

# Ecoquartier Ballon

## Ilot 4 Sud

### **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,

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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018**, la Métropole Aix Marseille Provence, exerce de plein droit, en lieu et place des Communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain.

Dans ce cadre, la Métropole est compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 en matière de PLU.

Par délibérations du 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<sup>er</sup> janvier 2018 et indiqué que des conventions de Transfert Temporaire de Maîtrise d'Ouvrage TTMO seraient conclues pour chaque contrat de PUP entre la Commune et la Métropole.

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

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

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

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

Les programmes de logements des ilots 1, 2, 3 et 5, qui constituent la première phase de l'opération, sont achevés et livrés. Les infrastructures publiques desservant ces ilots ont été réalisées par la Commune. L'école primaire est achevée en janvier 2021.

La 2<sup>ème</sup> phase de l'opération est en cours. Elle est réalisée par CARRERE sur les ilots 6, 7 et des parties Nord et Centre de l'ilot 4.

L'aménagement de la partie Sud de cet ilot, nommé ilot 4 Sud, nécessitait pour une partie une acquisition foncière auprès d'un propriétaire privé. pour laquelle CARRERE a pu récemment signer une promesse de vente. Pour l'autre partie, la Commune, propriétaire du foncier, accepte de le céder à CARRERE. La réalisation du bâtiment prévu à cet endroit peut donc être engagée.

La présente convention porte donc sur l'ilot 4 Sud avec la réalisation d'un seul bâtiment qui vient fermer la future place de centralité du projet urbain et clôturer la phase 2.

Ainsi, l'opération de construction projetée par la Société sur l'îlot de construction 4 Sud repérée sur le plan de masse annexé (**annexe 1**) porte sur :

- 30 logements accession pour 1 920 m<sup>2</sup> sdp en R+2,
- 1 local commercial de 155 m<sup>2</sup> sdp sur une partie du rez-de chaussée,
- 64 places de stationnement en 2 niveaux de garages en sous-sol.

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 SUI**

## **Article 1 – Programme des équipements publics à réaliser**

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

Une 1<sup>ère</sup> phase de travaux d'infrastructures a été réalisée pour permettre la desserte des ilots 1, 2, 3 et 5 sur lesquels les constructions sont terminées ou en voie d'achèvement.

La 2<sup>ème</sup> phase de travaux est liée aux programmes de construction des ilots 4 (dont l'îlot 4 Sud), 6 et 7.

### **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 le bâtiment de l'îlot 4 Sud.

### **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 de l'immeuble (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. Cet équipement est achevé en janvier 2021.

### **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 :

- 1 920 m<sup>2</sup> sdp de logements x 180 €/m<sup>2</sup> sdp = 345 600 €,
- 155 m<sup>2</sup> sdp de commerces x 80 €/m<sup>2</sup> sdp = 12 400 €,

**Le montant de la participation est ainsi de 358 000 €** (trois cent cinquante-huit mille euros).

### **Article 4 – Modalités de paiement**

Pour réaliser l'opération objet de la présente convention, CARRERE s'est portée acquéreur des 2 fonciers formant son assiette :

- auprès d'un propriétaire privé : les parcelles AV n°47 et 1 038 soit 1 729 m<sup>2</sup> et supportant plusieurs bâtiments totalisant 294 m<sup>2</sup> de surfaces habitables,
- auprès de la Commune, la parcelle AV n°1 323 de 1 165 m<sup>2</sup> faisant partie de son domaine privé.

Le montant de la participation sera versé au plus tard à l'achèvement de l'opération prévu fin 2022, suivant des modalités qui seront définies dans la promesse de vente de la parcelle AV n°1 323 consentie par la Commune à CARRERE.

## **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 métropolitaine de la taxe d'aménagement TA, dans le périmètre du PUP, est fixée à **10 (dix) ans**. Cette durée d'exonération débutera à compter du premier jour de l'affichage de la mention de la signature de la convention, ainsi que du lieu où le document peut être consulté.

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 de la parcelle AV n°1 323 nécessaire à la réalisation du bâtiment,

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 mains 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 de l'îlot 4 Sud

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**

**Pour la Société  
Le Président  
Frédéric CARRERE**

## ANNEXE 1



Ci-dessus : plan de masse de l'ensemble de l'opération et localisation de l'îlot 4 Sud.

Ci-contre : plan de masse de l'îlot 4 Sud et de l'équipement socio-culturel de la Bastide.



Ci-contre : photos montrant l'état d'avancement de l'opération en décembre 2020.



**Ecoquartier Ballon  
CONVENTION DE PUP  
COMMUNE DE MEYREUIL / METROPOLE AIX  
MARSEILLE PROVENCE /**

**PLANNING ENVELOPPE DE REALISATION DE L'ILET 4 Sud**

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

**Construction parkings, logements, local commercial par CARRERE**

Permis de construire	Etude et instruction								
	Délivrance et recours								
Acquisitions foncières - Actes									
Précommercialisation									
Travaux	terrassements - GO								
	second œuvre								

**Versement de la participation PUP**

Montant : 358 000 € - Modalités fixées dans la PV de la parcelle communale AV n°1 323 **dec**

**Travaux des infrastructures publiques par la Commune**

Finitions cours Sainte Victoire									
Espaces publics ilot centralité : place, mail									



**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

1

## Exposé

Le Conseil Municipal de la Commune de MEYREUIL a approuvé la modification n°8 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 5AU dite de « Ballon ». Le plan de zonage figure ci-dessous.

Les conditions d'urbanisation de cette zone 5AU ont ainsi été définies. Elle est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat (en petits bâtiments collectifs et logements individuels) et d'équipements publics.



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

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

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

La Commune souhaite arrêter et programmer ces équipements y compris leur financement, dans le cadre de conventions de *Projet Urbain Partenarial PUP*, en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après.

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

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

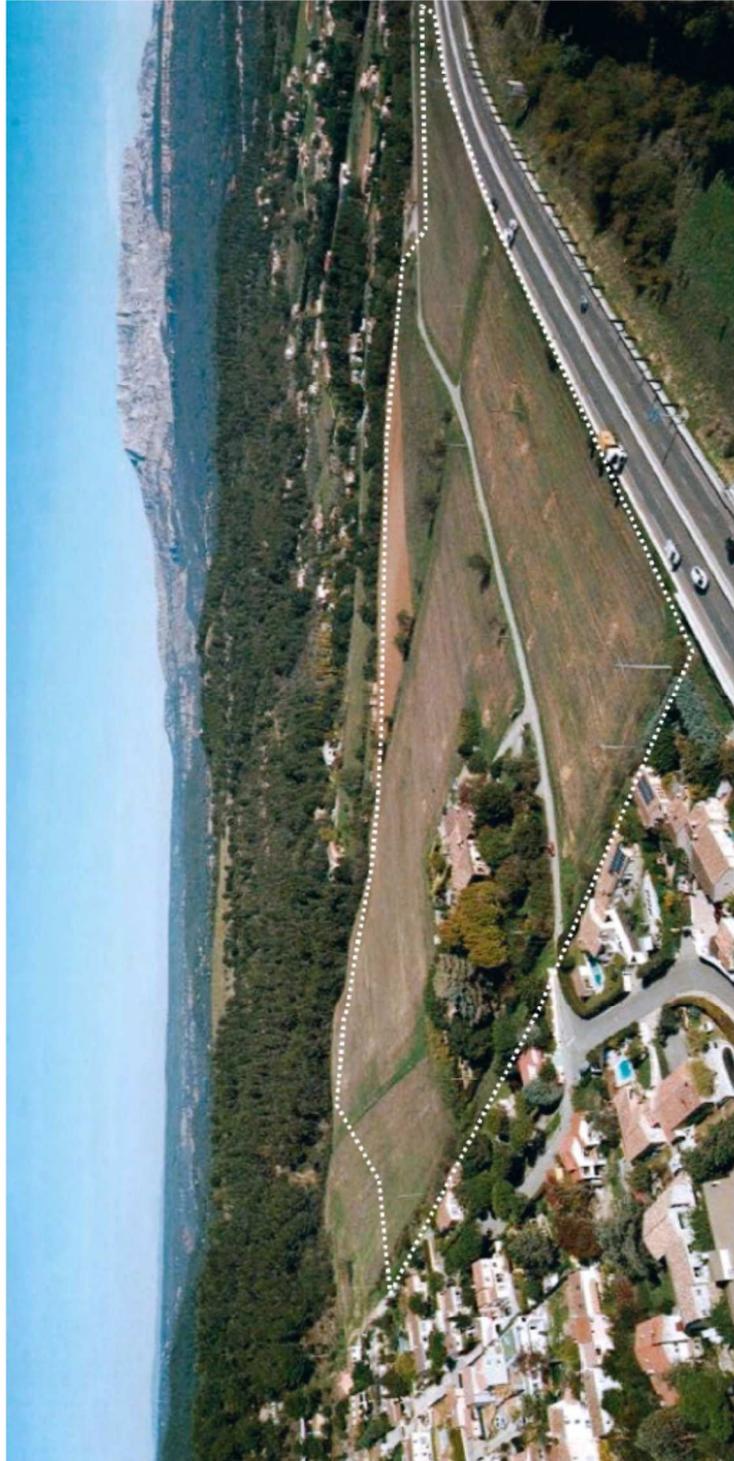
Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

## SOMMAIRE

### Exposé

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



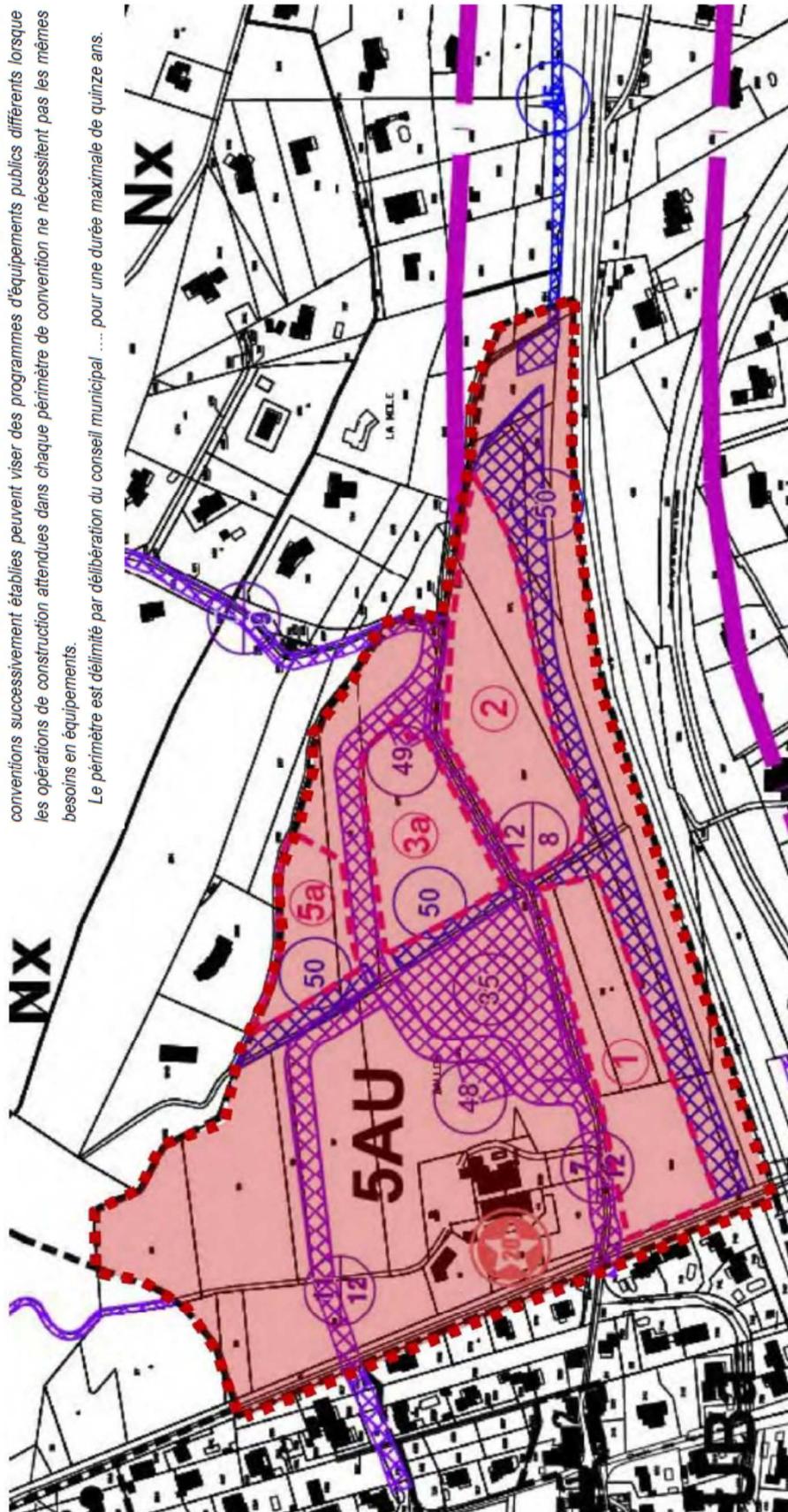
Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon  
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier  
3 juillet 2017

### 1 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP Ballon

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

**Art. L. 332-11-3** Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ... fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

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



PUP Ballon – Périmètre de participation

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

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

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

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

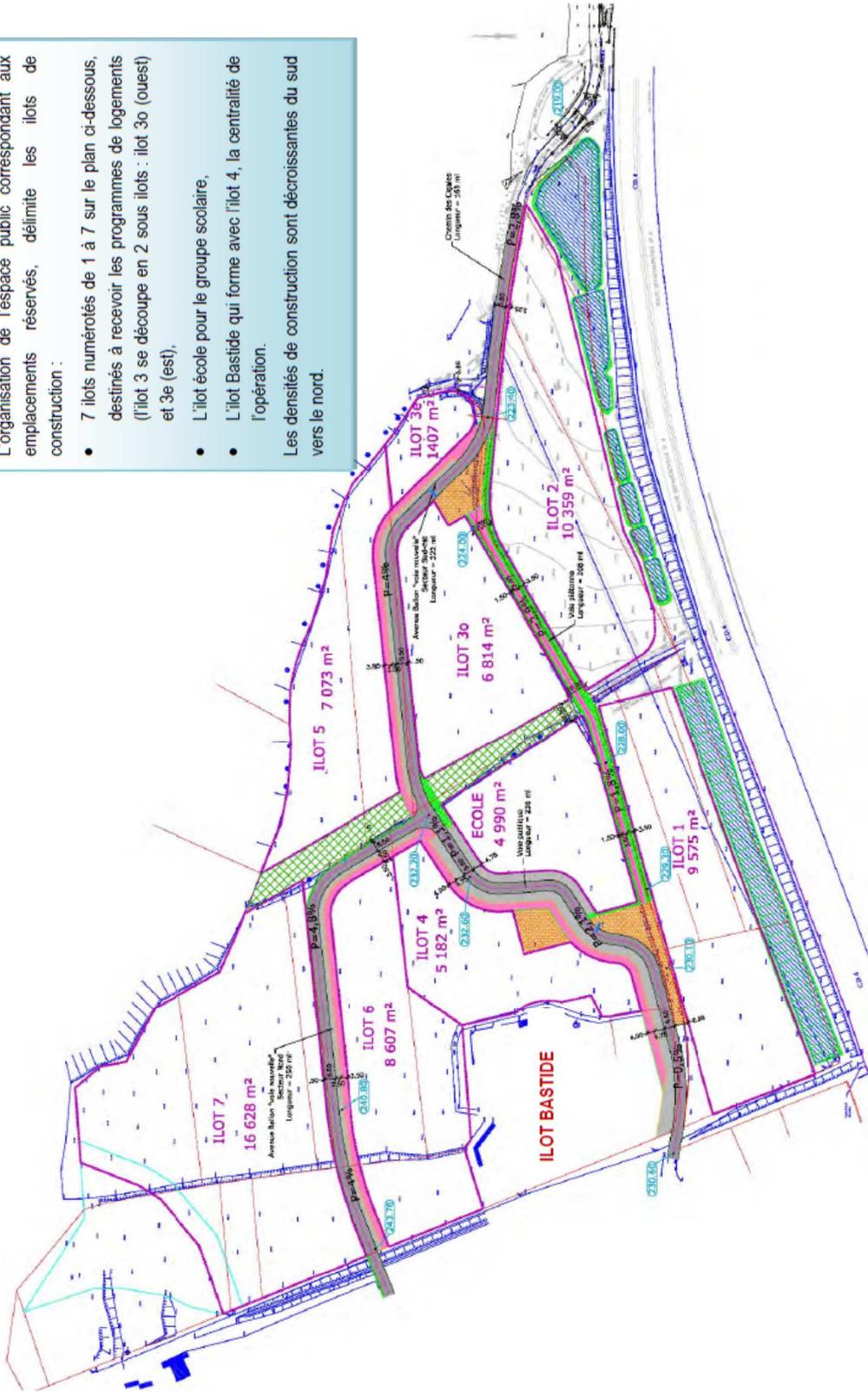


Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon  
Projet Urbain Partenaire PUP - Dossier  
3 juillet 2017

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 3a (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.

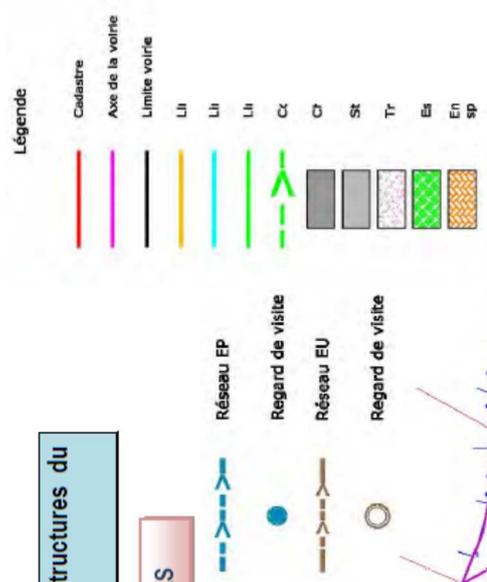
Les densités de construction sont décroissantes du sud vers le nord.



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

### 3 – Programme des équipements publics d'infrastructures du PUP

#### RESEAUX EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES



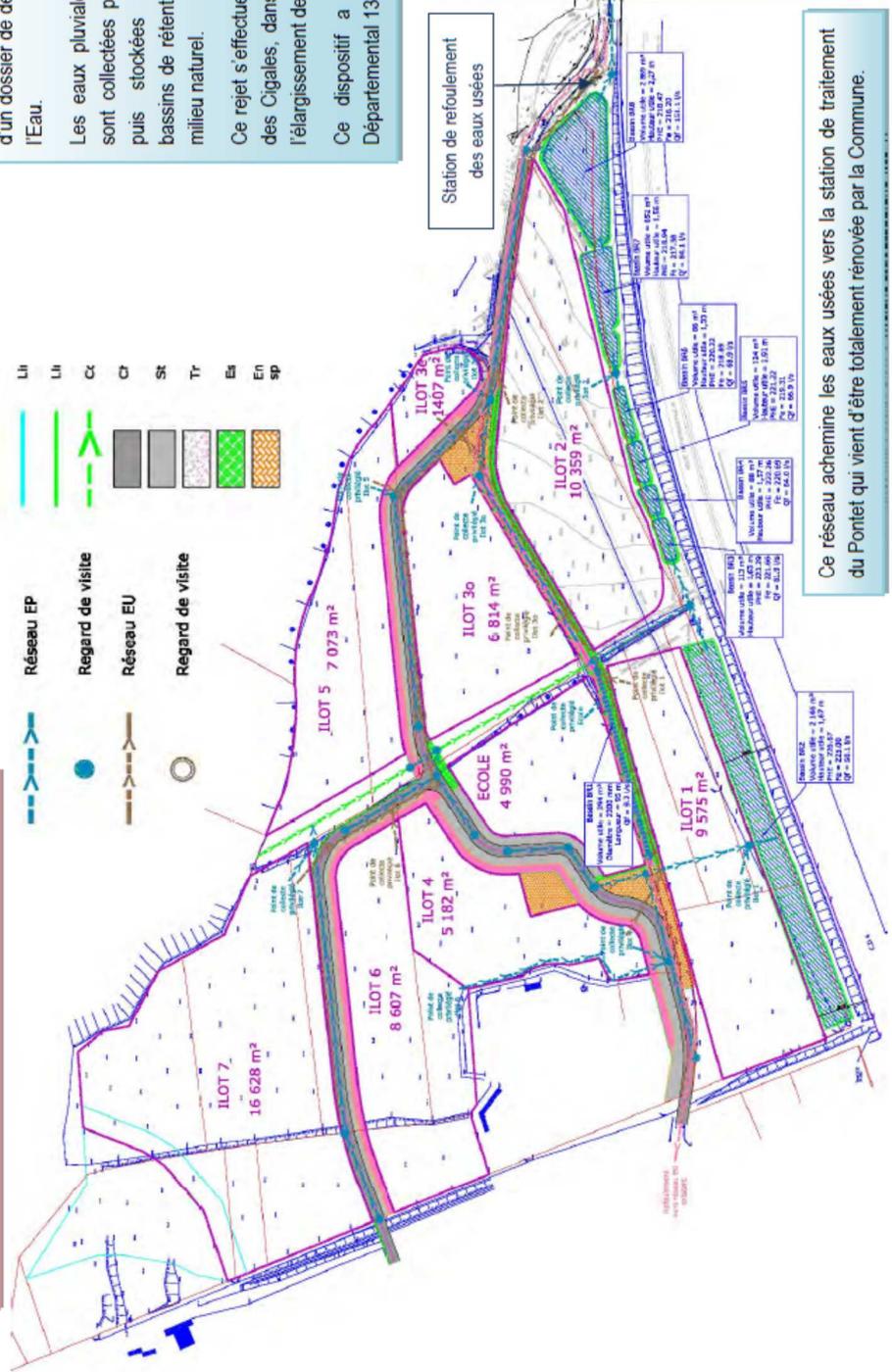
Le plan ci-contre indique le fonctionnement des réseaux gravitaires : eaux pluviales et eaux usées.

**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 Oigales, dans le réseau aménagé lors de l'élargissement de la RD6.

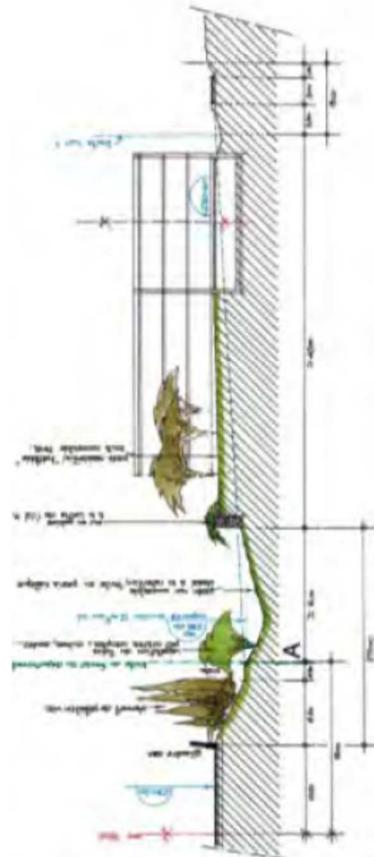
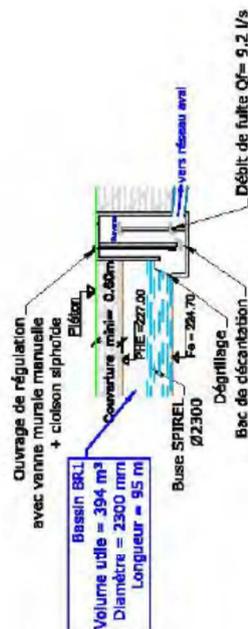
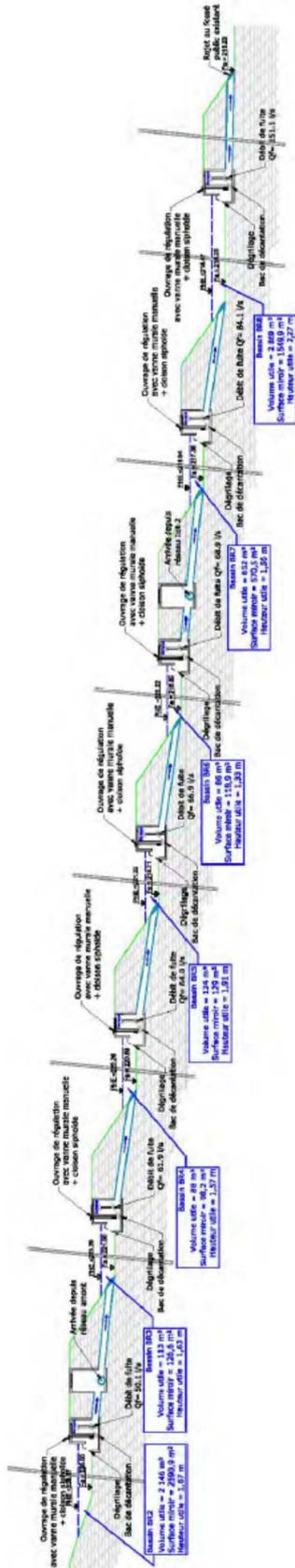
Ce dispositif a été validé par le Conseil Départemental 13.



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

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

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



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

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

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

Les ouvrages prévus permettront de stocker au total **6 400 m<sup>3</sup>**.

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<sup>ers</sup> bâtiments, en complément de l'écran phonique prévu au niveau de la voie (commentaire ci-après).

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

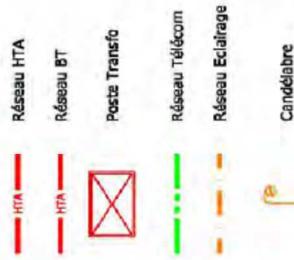
**RESEAUX EAU POTABLE, DEFENSE CONTRE L'INCENDIE ET ARROSAGE**



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

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

## 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.

#### 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 m<sup>2</sup> de surfaces utiles.

Le programme définitif devra être affiné afin de répondre parfaitement :

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

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

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

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

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

Cette Bastide et son parc de 2 200 m<sup>2</sup> environ, 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 représentée sur 3 niveaux (Rez de chaussée + 2 étages), une surface de plancher de 550 m<sup>2</sup> plus une véranda de 60 m<sup>2</sup>.



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

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

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

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

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



## 5 – Coût des équipements publics du PUP

### LES INFRASTRUCTURES

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

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

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

Ces coûts seront répartis par ouvrages dans un tableau suivant.

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

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

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

DESIGNATION	U	Qtés	PU HT en €	TOTAL H.T.
<b>6 RESEAUX SOUS VOIRIES</b>				
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 €
Atenies pour raccordement des lots sur réseaux	u	8,0	10 000,00 €	80 000,00 €
Station de reboulement	ft	1,0	80 000,00 €	80 000,00 €
Raccordement sur ouvrages existants	ft	2,5	30 000,00 €	75 000,00 €
<b>Sous total</b>				<b>1 113 000,00 €</b>
<b>7 RESEAUX DIVERS</b>				
Dévolement réseau SCP Ilot 1 Ø150	ml	130,0	200,00 €	24 000,00 €
Dévolement réseau SCP Ilot 1 Ø100	ml	150,0	160,00 €	16 000,00 €
Dévolement réseau SCP Ilot 2 Ø250	ml	160,0	250,00 €	35 000,00 €
Reprise réseau reboulement 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 €
<b>Sous total</b>				<b>649 000,00 €</b>
<b>8 BASSIN DE RETENTION POUR VOIRIES ET BATIMENTS</b>				
Bassin de rétention paysager y compris terrassements	m³	6 100,0	50,00 €	305 000,00 €
Bassin de rétention enterré type S.A.U.L	m³	400,0	250,00 €	100 000,00 €
Raccordements entre bassins et ouvrage alutage	u	7,0	12 000,00 €	84 000,00 €
Raccordement réseau fossé RD	ml	60,0	250,00 €	15 000,00 €
<b>Sous total</b>				<b>504 000,00 €</b>
<b>9 TRAVAUX DE REQUALIFICATION ILOT CENTRALITE</b>				
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 €
<b>Sous total</b>				<b>456 525,00 €</b>
<b>10 Ecran phonique le long de la RD 6</b>				
Ecran phonique hauteur 3,5 m	ml	450,0	888,89 €	400 000,00 €
<b>Sous total</b>				<b>400 000,00 €</b>
<b>TOTAL HT</b>				<b>4 788 175,00 €</b>

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)
<b>Total infrastructures HT</b>	<b>5 388 175 €</b>

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 €
<b>Total honoraires HT</b>	<b>420 000 €</b>
MOE = maître d'œuvre	
AMO = assistant du maître d'ouvrage	

## GRUPE SCOLAIRE

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

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

**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

Commune de Méyreuil – Ecoquartier Ballon  
Projet Urbain Partenaire PUP - Dossier  
3 juillet 2017

Elles représentent environ 2 156 m<sup>2</sup> de terrain répartis sur les 3 propriétés comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

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

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

Le prix d'acquisition au m<sup>2</sup> peut être estimé à 150 € / m<sup>2</sup>. Dans le contexte des surfaces concernées et des équipements, ce prix paraît recevable.

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

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

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

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

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

## 6 - Répartition du coût des équipements publics du PUP

### TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

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

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

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

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

	Dépenses des équipements publics d'infrastructures du PUP HT		Financement	
	Postes	Montants HT	Commune	Participations des Opérateurs immobiliers
			%	Montant
<b>INFRASTRUCTURES</b>				
1	Voie primaire Est Ouest	991 545 €	25%	247 886 €
2	Cours central	460 335 €	25%	115 084 €
3	Chemin des Bastidons	325 575 €	25%	81 394 €
4	Coulée verte	221 230 €	25%	55 308 €
5	Réseaux EU, AEP, incendie, arrosage	594 450 €	10%	59 445 €
6	Réseaux eaux pluviales	1 440 000 €	10%	144 000 €
7	Réseaux électriques HTA, BT et télécom	578 440 €	10%	57 844 €
8a	Requalification ilot centralisés travaux	376 600 €	80%	301 280 €
9	Ecran phonique RD 6	400 000 €	25%	100 000 €
<b>Total général infrastructures HT</b>		<b>5 388 175 €</b>	<b>21,6%</b>	<b>1 162 240 €</b>
				<b>4 225 935 €</b>

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

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

### ACQUISITIONS FONCIERES - ILOT DE CENTRALITE – BASTIDE DE BALLON

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

Dépenses des acquisitions foncières du PUP		Financement	
Postes	Montants	Commune	Participations des Opérateurs immobiliers
		%	Montant
8b	Acquisitions ilot de centralité	80,0%	258 720 €
	Acquisition de la Bastide de Ballon	55,0%	489 280 €
<b>Total acquisitions foncières</b>		<b>61,7%</b>	<b>748 000 €</b>
			<b>465 000 €</b>

### SUPERSTRUCTURE – GROUPE SCOLAIRE

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

Total des dépenses des équipements publics du PUP HT		Financement	
Postes	Montants	Commune	Participations des Opérateurs immobiliers
		%	Montant
<b>GROUPE SCOLAIRE HT</b>		<b>80%</b>	<b>2 400 000 €</b>
			<b>600 000 €</b>

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

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

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

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

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

A ce jour, ces 3 Opérateurs immobiliers sont :

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

Il s'agit donc de préciser :

- Les emprises foncières maîtrisées par ces 3 Opérateurs,
- La nature des programmes qu'ils proposent de réaliser, en distinguant :
  - o les logements locatifs sociaux,
  - o les logements accession, en petits immeubles collectifs,
  - o les logements accession en maisons individuelles groupées,
  - o 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 <sup>2</sup>	16 142 m <sup>2</sup>			
AV n° 959	5 416 m <sup>2</sup>	5 416 m <sup>2</sup>			
AV n° 52	5 159 m <sup>2</sup>	5 159 m <sup>2</sup>			
AV n° 57	6 930 m <sup>2</sup>	6 930 m <sup>2</sup>			
AV n° 58	1 318 m <sup>2</sup>	1 318 m <sup>2</sup>			
AV n° 59	6 819 m <sup>2</sup>	6 819 m <sup>2</sup>			
AV n° 38	1 008 m <sup>2</sup>	1 008 m <sup>2</sup>			
AV n° 39	4 937 m <sup>2</sup>	4 937 m <sup>2</sup>			
AV n° 37(p)	4 590 m <sup>2</sup>	4 590 m <sup>2</sup>			
AV n° 60(p)					
AV n° 971	3 874 m <sup>2</sup>		3 874 m <sup>2</sup>		
AV n° 972	2 368 m <sup>2</sup>				
AV n° 677	10 952 m <sup>2</sup>				
AV n° 56	5 220 m <sup>2</sup>			5 220 m <sup>2</sup>	
AV n° 55	4 531 m <sup>2</sup>			4 531 m <sup>2</sup>	
AV n° 827	8 347 m <sup>2</sup>		8 347 m <sup>2</sup>		
AV n° 40	1 315 m <sup>2</sup>				
AV n° 41	368 m <sup>2</sup>				
AV n° 42	1 027 m <sup>2</sup>				
AV n° 43	1 311 m <sup>2</sup>				
AV n° 44	930 m <sup>2</sup>				
AV N° 47	582 m <sup>2</sup>				
AV n° 1038	1 147 m <sup>2</sup>				
AV n° 1037	1 329 m <sup>2</sup>				
AV n° 1039	277 m <sup>2</sup>				
<b>Totaux</b>	<b>95 897 m<sup>2</sup></b>	<b>65 639 m<sup>2</sup></b>	<b>12 221 m<sup>2</sup></b>	<b>9 751 m<sup>2</sup></b>	<b>8 286 m<sup>2</sup></b>
			<b>87 611 m<sup>2</sup></b>		



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

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

Ces montants sont adaptés aux modalités de financement des programmes considérées 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	11	locatif social	6 524 m <sup>2</sup> sdp	103 log	63 m <sup>2</sup> sdp / log	0,68
	13	locatif social accession villas	1 138 m <sup>2</sup> sdp 3 948 m <sup>2</sup> sdp	18 log 62 log	63 m <sup>2</sup> sdp / log 64 m <sup>2</sup> sdp / log	0,75
		4 villas	362 m <sup>2</sup> sdp	4 villas	91 m <sup>2</sup> sdp / log	0,26
	14	commerces accession	700 m <sup>2</sup> sdp 2 520 m <sup>2</sup> sdp	42 log	60 m <sup>2</sup> sdp / log	0,62
	16	accession	4 000 m <sup>2</sup> sdp	67 log	60 m <sup>2</sup> sdp / log	0,46
17	lots	16 628 m <sup>2</sup>	30 lots	120 m <sup>2</sup> sdp / log	0,22	
<b>Total</b>		<b>48 213 m<sup>2</sup></b>	<b>22 792 m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>326 log</b>	<b>70 m<sup>2</sup> sdp / log</b>	<b>0,47</b>
ARTEA	12	locatif social accession	2 717 m <sup>2</sup> sdp 5 801 m <sup>2</sup> sdp	43 log 87 log	63 m <sup>2</sup> sdp / log 67 m <sup>2</sup> sdp / log	<b>0,82</b>
	<b>Total</b>	<b>10 359 m<sup>2</sup></b>	<b>8 518 m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>130 log</b>	<b>66 m<sup>2</sup> sdp / log</b>	
EDELIS	15	locatif social accession villas	1 200 m <sup>2</sup> sdp 1 680 m <sup>2</sup> sdp 480 m <sup>2</sup> sdp	20 log 28 log 6 villas	60 m <sup>2</sup> sdp / log 60 m <sup>2</sup> sdp / log 80 m <sup>2</sup> sdp / log	<b>0,48</b>
	<b>Total</b>	<b>7 073 m<sup>2</sup></b>	<b>3 360 m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>54 log</b>	<b>62 m<sup>2</sup> sdp / log</b>	
<b>TOTAUX</b>		<b>65 645 m<sup>2</sup></b>	<b>34 670 m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>510 log</b>	<b>68 m<sup>2</sup> sdp / log</b>	<b>0,53</b>

Participation PUP	
au m <sup>2</sup> sdp moyen	Montant par Opérateur
80 € / m <sup>2</sup> sdp	521 920 €
80 € / m <sup>2</sup> sdp	91 040 €
180 € / m <sup>2</sup> sdp	710 640 €
200 € / m <sup>2</sup> sdp	72 400 €
80 € / m <sup>2</sup> sdp	56 000 €
180 € / m <sup>2</sup> sdp	453 600 €
180 € / m <sup>2</sup> sdp	720 000 €
250 € / m <sup>2</sup> sdp	900 000 €
<b>155 € / m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>3 525 600 €</b>
80 € / m <sup>2</sup> sdp	217 360 €
180 € / m <sup>2</sup> sdp	1 044 180 €
<b>148 € / m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>1 261 540 €</b>
80 € / m <sup>2</sup> sdp	96 000 €
180 € / m <sup>2</sup> sdp	302 400 €
200 € / m <sup>2</sup> sdp	96 000 €
<b>147 € / m<sup>2</sup> sdp</b>	<b>494 400 €</b>
<b>soit</b>	<b>5 281 540 €</b>
	<b>152 € / m<sup>2</sup> sdp</b>

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Bailon  
Projet Urbain Partenaïral 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 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 m<sup>2</sup> de terrain.

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

- d'une part, de fixer une valeur unique au m<sup>2</sup> des terrains à vocation publique à céder,
- d'autre part, d'affecter à chaque m<sup>2</sup> de plancher que l'Opérateur va pouvoir construire, la part de terrain à vocation publique qu'il lui correspond.

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

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

Cette valeur représente par m<sup>2</sup> de surfaces de plancher prévues :  
1 389 031 € / 34 670 m<sup>2</sup> sdp = 40,1 € / m<sup>2</sup> sdp (arrondi).

### GOTHAM

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

Or, GOTHAM doit céder, sur les parcelles acquises, 18 540 m<sup>2</sup> pour une valeur de 18 540 m<sup>2</sup> X 61 €/m<sup>2</sup> = 1 130 940 €.

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

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

### ARTEA

Pour ARTEA, les calculs sont les suivants :

Valeur équitable : 8 518 m<sup>2</sup> sdp x 40,1 €/m<sup>2</sup> sdp = 341 268 € (calcul exact sans arrondi).

Or, ARTEA cède 1 862 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 61 €/m<sup>2</sup> soit 113 582 €.

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

### EDELIS

Pour EDELIS, les calculs sont les suivants :

Valeur équitable : 3 369 m<sup>2</sup> sdp x 40,1 €/m<sup>2</sup> sdp = 134 616 € (calcul exact sans arrondi).

Or, EDELIS cède 2 369 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 61 €/m<sup>2</sup> soit 144 509 €.

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

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

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon  
Projet Urbain Paternarial 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 281 540 €</b>

En contrepartie du versement de cette participation et pour une durée qui sera précisée dans la convention (à 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 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 150 € / m<sup>2</sup> soit 323 400 €.

Pour le surplus et hormis la Bastide que la Commune prévoit d'acquérir aux conditions indiquées dans ce même paragraphe, un programme d'environ 2 100 m<sup>2</sup> sdp est réalisable. La participation aux équipements publics de l'opération pour ce (ou ces) programme(s) sera alignée sur celle des programmes accession des autres opérations à savoir :

- participation de 180 € / m<sup>2</sup> sdp.

Ce (ou ces) programme(s) devra 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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  
Projet Urbain Partenarial PUP - Dossier  
3 juillet 2017



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

**12 décembre 2017**



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

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

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

1

## EXPOSE

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

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

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

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

Cette actualisation permet :

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



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

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

C'est l'objet du présent document.

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

Commune de Meyreuil – Ecoquartier Ballon  
Projet Urbain Partenaire PUP – 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 m<sup>2</sup>** qui, après aménagement, seront réorganisées ainsi :

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

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

La part à la charge de l'opération, à financer dans le cadre de celle-ci, reste donc 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 <sup>2</sup> de terrain	prix au m <sup>2</sup> sdp	montants	sous-totaux
vente à des particuliers ==>	bâiments et lot de terrain	1 401 m <sup>2</sup>				802 000 €	
vente au promoteur de l'ilot 4 ==>	emprises constructibles aménagées	2 529 m <sup>2</sup>	2 150 m <sup>2</sup> sdp		800 €/m <sup>2</sup> sdp	1 720 000 €	2 522 000 €
Conservé par la Commune et financé dans le cadre du PUP	emprise des infrastructures du PUP	2 156 m <sup>2</sup>		150 €/m <sup>2</sup>		323 400 €	1 213 000 €
	Bastide et son Parc	2 200 m <sup>2</sup>				889 600 €	
Total		8 286 m <sup>2</sup>				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 €
<b>TOTAL PUP</b>	<b>9 601 175 €</b>

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

Ce tableau reste inchangé.

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

### AUTRES ARTICLES DU DOSSIER PUP DU 3 JUILLET 2017

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

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