

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 décembre 2012

Nombre de Membres		
Afférent au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	27

Date d'envoi des convocations - 30 novembre 2012

L'an deux mil douze, le **six décembre**, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Raymond ABRINES, Maire.

Présents : MM.FLOUR, ASTIER, MME.BELNET, M.PALMIERI, MME.PILLONCA, M.PUVEREL, MME LE PENSEC, Adjoints, MMES. CABRAS, AUBOURG, GAMBA, DEMIT, GERINI, MME.PAYSSERAND, MM. SACCOCCIO, BLANC, MONIN, BERGER, ETTORI, MME. DEKARZ, FURIC, MM. D'IZZIA, MOUREN, MME BRUNEAU Conseillers municipaux

Avait donné procuration :

M. ZAPOLSKY à M. ASTIER

M. VERSINI à M. BLANC

Mme ARENE à Mme FURIC

Etait absente excusée :

Mme LARIVE

Monsieur MONGE quitte la salle conformément à l'article L2131-11 du code général des collectivités territoriales. Madame Mireille LEPENSEC a été désignée secrétaire de séance.

N°2012/216 - Opération de centralité :

- **Modification de la chronologie de réalisation des opérations de constructions des ilots 2 et 6**
- **Ilot 2 : avenant n°1 à la convention PUP**
- **Ilot 6 : nouvelle promesse de vente et nouvelle convention PUP**

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal, par délibération du 2 mars 2012, l'a autorisé à signer les promesses puis les actes de vente des terrains communaux de l'opération de centralité au groupement SA JENZI – ARCHE PROMOTION – NEXITY, retenu suite à une consultation de promoteurs. Le mandataire de ce groupement est la SA JENZI représentée par Mr Dominique CANANZI.

Dans le même temps, ces promoteurs signaient avec les deux propriétaires fonciers privés situés dans le périmètre de la phase 1, les promesses de vente de ces fonciers.

Puis par délibération du 28 juin 2012, le Conseil Municipal a mis en place le Projet Urbain Partenarial PUP fixant les modalités de financement des équipements publics nécessaires à l'urbanisation de ce secteur.

Des conventions de PUP ont été signées avec ce groupement en identifiant un promoteur par ilot, à savoir :

- Ilot 2 avec la SA JENZI,
- Ilot 6 avec NEXITY Région VII – ARCHE Promotion

Les réalisations devaient débuter par l'ilot 6 divisé en 2 tranches et se poursuivre par l'ilot 2.

Les études techniques et les concertations ont alors été poursuivies pour organiser la mise en œuvre de l'opération.

Monsieur le Maire indique au Conseil Municipal que 3 paramètres amènent aujourd'hui la Commune et le groupement de promoteurs à revoir la chronologie des réalisations, sans en modifier ni l'économie, ni le contenu. Il s'agit de :

- La délivrance des permis de construire : le PC de l'ilot 2 a été délivré le 3 août 2012 (il est aujourd'hui devenu définitif), alors que le PC de l'ilot 6 n'a pu encore être délivré,
- Le relogement des deux propriétaires privés occupant le site est plus avancé sur l'emprise de l'ilot 2,
- Le Service Régional de l'Archéologie a demandé à Monsieur le Préfet de Région de prescrire une fouille préventive préalable, sur l'emprise de l'ilot 6 après les découvertes faites par l'INRAP, en début 2012, lors du diagnostic archéologique. L'arrêté Préfectoral a été pris le 29 octobre 2012.

Par ailleurs, pour simplifier et clarifier l'organisation entre la Commune et le groupement de promoteurs, Monsieur le Maire propose que l'ensemble des engagements soient pris par le mandataire, c'est-à-dire la SA JENZI.

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré :

- ✓ **Vu la délibération n° 2012/021 du 2 mars 2012,**
- ✓ **Vu les délibérations n° 2012/112, 2012/113, 2012/114, du 28 juin 2012**
- ✓ **DIT** que la chronologie de réalisation des programmes de constructions de l'opération de centralité est ainsi modifiée :
 - Programme de construction de l'ilot 2 en 2013/2014 : 35 logements et 55 m² de locaux professionnels
 - Programme de construction de l'ilot 6 - tranche 1 en 2014/2015 : 64 logements

▪ Programme de construction de l'ilot 6 - tranche 2 en 2015/2016 : 31 logements et 570 m² de locaux professionnels,

- ✓ **DIT** que les conditions financières d'acquisition des terrains et de participations aux équipements publics au titre du PUP sont inchangées et que les dates et le montant des versements seront adaptés à la nouvelle chronologie de réalisation,
- ✓ **DIT** que, en ce qui concerne l'ilot 2, un avenant n°1 à la convention PUP avec la SA JENZY est nécessaire pour l'adapter à la nouvelle chronologie,
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer cet avenant n°1 à la convention PUP de l'ilot 2,
- ✓ **DIT** que, en ce qui concerne l'ilot 6, il y a lieu de constater la caducité de la promesse de vente initiale avec ARCHE Promotion – GEORGE V Provence et d'établir une nouvelle promesse de vente aux mêmes conditions avec la SA JENZI,
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer cette nouvelle promesse de vente de l'ilot 6 avec la SA JENZY ainsi que la nouvelle convention PUP qui l'accompagne en intégrant la nouvelle chronologie de l'opération,
- ✓ **DIT** que la SA JENZY pourra, dans l'exécution des opérations décrites ci-dessus, substituer totalement ou partiellement toute personne morale de son choix, après accord express de la Commune, donné par le Maire.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme



Pour : 20

Contre : 0

Abstentions : 7 (MM. BERGER, ETTORI, MMES DEKARZ, FURIC, ARENE, MM. D'IZZIA, MOUREN)

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

en Préfecture du Var le :

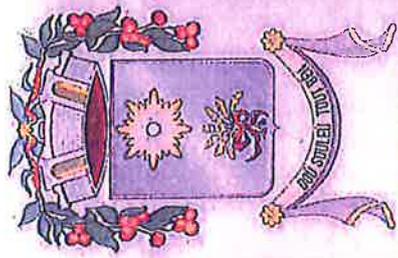
de la publication le : 11/12/2012

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification

Le Maire,

P/O





**COMMUNE
DE
LA FARLEDE**

**CONVENTION DE PROJET
URBAIN PARTENARIAL
PUP**

**OPERATION DE CENTRALITE
ILOT 6**

Entre

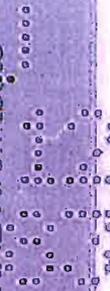
DECEMBRE 2012

✓ **La Commune de LA FARLEDE,**
Représentée par son Maire Raymond ABRIVES
Hôtel de Ville
Autorité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2012
et après dénommée « la Commune »

✓ **La SA JENZI,**
immatriculée au RCS de Toulon sous le n°28 582 525
Représentée par son Directeur Général Dominique GARANZI, éminent habitué aux présentes
ZI Toulon Est - 375, Avenue des Frères Lumière - BP 38- 83097 TOULON Cedex 3
et après dénommée « la Constructeur »



**Alain AMEDEO Urbaniste
Christophe RAYNAL Architecte**



38 bis, rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
Tel 04 42 27 09 38
Fax 04 42 38 47 65
Mail jean-marc.magnin@wanadoo.fr

38 bis, rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
Tel 04 42 27 09 38
Fax 04 42 38 47 65
Mail jean-marc.magnin@wanadoo.fr

LA FARLEDE - Opération de centralité - Ilot 6 - Décembre 2012
Convention de Projet Urbain Partenarial PUP : Commune - SA JENZI

SOMMAIRE

Exposé

Article 1 – Programme de construction de l'îlot 6

Article 2 – Equipements publics

Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du constructeur

Article 4 – Montant de la participation PUP

Article 5 – Modalité de paiement de la participation PUP

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Article 7 – Exécution

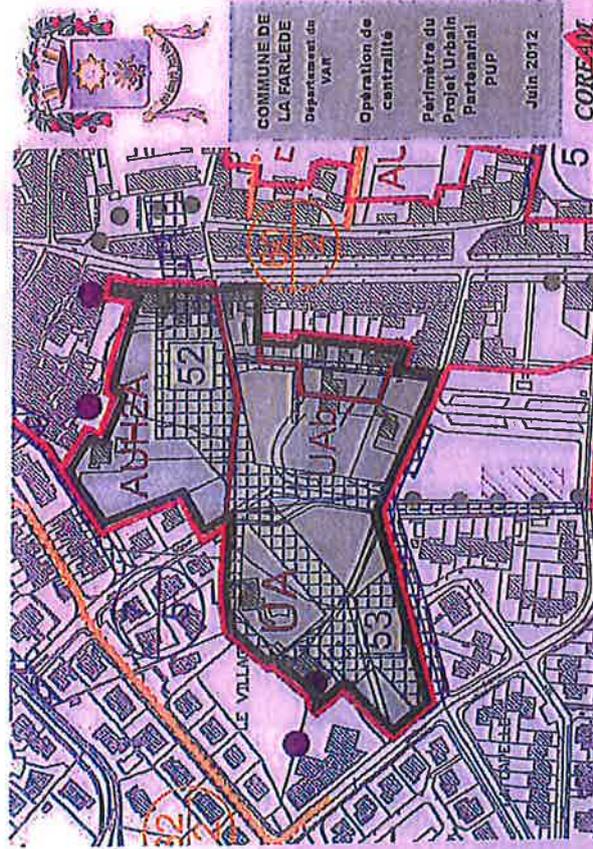
Article 8 – Avenant

Exposé

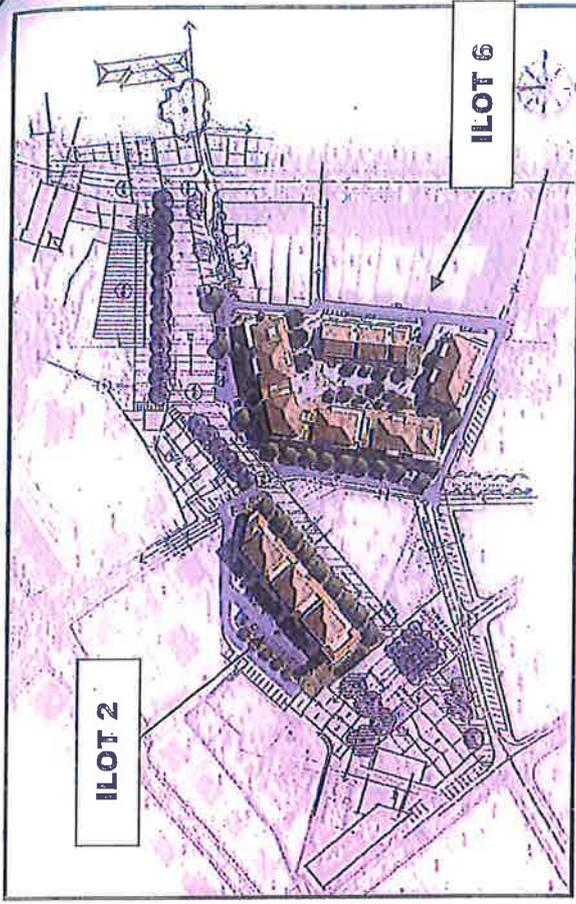
La présente convention de Projet Urbain Partenarial, dans le cadre de l'opération de centralité, a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation, par la Commune de la Farède est rendue nécessaire par l'opération de construction Ilot 6 sous maîtrise d'ouvrage de la SA JENZI.

Ce Projet Urbain Partenarial a été arrêté et défini par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2012.

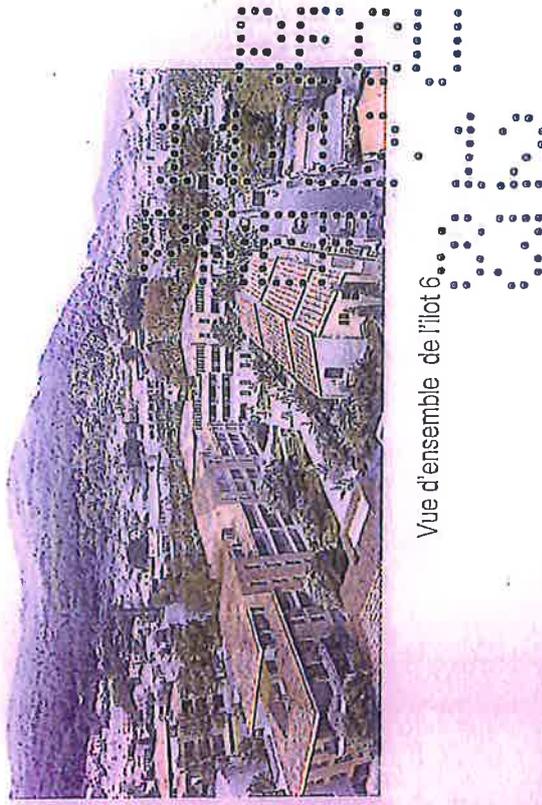
En conséquence, il est convenu entre les parties ce qui suit :



Périmètre du PUP



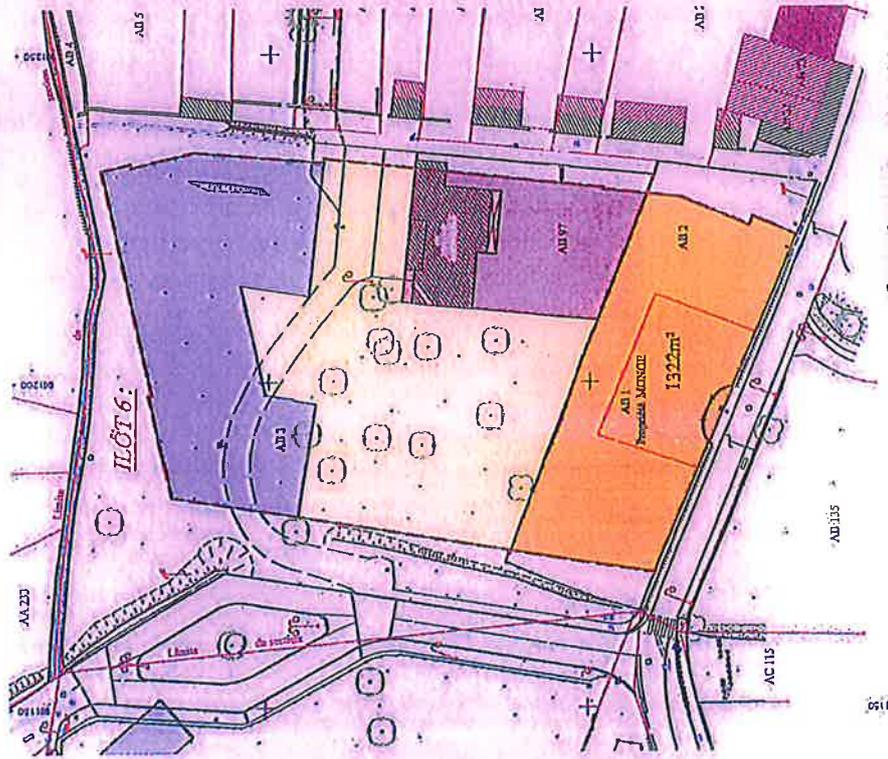
Plan masse du programme résidentiel



Vue d'ensemble de l'Ilot 6

Article 1 – Programme de construction de l'îlot 6

Le Constructeur s'est assuré la maîtrise foncière de l'îlot 6, décrite ci-dessous.

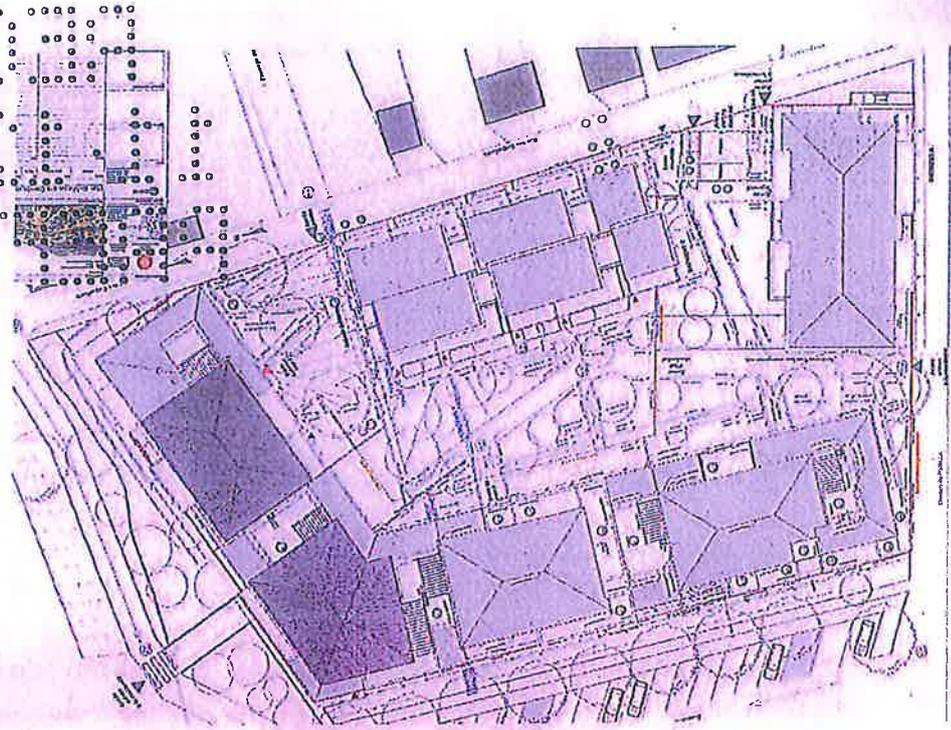


La tranche 1 porte sur les emprises : orange, mauve et jaune
La tranche 2 porte sur l'emprise bleue.

Le programme de construction de logements qu'il s'engage à réaliser en 2 tranches sur cet îlot et pour lequel il dépose un permis de construire comporte environ 6 430 m² dont quelques locaux d'activités tertiaires en rez de chaussée.

La réalisation de la tranche 1 doit débuter en avril 2014 et s'achever en septembre 2015.

La réalisation de la tranche 2 doit débuter en avril 2015 et s'achever en septembre 2016.



Article 2 – Equipements publics

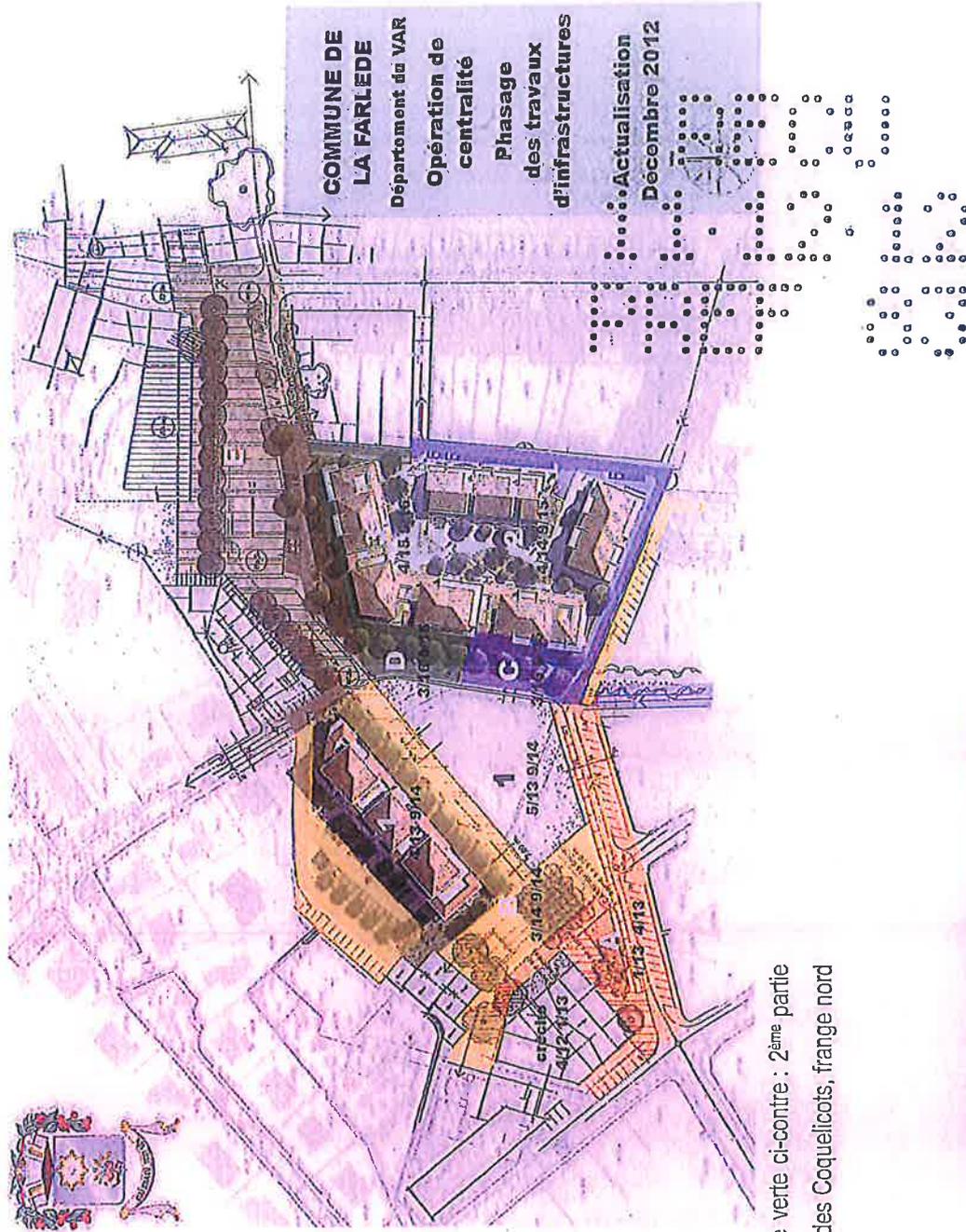
La Commune de la Farliède s'est engagée à réaliser l'ensemble des équipements de l'opération de centralité, dont le coût prévisionnel est estimé à **7 554 000 € HT**.

Ces équipements et le détail de leur coût sont décrits dans le dossier de projet urbain partenarial approuvé par le Conseil Municipal.

De son côté le Constructeur réalise les équipements propres à son opération, c'est-à-dire, tous ceux situés à l'intérieur de l'îlot 6.

Les équipements publics strictement liés à l'îlot 6 sont situés sur le plan ci-contre :

- pour la tranche 1 :
 - Les aménagements situés dans l'emprise bleue ci-contre : Rue du Partégal, Rue des Coquelicots, 1^{ère} partie de la Rue Messina
- pour la tranche 2 :
 - Les aménagements situés dans l'emprise verte ci-contre : 2^{ème} partie de la Rue Messina, partie nord de la Rue des Coquelicots, frange nord de l'îlot.



Stationnements :

Les besoins en stationnement ont été examinés globalement pour les 2 îlots résidentiels îlot 2 et îlot 6.

Application du règlement de la zone UA :

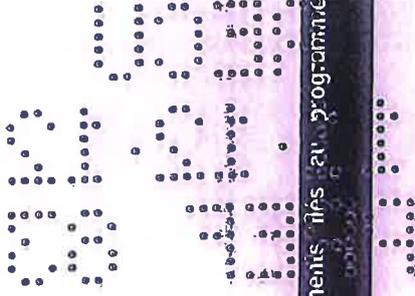
- Ilot 6 :
Besoin : 89 lgts → 134 places
548 m² locaux professionnels / 20 → 28 places
Total : 162 places
Réalisées : 145 places : en sous-sol
Manque : 17 places
- Ilot 2
Besoin : 35 lgts → 53 places
55 m² locaux professionnels / 20 → 3 places
Total : 56 places
Réalisées : 56 places : 41 en sous-sol et 15 en extérieur
Manque : 0 places
- Il manquerait globalement 17 places.

Sur l'ensemble des 2 îlots, il y a 186 places en sous-sol pour 124 logements soit 1,5 places en sous-sol par logement (le règlement du POS de la zone UA exige 1,5 places par logement, dont 1 en sous-sol).

Dans l'emprise initiale des îlots 2 et 6 de la consultation de promoteurs, il est prévu 20 places de stationnement supplémentaires :

- 5 rue des coquelicots,
- 15 en complément au parking de l'îlot 2.

Ces 20 places viennent compenser les 17 manquantes.



Article 3 – Délai de réalisation des équipements liés au programme du Constructeur

La Commune de La Farlède s'est engagée à réaliser l'ensemble de ces équipements dans un délai de 10 ans à compter de l'approbation du dossier PUP.

Ces équipements sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des opérations de construction, comme schématisé page 5.

En ce qui concerne le programme, objet de la présente convention, les équipements d'infrastructures seront réalisés par la Commune :

- pour ceux liés à la tranche 1 : entre mars et septembre 2015
- pour ceux liés à la tranche 2 : entre mars et septembre 2016

Tout décalage dans le temps du programme de construction engendrerait un décalage équivalent du programme d'infrastructures.

Article 4 – Montant de la participation PUP

Le Constructeur s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics nécessaire aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'il doit édifier dans le périmètre du PUP.

Le montant de cette participation à la charge du Constructeur s'élève :

- o pour la tranche 1 ⇒ 1 212 116 €.
- o pour la tranche 2 ⇒ 1 270 849 €.

Ce montant résulte d'un calcul et accord global avec la Commune de La Farléde portant sur l'ilot 6 (tranche 1 et 2) et l'ilot 2

La participation globale au titre de ces 2 ilots, est calculée en appliquant à la surface de plancher des projets, une participation de 340 € / m² conformément au dossier PUP.

Article 5 – Modalités de paiement de la participation PUP

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SA JENZY s'engage à procéder au paiement de la participation de Projet Urbain Partenarial, mise à sa charge, dans les conditions suivantes :

- o Tranche 1
 - o 50 % soit 606 058 €, 6 mois après le démarrage des travaux de construction de la tranche 1,
 - o 50 % soit 606 058 €, à l'achèvement de l'opération de construction de la tranche 1,

o Tranche 2

- o 50 % soit 635 424,50 €, 6 mois après le démarrage des travaux de construction de la tranche 2,
- o 50 % soit 635 424,50 €, à l'achèvement de l'opération de construction de la tranche 2.

Article 6 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention en mairie de La Farléde.

Article 7 - Exécution

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 8 - Avenant

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Fait à LA FARLEDE

Le 23.01.2013

Pour la Commune,

Le Maire, Raymond ABRINES

Pour la SA JENZY

Le Directeur Général, Dominique CANIANZI



JENZY S.A.
ZI TOULON EST
BP 39

83087 TOULON CEDEX 9

SIRET 729 502 526 00027

04 94 08 00 19 - F. 04 94 91 00 74

LA FARLEDE - Opération de centralité - Ilot 6 - Décembre 2012
Convention de Projet Urbain Partenarial PUP : Commune - SA JENZY