp / log	0,75
		accession villas	1 407 m²	3 948 m² sdp	62 log	64 m² sdp / log	0,26
				362 m² sdp	4 villas	91 m² sdp / log	
	I4	commerces accession	5 182 m²	700 m² sdp 2 520 m² sdp	42 log	60 m² sdp / log	0,62
	I6	accession	8 607 m²	4 000 m² sdp	67 log	60 m² sdp / log	0,46
	I7	lots	16 628 m²	3 600 m² sdp	30 lots	120 m² sdp / log	0,22
Total		48 213 m²	22 792 m² sdp	326 log	70 m² sdp / log	0,47	
ARTEA	I2	locatif social	10 359 m²	2 717 m² sdp	43 log	63 m² sdp / log	0,82
		accession		5 801 m² sdp	87 log	67 m² sdp / log	
	Total		10 359 m²	8 518 m² sdp	130 log	66 m² sdp / log	
EDELIS	I5	locatif social	7 073 m²	1 200 m² sdp	20 log	60 m² sdp / log	0,48
		accession villas		1 680 m² sdp	28 log	60 m² sdp / log	
				480 m² sdp	6 villas	80 m² sdp / log	
Total		7 073 m²	3 360 m² sdp	54 log	62 m² sdp / log		
TOTAUX			65 645 m²	34 670 m² sdp	510 log	68 m² sdp / log	0,53

Participation PUP	
au m² sdp moyen	Montant par Opérateur
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 €
5 281 540 €	
soit	152 € / m² sdp

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
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 :

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

GOTHAM

La valeur équitable 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 équitable : 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 équitable : 3 360 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					
Opérateurs	Infrastruct.	Groupe scolaire	Valeur de la cession à 61 €/m ² de terrain cédé	Montant que doit prendre en charge l'opérateur sur la base de 40,1 €/m ² sdp	Montant qui vient minorer (-) ou majorer (+) la participation de l'opérateur
GOTHAM	13 550 m ²	4 990 m ²	1 130 940 €		
	18 540 m ²		1 130 940 €	913 147 €	-217 793 €
ARTEA	1 862 m ²		113 582 €		
	1 862 m ²		113 582 €	341 268 €	(+)227 686 €
EDELIS	2 369 m ²		144 509 €		
	2 369 m ²		144 509 €	134 616 €	-9 893 €
TOTAUX	22 771 m ²		1 389 031 €		-0 €
		soit	40,1 € / m ² sdp		

Participations PUP par Opérateur	
Avant correction de la valorisation des cessions de terrain	Après correction de la valorisation des cessions de terrain
3 525 600 €	3 307 807 €
1 261 540 €	1 489 226 €
494 400 €	484 507 €
5 281 540 €	5 281 540 €

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.

Ces participations seront calculées suivant les modalités précédemment définies, c'est-à-dire en appliquant au m² de surfaces de planchers autorisées, les participations indiquées au paragraphe 7 suivant la nature des constructions.

Les montants globaux indiqués précédemment seront réajustés en fonction de ces modalités.

En ce qui concerne les cessions 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.

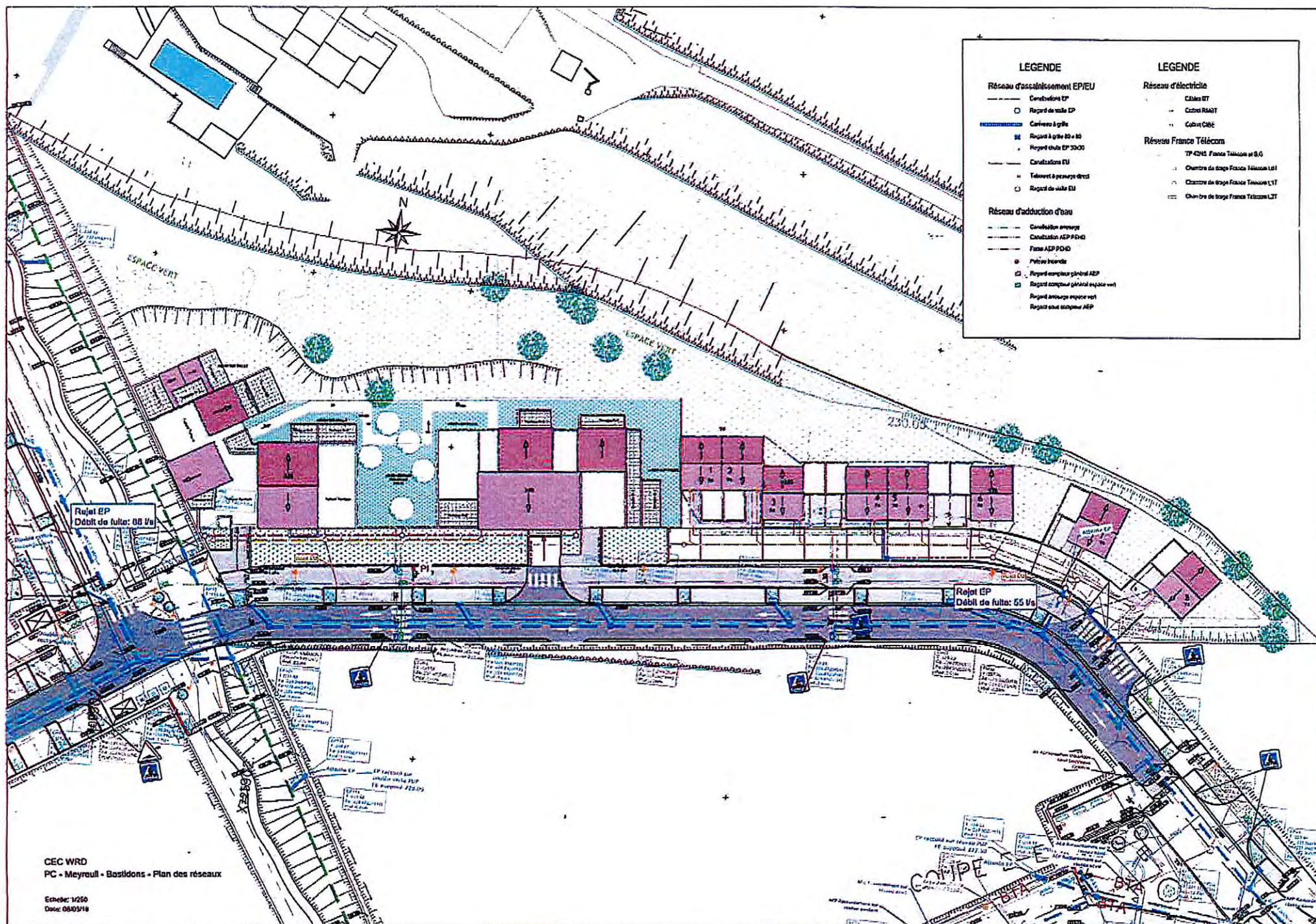
Cependant, les compensations entre Opérateurs, calculées dans le tableau de la page 21, seront forfaitisées aux valeurs indiquées dans ce tableau (dans la colonne : *montant qui vient minorer ou majorer la participation de l'opérateur*). En effet, les conventions n'étant pas nécessairement toutes signées 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 m². La convention entre la Commune et cette société en tiendra compte en procédant aux compensations nécessaires.

Fait à MEYREUIL

Le 3 juillet 2017



ECHEANCIER SIMPLIFIE	2018		2019				2020			
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4

Construction des logements par EDELIS

Ilot 1	terrassements - GO									
	second œuvre									

Versement des participations PUP

Échéances	Actes dec 2018		actes		avril	aout			juin	
A répartir : 495 K€	DROC nov 2017		80 K€		150 K€	150 K€			115 K€	

Travaux des infrastructures publiques par la Commune

Enfouissement HTA Chemin des Bastidons										
Extension HTA transfo ilot 5										
Voie nouvelle partie Est avec réseaux - provisoire										
Bassins de rétention										
Finition voie nouvelle parte Est										

Ecole Primaire

Etude et consultation										
Travaux de construction										