

COMMUNE DES ORRES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024-126

SEANCE du 21 novembre 2024

Convoqué le 14 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-et-un du mois de novembre, le Conseil municipal de la commune des Orres s'est réuni en séance ordinaire en Salle du Conseil municipal (Mairie – 2 rue Dessus Vière – 05200 Les Orres) sous la présidence de Monsieur Pierre VOLLAIRE, Maire.

Membres en exercice : 14

Membres présents : 09

Résultat du vote :

Votants : 11

Pour : 11

Contre : 00

Abstentions : 00

Présents : Mmes FORME Sonia, ROUX Chantal, MM. AUBERT Sébastien, BONNAFFOUX Sébastien, LAGIER Robert, MEGARNI Stéphane, MEYSSIREL Bernard, NOEL Hervé, VOLLAIRE Pierre

Absents : Mme BOU Suzanne, MM. LAURENS Ludovic, MEYSSIREL Cédric,

Pouvoirs : Mme CHOSSAT Martine à M. NOEL Hervé, M. CEAS Benoît à M. AUBERT Sébastien,

Secrétaire : Mme ROUX Chantal

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET « CESSIION D'UNE PARCELLE AVEC CHARGES EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER À VOCATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES ». DELIBERATION RELATIVE A L'APPROBATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER A CONSTRUIRE

Contexte :

La Commune des ORRES, dans un souci de valorisation du patrimoine communal et d'accueil d'activités économique et touristiques, a engagé un processus d'appel à manifestation d'intérêts (AMI), tendant à favoriser la réalisation d'une opération, concourant notamment à l'accueil d'activités économiques et touristiques.

C'est dans ce contexte que la Commune a publié un AMI en vue de la cession avec charges de partie d'une parcelle communale, sise PréClaux et cadastrée Section E, numéro 2928, d'une contenance de 2 hectares 67 ares 72 centiares, située à proximité du site touristique de Bois Méan, site LES ORRES 1800. Précision faite de l'intervention en 2022, d'une division parcellaire et d'une nouvelle numérotation de l'emprise précitée, désormais cadastrée E 3042, d'une contenan83a99ca.

Les porteurs de projet étaient invités à articuler leur dossier autour de la réalisation d'un projet immobilier à vocation d'hébergement touristique assurant la création de lits chauds, dans le cadre d'une opération compatible avec le projet de développement communal et avec un projet communal de parc de stationnement prévu sur le site support de l'opération.

Cette opération a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune en date du 17 Décembre 2020.

Le dossier déposé par la société APPI, agissant en tant que mandataire du Groupement APPI-MAP-ODALYS-RAGOUCY SAS-CHAB, au droit duquel la société SCCV COSTA ROUENDA, a été substituée, a été retenu afin de concevoir et édifier un ensemble immobilier support d'une résidence de tourisme 4* comprenant des logements avec parkings et dépendances.

L'accord des parties a été contractualisé au moyen de la négociation et de la signature d'un protocole d'accord le 18 avril 2023.

Aux termes dudit protocole et de son avenant, la SCCV COSTA ROUENDA s'est notamment engagée à céder à la COMMUNE DES ORRES un volume en sous-sol correspondant à un ouvrage livré brut aux fins de permettre l'aménagement par la Commune d'un espace de parking de stationnement selon son propre projet, et ce dans un délai de 24 mois à compter de la signature de l'acte de vente de la parcelle.

La division de l'immeuble en volumes autonome implique la réalisation d'une division en volume, laquelle doit être précédée de l'élaboration d'un état descriptif de division en volume.

L'ensemble immobilier, en cause, a été conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance fonctionnelle sans parties communes.

Dans la division en volumes, le droit de propriété ne s'exerce pas sur le sol mais sur un volume défini en trois dimensions (X, Y et Z). Chaque volume constituera un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport à l'autre, sans quote-part de propriété indivise.

Sous réserve des stipulations du cahier des charges de l'état descriptif de division en volume, chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous droits réels habituels, et donc de toutes conventions en découlant (cessions, hypothèques, servitudes, bail à constructions, subdivision en lot de copropriété, ...).

Cet ensemble immobilier comprendra à terme 18 volumes et de façon très générale 2 entités distinctes partiellement imbriquées correspondant à :

- Volume n°1 : Résidence de tourisme en superstructure
 - Une résidence de tourisme en superstructure comprenant les niveaux RDC à R+3. Cette résidence relèvera du droit privé.

- Volume n°2 : Parking en infrastructure
 - Un parking en infrastructure comprenant les niveaux R-1 à R-3. Ce parking appartiendra à terme à la Commune des ORRES et sera affecté partiellement de la domanialité publique.

À ces deux volumes s'ajouteront différents volumes dont un Volume n°4 correspondant à l'emprise d'un espace aérien affectée à l'usage d'aire de retournement et un Volume n°5 correspondant à l'emprise d'un espace ouvert affectée à la circulation piétonne publique.

Pour permettre la conclusion de la vente en l'état futur d'achèvement, la commune a approuvé l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier par délibération n°2024-082 du 18 juillet 2024.

Cependant, dans le cadre de l'avancement du chantier de l'Opération, il est apparu nécessaire d'apporter des modifications à l'État Descriptif de Division en Volume, afin d'y intégrer diverses contraintes d'ordre technique.

C'est pourquoi, il y a lieu d'approuver de nouveau l'État Descriptif de Division en Volume modifié et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié y afférent.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Protocole signé le 18 avril 2023 entre la Commune et le Groupement APPI,

Vu la délibération n°2024-082 du 18 juillet 2024 portant approbation de L'État Descriptif de Division en Volume de l'ensemble immobilier à construire et de ses annexes,

Vu l'état de descriptif de division en volume, modifié, ci-après annexé,

Vu le projet d'acte notarié en résultant, tel que ci-après annexé,

Il est proposé au Conseil municipal :

- **D'APPROUVER** les termes de l'État Descriptif de Division en Volume, modifié, et ci-après annexé ;

Accusé de réception en préfecture
005-210500989-20241121-2024-126-DE
Date de télétransmission : 21/11/2024
Page 11 sur 11

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'acte notarié ainsi que tous les documents afférents à cette procédure.

Ce en quoi, il est proposé au Conseil de délibérer sur le dispositif présenté ci-avant et,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général des la propriété des personnes publiques,

Vu le Protocole signé le 18 avril 2023, révisé le 18 juillet 2024 entre la Commune et le Groupement APPI,

Vu la délibération n°2024-082 du 18 juillet 2024 portant approbation de L'État Descriptif de Division en Volume de l'ensemble immobilier à construire et de ses annexes,

Vu l'état de descriptif de division en volume, modifié, tel de ci-après annexé,

Vu le projet d'acte notarié en résultant, tel de ci-après annexé,

Le Conseil municipal ayant délibéré à l'unanimité,

Article 1er : APPROUVE les termes de l'État Descriptif de Division en Volume, modifié, ci-après annexé.

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'Acte notarié ainsi que tous les documents afférents à cette procédure.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME,

La Secrétaire de Séance
Chantal ROUX



Le Maire,
Pierre VOLLAIRE



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Marseille à compter de sa notification ou publication, en application de l'article R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.