

Ecoquartier Ballon

Ilot 7 partie haute

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP Ballon

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

ENTRE :

La Commune de MEYREUIL

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

Ci-après dénommée « La Commune »

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

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

Ci-après dénommée « La Métropole »

ET

Monsieur Florent CARBONNEL

Route de Martina
13590 MEYREUIL

Ci-après dénommés « Le Propriétaire »

Préalablement, il est rappelé :

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

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

Depuis le 1^{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 22 mars 2018 du Conseil Métropolitain, a été approuvée la poursuite par les communes de la mise en œuvre des PUP dont les périmètres ont été délibérés avant le 1^{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 fin 2019 et les autres logements en cours seront achevés pendant l'été 2020. L'école primaire qui fait partie du programme de superstructures du PUP est programmée pour être opérationnelle fin 2020.

Dans le cadre de la deuxième phase du PUP, une convention a été signée avec la SAS CARRERE pour l'aménagement des ilots 4 / 6 et 7 en partie basse. L'aménagement de la partie basse de l'ilot 7 permet de desservir la partie haute de ce même ilot et donc d'envisager la construction des 8 maisons individuelles que souhaite réaliser le Propriétaire sur sa **parcelle AV n° 60 de 4 590 m²**, en concertation avec CARRERE.

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

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

Ilot du PLU	Programmes	Unités	Surfaces de planchers
Ilot 7 en partie haute	Logements individuels	8 logements	800 m ² sdg

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

Commune de MEYREUIL – Métropole AMP

PUP Ballon Ilot 7 partie haute - Convention CARBONNEL – Septembre 2019

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 convention signée avec la société CARRERE et de la présente convention.

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

1. La voie primaire est ouest qui, sur une emprise de 12 m de large (composée de : chaussée, stationnement longitudinal, cheminement piétons, plantations d'alignements), relie le sud-est (chemin des Cigales) au nord-ouest de l'opération,
2. Le cours central d'une emprise de 19 m de large avec un double stationnement de 80 places, sous des arbres d'alignement,
3. Le chemin des Bastidons réservé au cheminement piétons cycles dans une emprise de 8 m de large (3,5 m revêtus avec bordures paysagères de part et d'autre),
4. La coulée verte : grand espace vert nord sud adossé à la restanque actuelle, sur une largeur de 10 m,
5. Les réseaux eaux usées, eau potable, défense contre l'incendie et arrosage qui desserviront chacun des ilots. Pour les eaux usées, il est prévu une station de refoulement avec son réseau,
6. Le réseau de gestion des eaux pluviales, particulièrement important et complexe, qui est un enjeu majeur pour l'urbanisation de ces terrains,
7. Le réseau électrique HTA avec 4 postes de transformation et une alimentation basse tension pour chaque 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 maisons individuelles réalisés par le Propriétaire, au fur et à mesure de l'édification de ces derniers.

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

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

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

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

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

8 maisons individuelles de 100 m² sdp = 800 m² sdp x 250 € / m² sdp = **200 000 €**

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

Article 4 – Modalités de paiement

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

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

Article 5 - Périmètre

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

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

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

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

Article 7 – Modifications

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

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

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

- Réalisation des modalités de publicité prévues à l'article 11,
- Au bénéfice du Propriétaire :
 - Obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives, nécessaires à la réalisation des constructions prévues par lui,

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

Article 9 - Clause résolutoire

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

- soit l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction tel que défini précédemment,
- soit de retrait de l'autorisation d'urbanisme ou de recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme,

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

Article 10 - Transfert du permis de construire, mutations

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

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

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

Article 11 - Caractère exécutoire de la convention

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

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

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

Article 12 - Litige

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

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

Article 13- Notifications

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

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

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

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

Article 14 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

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

Annexe 2 : Planning enveloppe

Annexe 3 : Dossier PUP

Fait à MEYREUIL le

Pour la Commune

Pour la Métropole

le Propriétaire

Le Maire
Jean Pascal GOURNES

La Présidente ou son Représentant
Martine VASSAL

Florent CARBONNEL

7



**ANNEXE 2****Ecoquartier Ballon**

CONVENTION DE PUP
COMMUNE DE MEYREUIL / METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE /
GROUPE CARRERE

PLANNING ENVELOPPE DES REALISATIONS DES ILOTS 4 / 6 / 7

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

Construction des logements - bureaux - commerces - services par CARRERE

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

Versement des participations PUP

Echéances	Actes sept 2020					sept	fév	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														
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



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

3 juillet 2017



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

**PROJET URBAIN PARTENARIAL
PUP
Dossier PUP**

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

Exposé

Le Conseil Municipal de la Commune de MEYREUIL a approuvé la modification n°8 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 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.



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

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

- En n°35 pour un groupe scolaire,
- En 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 améliorer et programmer des 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, rappel ci-après.

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

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
31 janvier 2017

Art. L. 332-11-3 Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans la loi de la convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ... fait les modalités de partage des coûts des équipements et détermine 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 défini par délibération du conseil municipal ... pour une durée maximale de quinze ans.

1 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP Ballon

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



Commune de Meyreuil - Ecoquartier Ballon
Projet Local 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 RANBUPSON, illustre parfaitement les objectifs de la Commune pour le développement de ce prolongement urbain du Plan de Meyreuil.

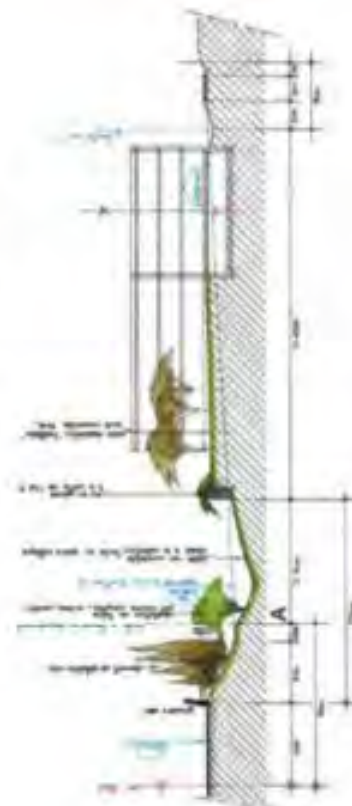
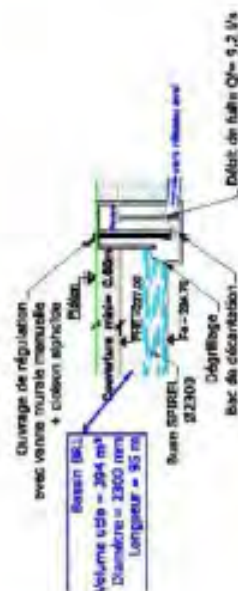
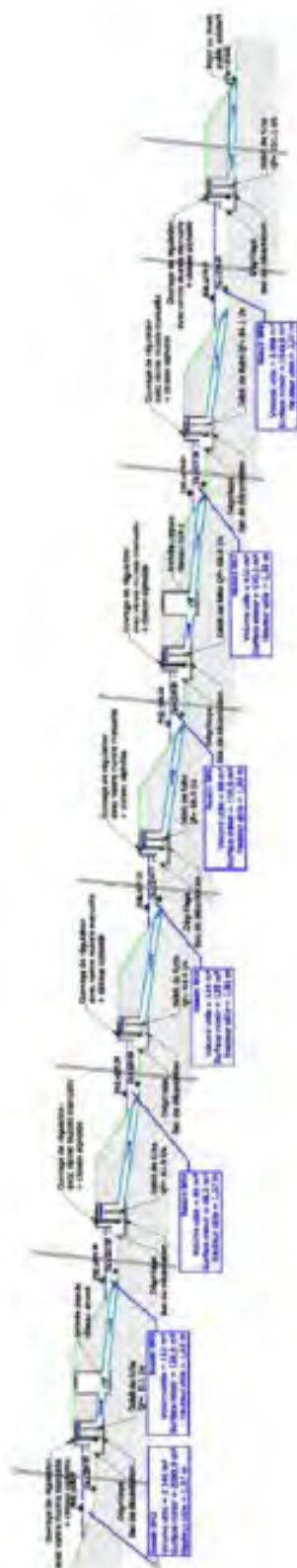


Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Partisanal PUP – Dossier
3 juillet 2017



Commune de Meyreuil - Ecquardier Ballon
Projet Urbain Partenarié PUP - Dossier
3 juillet 2017





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

Les coupes ci-dessus montrent comment les eaux pluviales issues des toits 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 Basibidons.

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 $\pm 400 \text{ m}^3$.

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^{er} bâtiments, en complément de l'écran phonique prévu au niveau de la voie (commentaire ci-après).

RESEAUX EAU POTABLE, DEFENSE CONTRE L'INCENDIE ET ARROSAGE



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

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

Projet Urban Porteur: PUP - Dossier
 3 juillet 2017

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 voies publiques.

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



Commune de Meyreuil – Écoquartier Ballon
 Projet Urban Partiel 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 qui devra être la surface d'un tel établissement qui représenterait donc environ 1 200 m² de surfaces utiles.

Le programme défini ci-dessous devra être affiné afin de répondre précisément :

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

Nature des locaux	Maternelle	Primaire	Espaces de liaison	Espaces communs
Entrée accueil			15	
Salles d'exercices : petits et moyens grands	200			
Salles de classes				
CP - CE1 - CE2 - CM1 - CM2		265		
Salle supplémentaire			50	
Salle de repos - Salle d'évolution	55			
Tisseries	10			
Agiers : 10 élèves		30		
Salle pluri-âge			90	
Bibliothèque - Salle informatique : 15 élèves			60	
Salle de proprio	30			
Sanitaires des élèves		30		
Administration				12
Salle des enseignants				20
Vestiaires scolaires des adultes				8
Bureau psychologue et médecin scolaire				10
Bureau du RASED				15
Salle de service				10
Offices de remise en température pour repas livrés en liaison froide				30
Réserves - Vestiaires scolaires				20
Salle de restaurant : espaces self élémentaires				50
Salle de restaurant maternelles				40
Circulations - Espaces communs - Vestiaires			150	
Surfaces par nature 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, restent dans le domaine communal alors que le reste de la propriété sera rétrocedé pour y réaliser les aménagements prévus au projet urbain et notamment l'aménagement du futur cours 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 pourra y développer un équipement de quartier.

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



Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon
Projet Urbain Plan de Meyreuil 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 quantités estimées sommaires détaillées 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 voie 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	Qtes	PU en €	TOTAL HT
1. GENERALITES				
Installation de chantier				
Permis de chantier				
Protection des travaux existants				
Plans d'exécution				
Essais et dossier de déplacement	4	1.0	78 000,00 €	78 000,00 €
Sous total				78 000,00 €
2 TRAVAUX PREPARATOIRES EMPRISE VOIRIE				
SOLÈMENT				
Préparation malle du terrain, débroussaillage, abattage arbres	m²	24 000,0	1,20 €	31 200,00 €
Démolitions de voirie	4	2 000,0	12,00 €	24 000,00 €
Sous total				55 200,00 €
3 TERRASSEMENTS				
Décapage de terre légère (à 30 cm) hors zone bâtie	m³	4 500,0	4,00 €	18 000,00 €
Deblais mis en remblais en grande masse hors bâties	m³	15 000,0	6,00 €	90 000,00 €
Revêtements d'asphalte	m²	2 300,0	25,00 €	57 500,00 €
Pluvialité déblais et terres rocheux PROVISION 20%	m³	3 000,0	11,00 €	33 000,00 €
Emprise provisoire 20%	m²	3 000,0	15,00 €	45 000,00 €
Sous total				243 500,00 €
4 VOIRIES: ESPACES VERTS				
Elargissement provisoire de fin du chemin des Cigales	m	400,0	200,00 €	80 000,00 €
Avenue Salin emprise 12m coupe type 1	m	450,0	650,00 €	292 500,00 €
Voie publique-Emprise 15 m avec trottoir-coupe type 2	m	220,0	900,00 €	198 000,00 €
Reprise chemin des Cigales-Emprise 7 m coupe type 4	m	120,0	320,00 €	38 400,00 €
Cheminement piéton-Emprise 8 m - allée provisoire	m	220,0	250,00 €	55 000,00 €
Place 1	m²	800,0	100,00 €	80 000,00 €
Place 2	m²	800,0	100,00 €	80 000,00 €
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 cotés route et zones paysagères	m²	4 000,0	50,00 €	200 000,00 €
Adoss d'alignement arbres	u	71,0	350,00 €	24 850,00 €
Adoss places	u	30,0	350,00 €	10 500,00 €
Sous total				1 144 350,00 €
5 AMENAGEMENT MACONNERIE				
Locaux potables Ecole	u	1,0	12 000,00 €	12 000,00 €
Passerelle surbasse SGP	u	1,0	110 000,00 €	110 000,00 €
Sous total				122 000,00 €
Sous total				1 266 350,00 €

DESIGNATION	U	Qns	PU HT en €	TOTAL HT
6 RESEAUX SOUS VOIES				
Réseaux primaires sous voirie - hors Enedis	m	820,0	816,00 €	669 960,00 €
Réseaux secondaires sous voirie	m	320,0	276,00 €	88 320,00 €
Réseaux primaires sous cheminements pédestres	m	250,0	640,00 €	160 000,00 €
Atterrissement pour raccordement des lots sur réseaux	m	80	10 800,00 €	864 000,00 €
Station de traitement	€	1,0	88 800,00 €	88 800,00 €
Raccordement sur ouvrages existants	€	25	38 800,00 €	77 600,00 €
Sous total				1 113 680,00 €
7 RESEAUX DIVERS				
Déplacement réseau SCP lot 12/150	m	120,0	200,00 €	24 000,00 €
Déplacement réseau SCP lot 18/100	m	150,0	160,00 €	24 000,00 €
Déplacement réseau SCP lot 28/250	m	180,0	250,00 €	45 000,00 €
Réprise réseau existant (raccordement des câbles)	m	400,0	80,00 €	32 000,00 €
Travaux Enedis phase 1/100	m	10	32 800,00 €	328 000,00 €
Travaux Enedis phase 1/raccordement	m	10	231 800,00 €	2 318 000,00 €
Travaux Enedis phase 2/raccordement	m	10	93 800,00 €	938 000,00 €
Travaux Enedis phase 3/raccordement	m	10	50 800,00 €	508 000,00 €
Travaux Enedis phase 4/100	m	10	42 800,00 €	428 000,00 €
Travaux Enedis phase 4/raccordement	m	10	94 800,00 €	948 000,00 €
Sous total				6 449 600,00 €
8 BASSIN DE RETENTION POUR VOIES ET BATIMENTS				
Bassin de rétention par étage / compris les ouvrages	m³	5 400,0	50,00 €	270 000,00 €
Bassin de rétention enterré type S.A.U.L.	m³	420,0	250,00 €	105 000,00 €
Raccordements entre bassins et ouvrage d'usage	m	10	12 800,00 €	128 000,00 €
Raccordement réseau total RD	m	65,0	250,00 €	16 250,00 €
Sous total				564 250,00 €
9 TRAVAUX DE REQUALIFICATION LOT CENTRALITE				
Place de la Bastille compris réseaux	m²	1 300,0	200,00 €	260 000,00 €
Parking de la Bastille	m²	900,0	150,00 €	135 000,00 €
Démolition - reconstruction existant	€			186 320,00 €
Sous total				581 320,00 €
10 Ecran phonique le long de la RD 6				
Ecran phonique hauteur 3,5 m	m	450,0	888,89 €	400 000,00 €
Sous total				400 000,00 €
TOTAL HT				4 788 175,00 €

Les montants estimatifs des travaux détaillés précédemment, n'incluent pas les honoraires techniques nécessaires à la réalisation de ces travaux et au pilotage de l'opération. De plus, il convient de sécuriser le coût global en provisionnant des imprévus. Les montants retenus sont les suivants :

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°847 de 1 379 m²)			
Total infrastructures HT			5 388 175 €

Les honoraires peuvent être détaillés de la manière suivante :

Décomposition des honoraires HT			
MCE hors écran phonique	4,5% de	4 388 175 €	197 458 €
MCE écran phonique	10,0% de	400 000 €	40 000 €
AMO	1,7% de	5 388 175 €	90 000 €
Urbanisme			25 000 €
Maquette numérique			10 000 €
SPS			15 000 €
Géomètre			7 000 €
Etude de sols - Diag amont et amont			15 000 €
Autres			20 532 €
Total honoraires HT			420 000 €
MCE = maître d'œuvre			
AMO = assistant du maître d'ouvrage			

Le coût global de 5 338 175 € calculé précédemment, peut être affecté aux différents ouvrages à réaliser de la manière suivante :

Dépenses d'équipements publics du PUP HT		
	Postes	Montants HT
1	Voie primaire Est Ouest	581 545 €
2	Cours central	460 335 €
3	Chemin des Bastidons	305 575 €
4	Coulée verte	221 230 €
5	Réseaux ELI, AEP, incendie, arrosage	534 450 €
6	Réseaux eaux pluviales	1 440 000 €
7	Réseaux électriques HTA, BT et télécom	578 440 €
8a	Requalification lot centralité travaux	376 800 €
9	Ecran phonique RD 6	460 000 €
Total général infrastructures HT		5 338 175 €

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'lot 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 cyclés 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 restaurant 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 bordent.
5. Le poste 5 correspond aux réseaux : eaux usées, eau potable, défense contre l'incendie et arrosage qui desserviront chacun des lots. 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 lots. Elle simplifie de plus la gestion des ouvrages qui seront facilement accessibles.
7. Le poste 7 prend en compte l'éclairage et les coûts présentés par ENEDIS à la Commune. L'alimentation Basse Tension de chaque lot est prévue.
8. 8a - Ce poste prend en compte les aménagements nécessaires à l'intérieur de l'lot 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 VPD 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

--- zone de Mayreuil - Ecoquartier Ballon
Projet Urbain d'Assiette 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 1.

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 voies 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	Postes	Montants HT	Financement			
			Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
			%	Montant	%	Montant
INFRASTRUCTURES						
1	Voies internes Est/Ouest	991 545 €	25%	247 886 €	75%	743 659 €
2	Cours central	450 335 €	25%	112 584 €	75%	337 751 €
3	Chemins des Bastides	325 375 €	25%	81 339 €	75%	244 036 €
4	Coulées vertes	221 330 €	25%	55 333 €	75%	165 997 €
5	Réseaux EU, REP, incendie, arrosage	594 450 €	10%	59 445 €	90%	535 005 €
6	Réseaux eaux pluviales	1 442 000 €	10%	144 200 €	90%	1 297 800 €
7	Réseaux électriques HTA, BT et télé	578 440 €	10%	57 844 €	90%	520 596 €
Ba	Requalification îlot centralisé travaux	375 500 €	80%	300 280 €	20%	75 220 €
9	Ecran phonique RD 6	400 000 €	25%	100 000 €	75%	300 000 €
Total général infrastructures HT			21,5%	1 162 240 €	78,4%	4 225 936 €

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

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

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

ACQUISITIONS FONCIERES - ILOT DE CENTRALITE - BASTIDE DE BALLON

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

Dépenses des acquisitions foncières du PUP	Postes	Montants	Financement			
			Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
			%	Montant	%	Montant
8b	Acquisitions îlot de centralité	323 400 €	55,0%	177 870 €	45,0%	145 530 €
	Acquisition de la Bastide de Ballon	1 000 000 €	55,0%	550 000 €	45,0%	450 000 €
Total acquisitions foncières			61,7%	728 000 €	38,3%	465 000 €

SUPERSTRUCTURE - GROUPE SCOLAIRE

Du fait de la taille du projet au regard de 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	Postes	Montants	Financement			
			Commune		Participations des Opérateurs immobiliers	
			%	Montant	%	Montant
GROUPE SCOLAIRE HT			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
INFRASTRUCTURES HT	5 388 175 €	21,6%	1 162 240 €
ACQUISITIONS FONCIERES	1 213 000 €	61,7%	748 000 €
GROUPE SCOLAIRE HT	3 000 000 €	80,0%	2 400 000 €
TOTAUX	9 601 175 €	44,9%	4 310 240 €
			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% ;
- EDELIUS 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 collectifs 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	EDELIUS	LOT BÂTIE
AV n° 578	16 142 m²	16 142 m²			
AV n° 589	5 416 m²	5 416 m²			
AV n° 52	5 159 m²	5 159 m²			
AV n° 52	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(b)	4 590 m²	4 590 m²			
AV n° 60 (a)			2 874 m²		
AV n° 571	3 874 m²				
AV n° 572	2 368 m²				
AV n° 577	10 952 m²				
AV n° 56	5 220 m²			5 220 m²	
AV n° 55	4 531 m²			4 531 m²	
AV n° 507	8 347 m²				
AV n° 40	1 315 m²				
AV n° 41	368 m²				
AV n° 42	1 027 m²				
AV n° 43	1 311 m²				
AV n° 44	933 m²				
AV N° 47	582 m²				
AV n° 1038	1 147 m²				
AV n° 1037	1 329 m²				
AV n° 1039	277 m²				
Totaux	96 887 m²	65 638 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, représentant 87 671 m² hors l'îlot Bastide. Il s'agit des surfaces indiquées au cadastre.

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

- 65 645 m² destinés aux îlots 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.



Opérateurs : lots de construction		Surfaces des îlots de construction		Empreintes des équipements publics d'infrastructures sur les parcelles supports des lots de construction			GROUPE SCOLAIRE	% des empreintes des équipements par rapport aux acquisitions initiales	Minorsa entre surfaces cadastrales et surfaces mesurées		
Opérateurs				Voies (y compris espaces verts)	Place	Ceinture verte et bassin paysager			en m²	en %	
GOTHAM	01	9 575 m²	620 m²	3 750 m²			3 670 m²	4 566 m²	26,2%	-1 114 m²	-1,7%
	03	9 221 m²	1 480 m²	428 m²			708 m²				
	04	5 152 m²	3 276 m²	837 m²			4 436 m²				
	06	8 617 m²	2 852 m²	34 m²			2 685 m²				
	07	16 623 m²	126 m²	0 m²			126 m²				
Sous-total		48 213 m²	5 182 m²	1 270 m²		4 113 m²	13 596 m²				
ARTEA		99 359 m²	520 m²			1 342 m²	1 862 m²		15,2%	18 m²	0,5%
EDELIS		7 873 m²	1 208 m²			1 151 m²	2 369 m²		24,3%	260 m²	3,2%
Totalité de l'opération		155 445 m²	17 708 m²			17 708 m²		4 566 m²	26,8%		

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

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 apportée 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 m²	6 524 m² sdp	103 log
	I3	locatif social	6 814 m²	1 138 m² sdp	18 log
		accession villas	1 407 m²	3 948 m² sdp	62 log
	I4	commerces	5 182 m²	382 m² sdp	4 villas
	I6	accession	8 607 m²	700 m² sdp	42 log
		lots	16 628 m²	4 000 m² sdp	67 log
				3 600 m² sdp	30 lots
				22 792 m² sdp	326 log
ARTEA	I2	locatif social	10 358 m²	2 717 m² sdp	43 log
	Total	accession	5 801 m²	67 m² sdp	67 log
			8 518 m² sdp	66 m² sdp	130 log
EDELIS	I5	locatif social	7 073 m²	1 200 m² sdp	20 log
		accession villas		1 680 m² sdp	26 log
				480 m² sdp	6 villas
	Total		7 073 m²	3 360 m² sdp	54 log
TOTAL		65 645 m²	34 670 m² sdp	510 log	68 m² sdp / log
					0,53

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

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	58 000 €
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	98 000 €
180 € / m² sdp	302 400 €
200 € / m² sdp	96 000 €
147 € / m² sdp	494 400 €
soit	5 281 540 €
	152 € / m² sdp

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette valeur représente par m² de surfaces de plancher prévues :

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

GOTHAM

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

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

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

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

ARTEA

Pour ARTEA, les calculs sont les suivants :

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

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

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

EDELIS

Pour EDELIS, les calculs sont les suivants :

Valeur équilibrée : 2 369 m² sdp X 40,1 €/m² sdp = 95 816 € (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 €	913 147 €	-217 793 €	3 525 500 €	3 307 807 €
ARTEA	1 862 m ²		113 582 €	341 268 €	+1 227 686 €	1 261 540 €	1 489 226 €
EDELIS	2 369 m ²		144 509 €	134 616 €	-9 893 €	-94 490 €	484 907 €
TOTAUX	22 771 m ²		1 389 031 €		-0 €	5 281 540 €	5 281 540 €
				soit 40,1 €/m ² sdp			

Commune de Meyreuil – Equipement Ballon
Projet Urbanisme PUP – Dossier
3 juillet 2017

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

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

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

- de la part communale de la Taxe d'Aménagement TA,
- de la Participation Financière à l'Assèchement 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 2 166 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 2 400 m² adp 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 adp.

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'échancier 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 délimitées par les géomètres au moment de l'élaboration des plans de morcellement définitifs.

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

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

De plus, dans la 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 – Eclairage Balise
Projet Urbain Pluriannuel PUP – Dossier
3 juillet 2017



**COMMUNE DE
MEYREUIL
Ecoquartier
Ballon**

12 décembre 2017



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

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

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

EXPOSE

Le Conseil Municipal de Meyreuil a mis en place, par délibération du 3 juillet 2017, un Projet Urbain Partenarial PUP sur la zone SAU 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 Basilade 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.

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

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.

Communauté de Mayenne – Equipement Bailon
Projet Urbain Partiel du PLU – Actualisation du Dossier
12 décembre 2017

ACQUISITIONS FONCIERES - ILOT DE CENTRALITE - BASTIDE DE BALLON

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

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

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

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

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

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

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

GROUPE SCOLAIRE

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

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

REPARTITION DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS DU PUP

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

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

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

Ce tableau reste inchangé.

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

AUTRES ARTICLES DU DOSSIER PUP DU 3 JUILLET 2017

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

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

