

COMMUNE DES ORRES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2025-012

Séance du 27 février 2025

Convoqué le 20 février 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-sept du mois de février, 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 : 12

Résultat du vote :

Votants : 13

Pour : 13

Contre : 00

Abstentions : 00

Présents : Mmes BOU Suzanne, CHOSSAT Martine, FORME Sonia, ROUX Chantal, MM. AUBERT Sébastien, BONNAFFOUX Sébastien, CEAS Benoît, LAGIER Robert, MEYSSIREL Bernard, MEYSSIREL Cédric, NOEL Hervé, VOLLAIRE Pierre

Absents : M. LAURENS Ludovic

Pouvoirs : M. MEGARNI Stéphane à M. BONNAFFOUX 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 A VOCATION D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES ». DELIBERATION RELATIVE A L'HOMOLOGATION DE L'ACTE NOTARIE RELATIF A L'APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES ET DES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

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 est notamment engagée à céder à la COMMUNE DES ORRES un volume en sous-sol correspondant à un ouvrage livré par elle 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 autonomes implique d'une part la réalisation d'une division en volume, laquelle doit être précédée de l'élaboration d'un état descriptif de division en volume, et d'autre part la contractualisation des modalités futures de fonctionnement et d'exploitation de l'ensemble immobilier, bien que ce dernier ait été conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance fonctionnelle sans parties communes.

L'état descriptif de division en volumes a été approuvé par délibération du Conseil municipal n°2024-126 en date du 21 novembre 2024. 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.

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 lots de copropriété...).

A la suite de l'approbation de l'état descriptif de division en volume, et dans la poursuite des pourparlers, il a été élaboré un projet d'acte notarié ayant pour effet d'établir le Cahier des charges et des Servitudes régissant les règles de fonctionnement de l'ensemble immobilier en cours de construction et les Statuts de l'Association Syndicale Libre pour la mise en place d'une organisation juridique entre les volumes de l'Ensemble Immobilier.

Compte tenu des contraintes calendaires liées à la réalisation technique et juridique de l'Ensemble Immobilier, cet acte notarié a fait l'objet d'une signature en date du 14 février 2025 par Monsieur le Maire, autorisé pour signer cet acte par la délibération n°2025-126 du 21 novembre 2024 du Conseil municipal des Orres.

Cet acte notarié, annexé à la présente délibération, mentionne toutefois la nécessité d'être soumis à une homologation par le Conseil municipal des Orres.

C'est pourquoi, il y a lieu que le Conseil municipal s'exprime sur une homologation de l'acte établissant le Cahier des charges et des Servitudes régissant les règles de fonctionnement de l'ensemble immobilier en cours de construction et les Statuts de l'Association Syndicale Libre pour la mise en place d'une organisation juridique entre les volumes de l'Ensemble Immobilier.

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°2024-126 du 21 novembre 2024 portant approbation de l'État Descriptif de Division en Volumes de l'ensemble immobilier à construire,

Vu l'état de descriptif de division en volumes,

Vu l'acte notarié établissant le Cahier des charges et des Servitudes régissant les règles de fonctionnement de l'ensemble immobilier en cours de construction et les Statuts de l'Association Syndicale Libre pour la mise en place d'une organisation juridique entre les volumes de l'Ensemble Immobilier, tel que ci-après annexé,

Accusé de réception en préfecture
005-210500989-20250227-2025-012-DE
Date de télétransmission : 28/02/2025
Date de réception préfecture : 28/02/2025

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **HOMOLOGUE** l'acte notarié ci-après annexé, établissant le Cahier des charges et des Servitudes régissant les règles de fonctionnement de l'ensemble immobilier en cours de construction et les Statuts de l'Association Syndicale Libre pour la mise en place d'une organisation juridique entre les volumes de l'Ensemble Immobilier.

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.