

Ecoquartier Ballon

Ilots 4/6/7

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP Ballon

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

ENTRE :

La Commune de MEYREUIL

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

Ci-après dénommée « La Commune »

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

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

Ci-après dénommée « La Métropole »

ET

Les Sociétés solidaires suivantes,

ci-après dénommées ensemble et solidairement « La Société », d'autre part

SAS CARRERE

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

SCI Résidence le Domaine Sainte Victoire

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

Préalablement, il est rappelé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elle va permettre de mettre en place :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSE IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIS CE QUI SUIT

Article 1 – Programme des équipements publics à réaliser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adaptations éventuelles :

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

Article 2 – Délai de réalisation

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

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

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

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

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

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

ILOTS 4 / 6 - BATIMENTS COLLECTIFS

Ilots	Usage	surfaces de planchers	nombre	Participations PUP	
				au m ² sdp	montant
Ilot 4.6	commerces	259 m ² sdp	3 u	x 80 €/m ² sdp =	20 720 €
	bureaux	472 m ² sdp	3 u	x 80 €/m ² sdp =	37 760 €
	logements	1 582 m ² sdp	28 logts	x 180 €/m ² sdp =	284 760 €
Sous total		2 313 m²sdp	28 logts		343 240 €
Ilot 4.7	logements	1 571 m ² sdp	27 logts	x 180 €/m ² sdp =	282 780 €
Ilot 4.8	logements	918 m ² sdp	15 logts	x 180 €/m ² sdp =	165 240 €
ilot 6.1	logements	885 m ² sdp	16 logts	x 180 €/m ² sdp =	159 300 €
ilot 6.2	logements	3 551 m ² sdp	62 logts	x 180 €/m ² sdp =	639 180 €
Sous total		4 436 m²sdp	78 logts		798 480 €
Total ilots 4 / 6		9 238 m²sdp	148 logts		1 589 740 €

ILOT 7 - MAISONS INDIVIDUELLES

Ilot 7	logements individuels	3 600 m ² sdp	environ 30 maisons	x 250 €/m ² sdp =	Forfait 900 000 €
TOTAL PARTICIPATIONS PUP					2 489 740 €

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

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

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

Article 4 – Modalités de paiement

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

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

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

Garantie bancaire

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

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

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

Article 5 - Périmètre

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

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

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

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

Article 7 – Modifications

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

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

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

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

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

Article 9 - Clause résolutoire

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

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

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

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

Article 10 - Transfert du permis de construire, mutations

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

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

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

Article 11 - Caractère exécutoire de la convention

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

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

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

Article 12 - Litige

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

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

Article 13- Notifications

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

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

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

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

Article 14 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

Annexe 1 : Plan de masse et de repérage des ilots et sous ilots.

Annexe 2 : Planning enveloppe

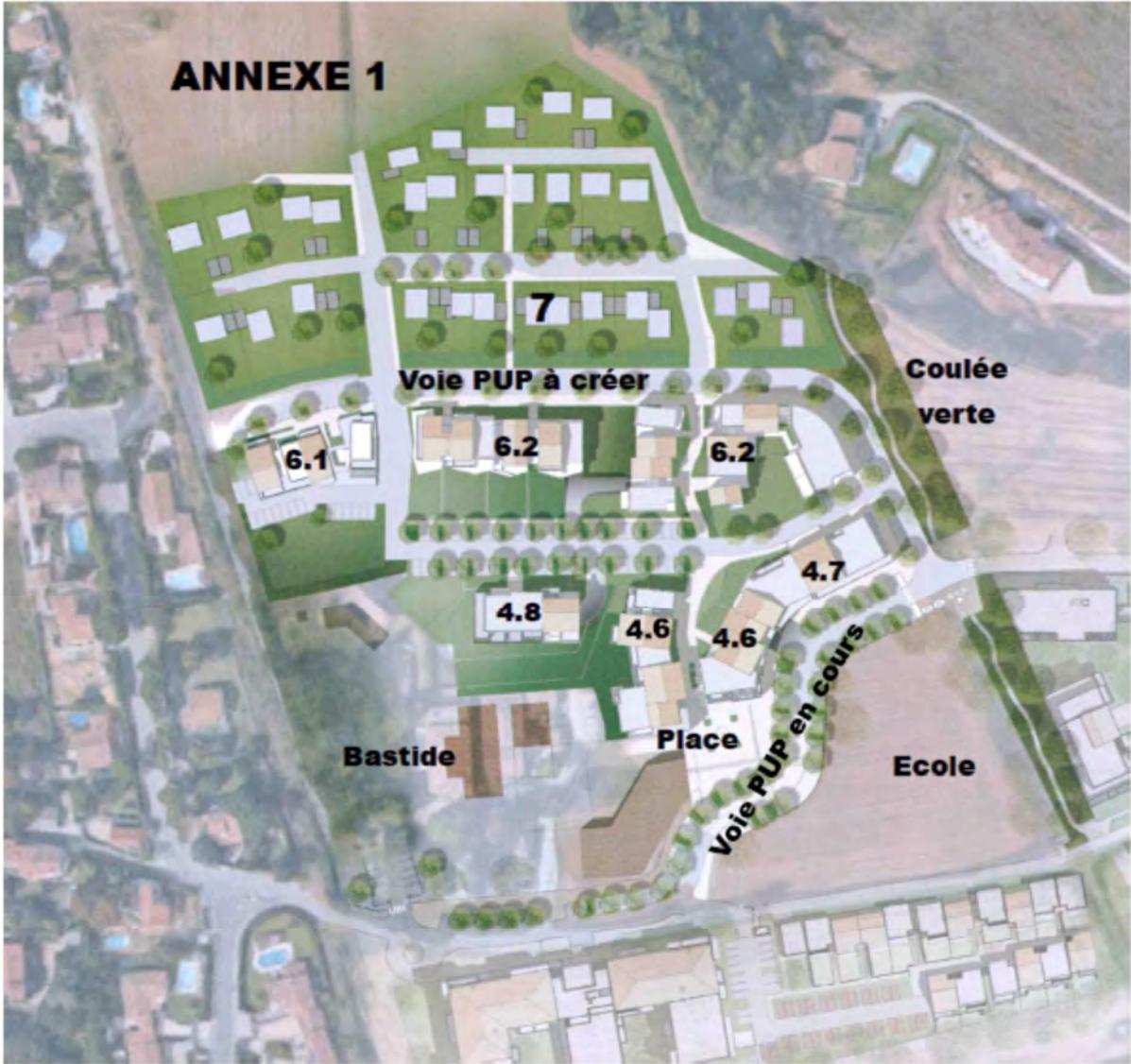
Annexe 3 : Dossier PUP

Fait à MEYREUIL le

Pour la Commune
Le Maire
Jean Pascal GOURNES

Pour la Métropole
La Présidente ou son Représentant
Martine VASSAL

Pour la Société
Le Président
Frédéric CARRERE



PLANNING ENVELOPPE DES REALISATIONS DES ILOTS 4 / 6 / 7

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

Construction des logements - bureaux - commerces - services par CARRERE

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

Versement des participations PUP

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

Travaux des infrastructures publiques par la Commune

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

Construction de l'Ecole Primaire par la Commune

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



Ville de
Meyreuil

**COMMUNE DE
MEYREUIL**

**Ecoquartier
Ballon**

3 juillet 2017



**PROJET URBAIN PARTENARIAL
PUP
Dossier PUP**

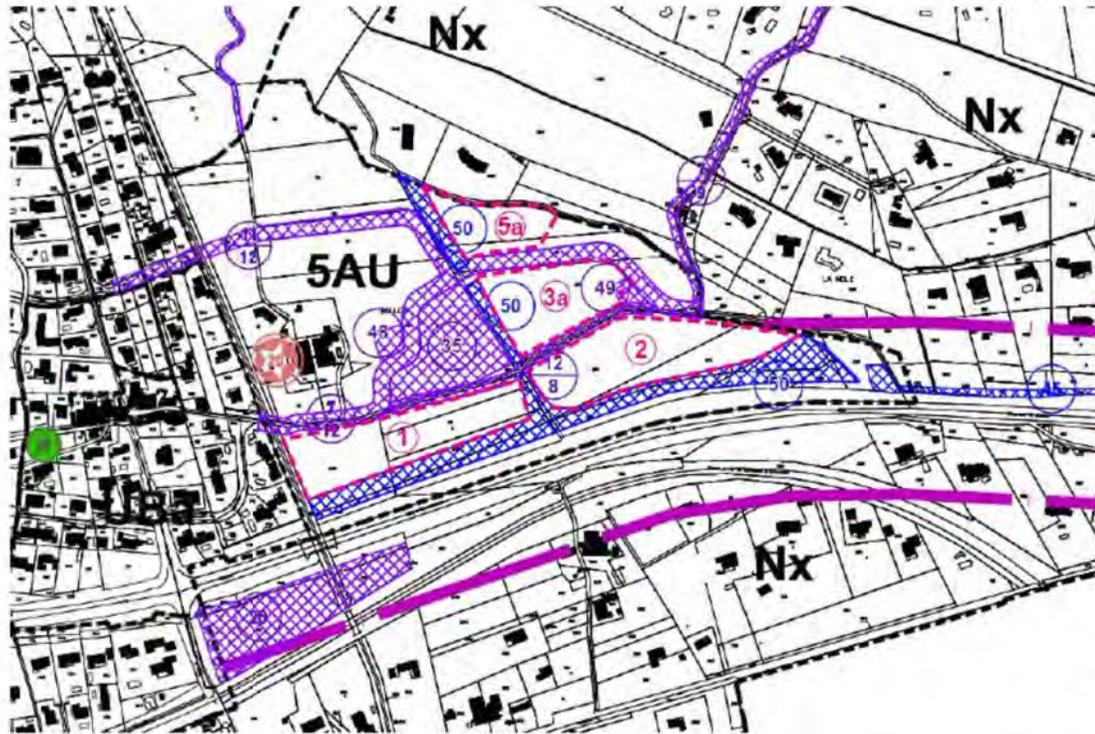


COREAM 38b rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
jm.magnin@coream-conseil.fr

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.

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

SOMMAIRE

Exposé

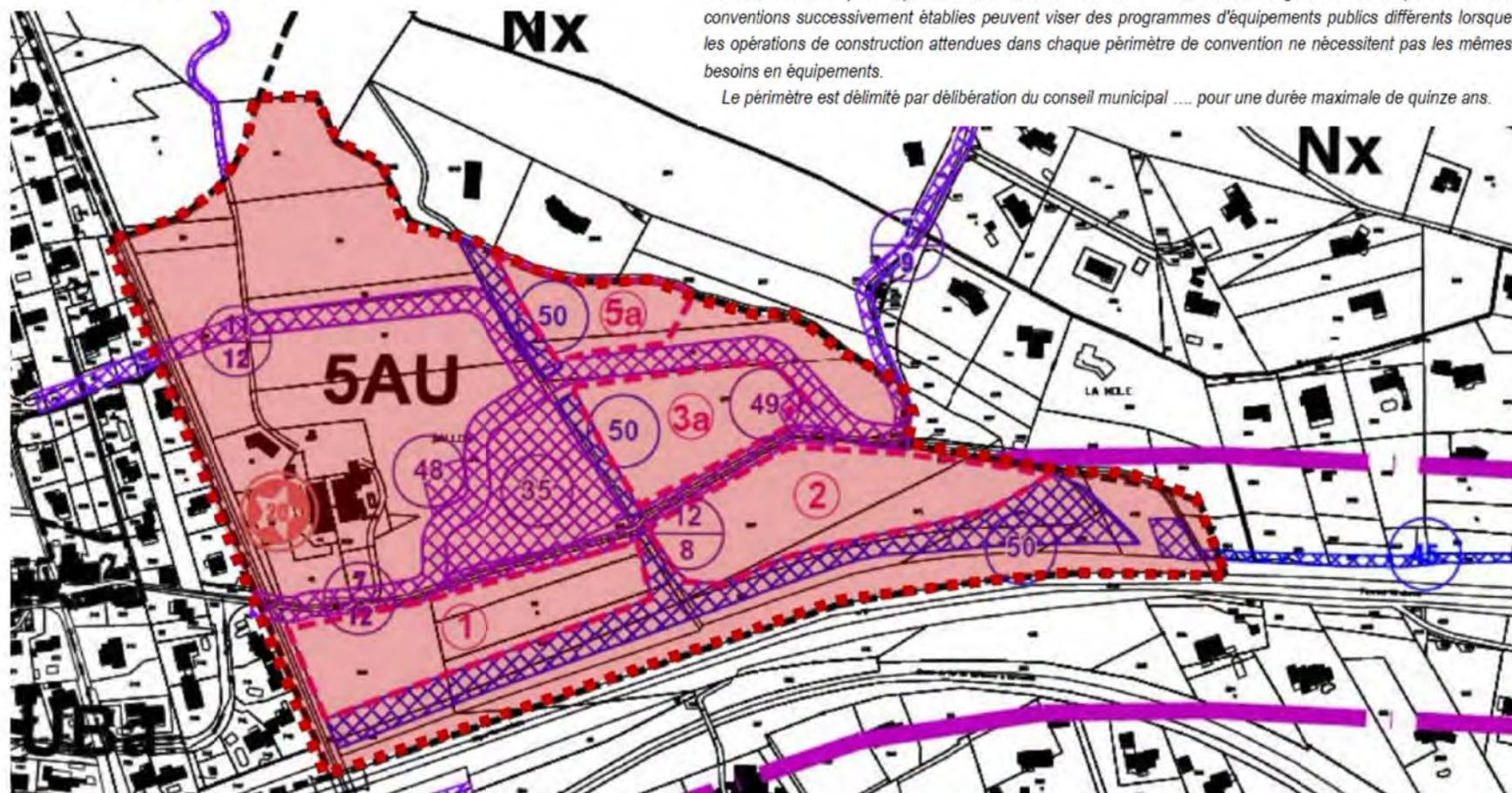
1. Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP Ballon
2. Rappel des principales composantes du projet urbain Ballon
3. Programme des équipements publics d'infrastructures du PUP
4. Programme des équipements publics de superstructures du PUP
5. Coût des équipements publics du PUP
6. Répartition du coût 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

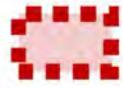
Il s'agit du périmètre délimité ci-contre, de 10 hectares environ.
Il est constitué de la zone 5AU du PLU.



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.

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

 PUP Ballon – Périmètre de participation

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 :

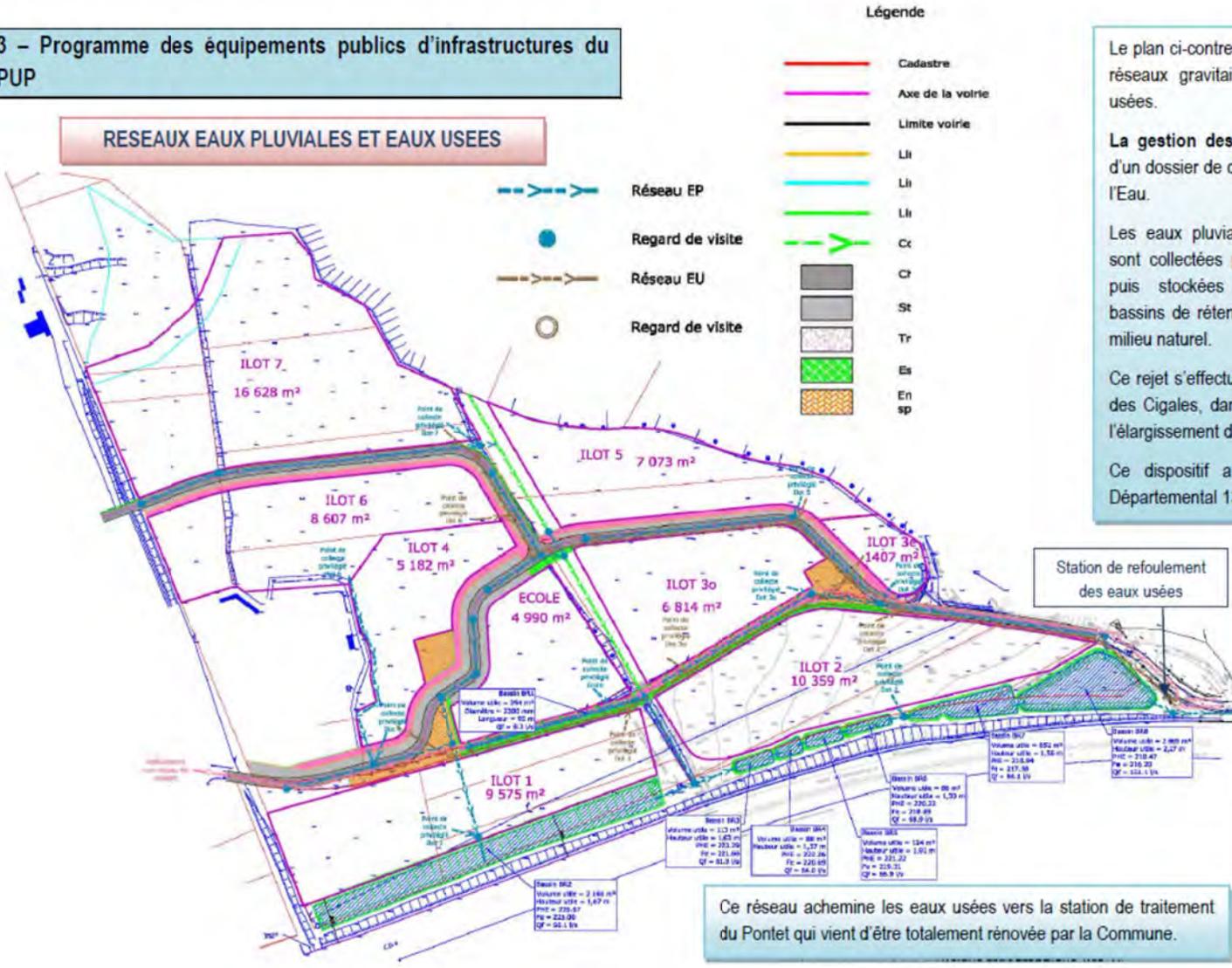
- 7 îlots numérotés de 1 à 7 sur le plan ci-dessous, destinés à recevoir les programmes de logements (l'îlot 3 se découpe en 2 sous îlots : îlot 3o (ouest) et 3e (est),
- L'îlot école pour le groupe scolaire,
- L'îlot Bastide qui forme avec l'îlot 4, la centralité de l'opération.

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

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
 Projet Urbain Partenarial 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 des ilots de construction sont collectées par des réseaux sous voiries puis stockées temporairement dans des bassins de rétention avant d'être restituées au milieu naturel.

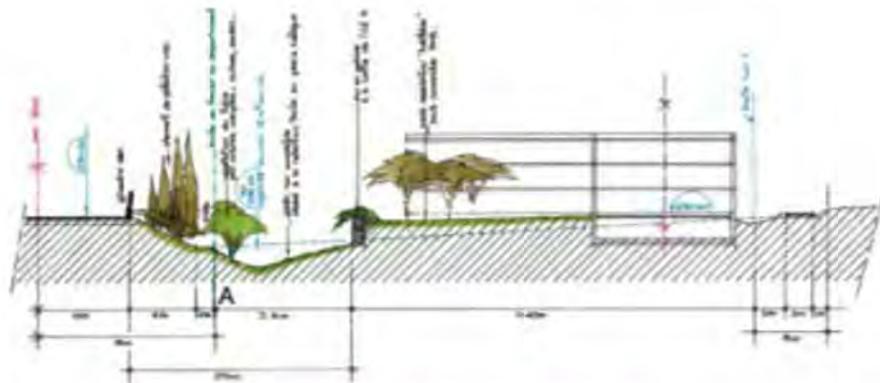
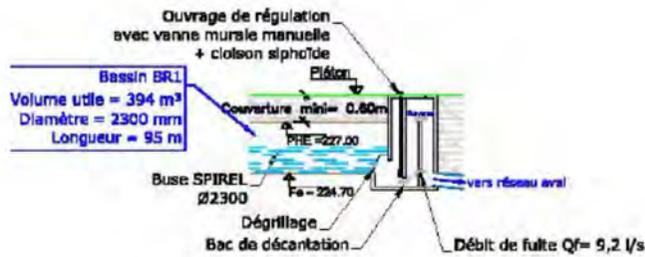
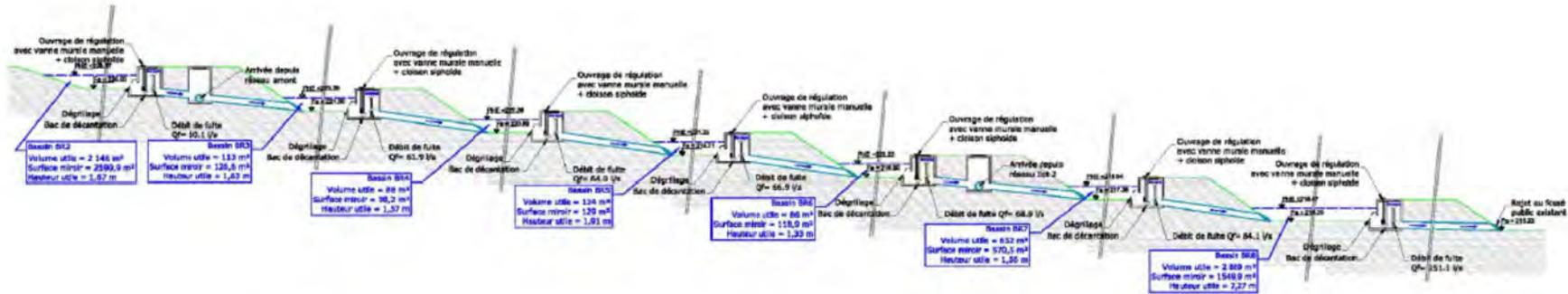
Ce rejet s'effectue à l'est du site par le chemin des Cigales, dans le réseau aménagé lors de l'élargissement de la RD6.

Ce dispositif a été validé par le Conseil Départemental 13.

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

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

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



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

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

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

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

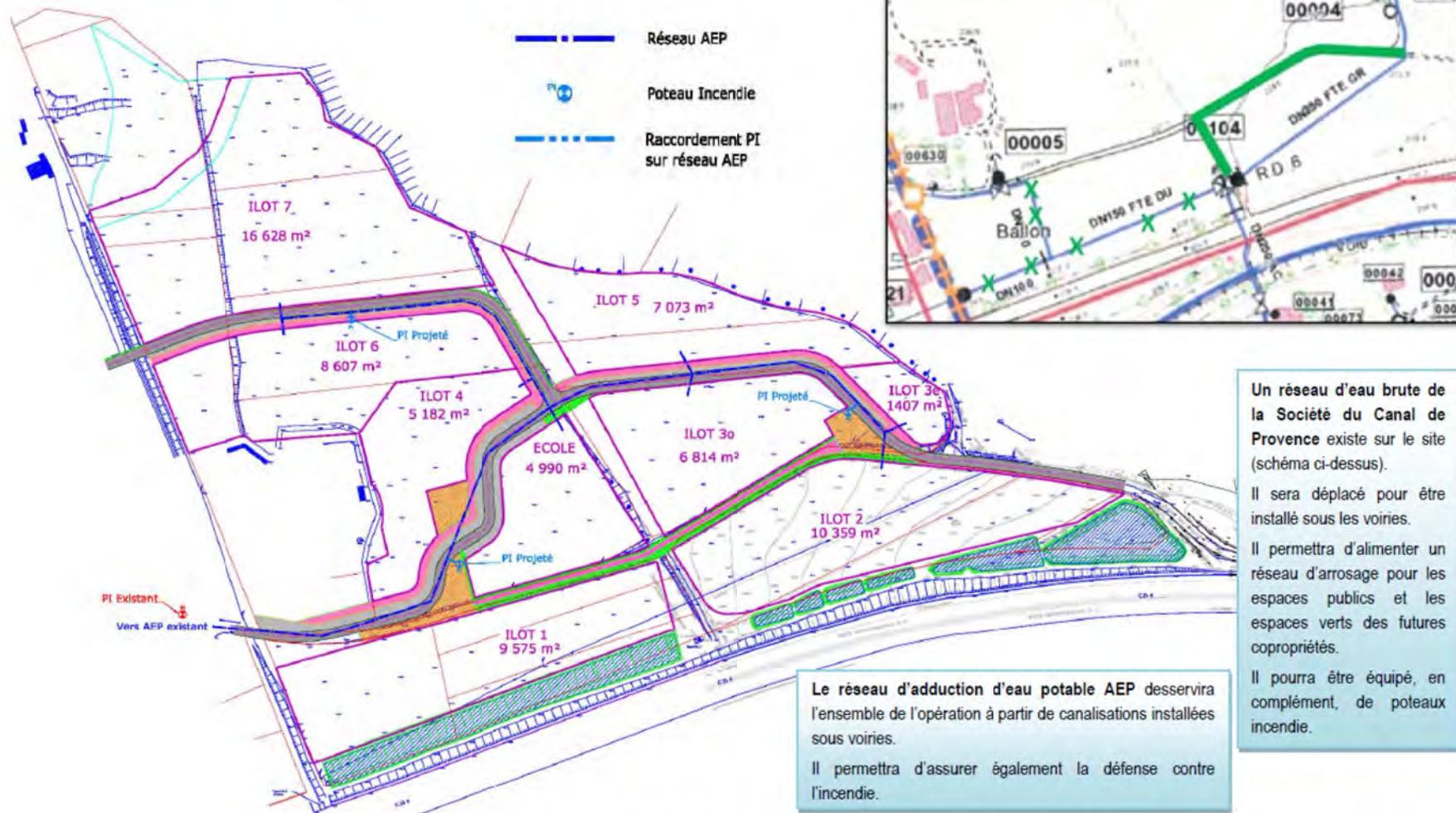
Les ouvrages prévus permettront de stocker au total 6 400 m³.

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 îlot par des coffrets basse tension RMBT.

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

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

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

4 – Programme des équipements publics de superstructures du PUP

Groupe scolaire de 8 classes

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

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				
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 m²	325 m²	365 m²	215 m²
Surfaces utiles totales	1 200 m² 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				
Dévoisement réseau SCP ilot 1 Ø150	ml	130,0	200,00 €	24 000,00 €
Dévoisement réseau SCP ilot 1 Ø100	ml	150,0	160,00 €	16 000,00 €
Dévoisement 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 ajustage	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 3,5 m	ml	450,0	888,89 €	400 000,00 €
Sous total				400 000,00 €
TOTAL HT				4 788 175,00 €

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

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

Les montants retenus sont les suivants :

Montant avec honoraires et imprévus HT			
Travaux			4 788 175 €
Honoraires	8,77% de	4 788 175 €	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	480 335 €
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.

GRUPE SCOLAIRE

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

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

Dépenses Groupe scolaire HT 3 000 000 €

ACQUISITIONS FONCIERES

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

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

En ce qui concerne l'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

.....une 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 îlot 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				
		Commune		Participations des Opérateurs immobiliers		
Postes	Montants HT	%	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	Chemins 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, arrosage	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 télécom	578 440 €	10%	57 844 €	90%	520 596 €
8a	Requalification ilot centralisé 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			
		Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
Postes	Montants	%	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			
		Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
Postes	Montants	%	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			
		Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
Postes	Montants	%	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 m ²	52 319 m ²	16 142 m ²	3 874 m ²	5 220 m ² 4 531 m ²	4 951 m ²	
AV n° 959	5 416 m ²		5 416 m ²				
AV n° 52	5 159 m ²		5 159 m ²				
AV n° 57	6 930 m ²		6 930 m ²				
AV n° 58	1 318 m ²		1 318 m ²				
AV n° 59	6 819 m ²		6 819 m ²				
AV n° 38	1 008 m ²		1 008 m ²				
AV n°39	4 937 m ²		4 937 m ²				
AV n° 37(p)	4 590 m ²		4 590 m ²				
AV n° 60 (p)	4 590 m ²		4 590 m ²				
AV n° 971	3 874 m ²		6 242 m ²				2 368 m ²
AV n° 972	2 368 m ²						10 952 m ²
AV n° 677	10 952 m ²		10 952 m ²				10 952 m ²
AV n° 56	5 220 m ²	5 220 m ²	5 220 m ²				
AV n° 55	4 531 m ²	4 531 m ²	4 531 m ²				
AV n°827	8 347 m ²	8 347 m ²	8 347 m ²				
AV n°40	1 315 m ²	4 951 m ²					
AV n°41	368 m ²						
AV n°42	1 027 m ²						
AV n°43	1 311 m ²						
AV n°44	930 m ²						
AV N°47	582 m ²	1 729 m ²	1 729 m ²				
AV n°1038	1 147 m ²	1 606 m ²					
AV n°1037	1 329 m ²						
AV n°1039	277 m ²						
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 calculées 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				GROUPE SCOLAIRE	% des emprises des équipements par rapport aux acquisitions initiales	Différence entre surfaces cadastrales et surfaces mesurées		
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					en m ²	en %	
			Voirie (y/c espaces verts)	Place	Coulée verte et bassins paysagers	TOTAL INFRASTRUCT				
GOTHAM	11	9 575 m ²	620 m ²		3 050 m ²	3 670 m ²	28,2%	-1 114 m ²	-1,7%	
	13	8 221 m ²	1 488 m ²	438 m ²	706 m ²	2 632 m ²				
	14	5 182 m ²	3 276 m ²	837 m ²	323 m ²	4 436 m ²				
	16	8 607 m ²	2 652 m ²		34 m ²	2 686 m ²				
	17	16 628 m ²	126 m ²		0 m ²	126 m ²				
Sous-total		48 213 m ²	8 162 m ²	1 275 m ²	4 113 m ²	13 550 m ²				
ARTEA	12	12 281 m ²	10 359 m ²	520 m ²		1 342 m ²	1 862 m ²	15,2%	60 m ²	0,5%
EDELIS	15	9 751 m ²	7 073 m ²		1 208 m ²	1 161 m ²	2 369 m ²	24,3%	309 m ²	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 ilots 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 - îlots Programmes			Surfaces des îlots de construction	Surfaces de planchers	Nombres de logements	Sdp moyenne par logement	Densité COS
GOTHAM	I1	locatif social	9 575 m ²	6 524 m ² sdp	103 log	63 m ² sdp / log	0,68
	I3	locatif social	6 814 m ²	1 138 m ² sdp	18 log	63 m ² sdp / log	0,75
		accession villas	1 407 m ²	3 948 m ² sdp	62 log	64 m ² sdp / log	
	I4	commerces	5 182 m ²	700 m ² sdp	42 log	60 m ² sdp / log	0,62
		accession		2 520 m ² sdp			
	I6	accession	8 607 m ²	4 000 m ² sdp	67 log	60 m ² sdp / log	0,46
I7	lots	16 628 m ²	3 600 m ² sdp	30 lots	120 m ² 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 m ²	2 717 m ² sdp	43 log	63 m ² sdp / log	0,82
	accession	5 801 m ² sdp		87 log	67 m ² sdp / log		
Total			10 359 m²	8 518 m² sdp	130 log	66 m² sdp / log	
EDELIS	I5	locatif social	7 073 m ²	1 200 m ² sdp	20 log	60 m ² sdp / log	0,48
		accession		1 680 m ² sdp	28 log	60 m ² sdp / log	
		villas		480 m ² sdp	6 villas	80 m ² 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 m ² sdp moyen	Montant par Opérateur
80 € / m ² sdp	521 920 €
80 € / m ² sdp	91 040 €
180 € / m ² sdp	710 640 €
200 € / m ² sdp	72 400 €
80 € / m ² sdp	56 000 €
180 € / m ² sdp	453 600 €
180 € / m ² sdp	720 000 €
250 € / m ² sdp	900 000 €
155 € / m² sdp	3 525 600 €
80 € / m ² sdp	217 360 €
180 € / m ² sdp	1 044 180 €
148 € / m² sdp	1 261 540 €
80 € / m ² sdp	96 000 €
180 € / m ² sdp	302 400 €
200 € / m ² 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 m² sdp = 40,1 € / m² sdp (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						Participations PUP par Opérateur	
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	Avant correction de la valorisation des cessions de terrain	Après correction de la valorisation des cessions de terrain
GOTHAM	13 550 m ²	4 990 m ²	1 130 940 €			3 525 600 €	3 307 807 €
	18 540 m ²		1 130 940 €	913 147 €	-217 793 €		
ARTEA	1 862 m ²		113 582 €			1 261 540 €	1 489 226 €
	1 862 m ²		113 582 €	341 268 €	(+)227 686 €		
EDELIS	2 369 m ²		144 509 €			494 400 €	484 507 €
	2 369 m ²		144 509 €	134 616 €	-9 893 €		
TOTAUX	22 771 m²		1 389 031 €		-0 €	5 281 540 €	5 281 540 €
			soit 40,1 € / m² sdp				

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



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

12 décembre 2017



**PROJET URBAIN PARTENARIAL
PUP**

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



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

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

EXPOSE

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

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

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

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

Cette actualisation permet :

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

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

C'est l'objet du présent document.



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

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.

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

PUP INFRASTRUCTURES	
Postes	Montants HT

Financement			
Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
%	Montant	%	Montant

INFRASTRUCTURES						
1	Voie et travaux associés	2 410 855 €	25%	602 714 €	75%	1 808 141 €
2	Eaux Usées EU	301 070 €	70%	210 749 €	30%	90 321 €
3	Adduction eau potable AEP	128 450 €	90%	115 605 €	10%	12 845 €
4	Défense contre l'incendie DECI	6 000 €	10%	600 €	90%	5 400 €
5	Eaux Pluviales EP	499 650 €	10%	49 965 €	90%	449 685 €
Sous-total marché principal		3 346 025 €	29%	979 633 €	71%	2 366 392 €
6	Réseaux électriques HTA, BT	353 727 €	10%	35 373 €	90%	318 354 €
7	Espaces verts - Aménagements paysagers	300 000 €	25%	75 000 €	75%	225 000 €
8	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 €
10	Imprevus	191 823 €	80%	153 458 €	20%	38 365 €
11	Honoraires	420 000 €	25%	105 000 €	75%	315 000 €
Total général infrastructures HT		5 388 175 €	32,5%	1 749 744 €	67,5%	3 638 431 €

ACQUISITIONS FONCIERES - ILOT DE CENTRALITE - BASTIDE DE BALLON

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

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

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

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

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

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

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

GROUPE SCOLAIRE

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

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

REPARTITION DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS DU PUP

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

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

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

Ce tableau reste inchangé.

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

AUTRES ARTICLES DU DOSSIER PUP DU 3 JUILLET 2017

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

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