

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 9 décembre 2011

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 115 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Alexandre BIZAILLON - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Paul HUBAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Alain LAURENS - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - Yves MORAIN - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBRAGIA - Paul SORGE - René TAVERA - Guy TEISSIER - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - Jean VIARD - Clément YANA.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Francis ALLOUCH représenté par Antoine LORENZI - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Paul SORGE - Gérard BISMUTH représenté par Vincent GOMEZ - Olivier BLANC représenté par André ESSAYAN - Roland BLUM représenté par Jean-Louis MOULINS - Jean-Louis BONAN représenté par Christian MAYADOUX - Joëlle BOULAY représentée par Sylvie NESPOULOUS - Vincent BURRONI représenté par Christian AMIRATY - René CANEZI représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Patricia COLIN représentée par Eric LE DISSES - Eric DI MECO représenté par Mireille FOURNERON - Eric DIARD représenté par Robert HABRANT - François FRANCESCHI représenté par Jean-Pierre RAVOUX - France GAMERRE représentée par René CAMPIONI - Bruno GILLES représenté par Renaud MUSELIER - Haouaria HADJ CHICK représentée par Joël DUTTO - Michel ILLAC représenté par Frédéric OUNANIAN - Mourad KAHOUK représenté par Jacqueline MAURIC - Albert LAPEYRE représenté par Michel AMBROSINO - Laurent LAVIE représenté par Jean BRUNEL - Michel LO IACONO représenté par Martine GOELZER - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Jean-Paul MARIA-FABRI représenté par Fabrice JULLIEN-FIORI - Henri MATTEI représenté par Jean-Louis RIVIERE - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Jean MONTAGNAC représenté par René TAVERA - Bernard MOREL représenté par François-Noël BERNARDI - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Gilles PAGLIUCA représenté par Jean-Paul ULIVIERI - Gérard PEPE représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Gabriel PERNIN - Pierre SEMERIVA représenté par Jean-Pierre FOUQUET - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORE - Maxime TOMMASINI représenté par Catherine JALINOT - André VARESE représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Martine VASSAL représentée par Myriam SALAH-EDDINE - Charles VIGNY représenté par Marie-Madeleine PANCHETTI - Karim ZERIBI représenté par Olivier AGULLO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Maurice TALAZAC.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

AEC 016-816/11/CC

■ Zone d'Aménagement Concerté Athélia V à La Ciotat - Approbation du cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes
DUFSV 11/6834/CC

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Par délibération du 30 mars 2006, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de mettre en œuvre une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) d'intérêt communautaire à vocation d'activités économiques, Athélia V, sur la commune de La Ciotat.

Pour cela, le Conseil de Communauté a, dans un premier temps, reconnu l'intérêt communautaire de l'opération, approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable, et engagé les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté d'Athélia V.

Cette opération s'inscrit dans la démarche que Marseille Provence Métropole a engagée en 2002 dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique, visant à identifier des secteurs permettant la programmation de projets d'aménagement destinés au développement de l'action économique.

Associée aux zones Athélia existantes, l'extension de cette zone viendra conforter la vocation économique du site et permettra de participer au développement économique en confirmant le souhait de Marseille Provence Métropole d'accueillir sur le site des entreprises de haute technologie.

Cette opération s'inscrit également dans les objectifs de développement durable mis en avant dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du SCOT, débattu en Conseil du 28 juin 2010, qui fait ressortir le développement des sites dont fait partie Athélia V à La Ciotat où des objectifs de développement durable seront mis en œuvre.

Le dossier de création de la ZAC Athélia V et l'étude d'impact, pièce maîtresse de ce dossier, ont ainsi pu être approuvés en Conseil de Communauté du 1^{er} octobre 2010, cette approbation valant création administrative de la ZAC Athelia V.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Athelia V, ont été approuvés le 8 juillet 2011.

L'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme stipule que les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) est établi conformément aux dispositions de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme. Il définit les droits et obligations respectifs de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, aménageur, et des différents acquéreurs, dans le cadre de la réalisation de

l'opération d'aménagement. De ce fait, il permettra d'atteindre les objectifs qualitatifs poursuivis et souhaités par l'aménageur et s'inscrit dans les objectifs de la démarche développée ci-dessus.

Le cahier des charges joint à la présente est divisé en trois titres :

- Le titre 1 détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions. Il est en outre conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat n° 55.216 du 3 février 1955, en application de l'article 43 de l'ordonnance n° 58.997 d'octobre 1958.
- Le titre 2 définit les droits et obligations réciproques de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone concernée et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.
- Le titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, à leurs héritiers ou ayant-cause, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs. Les prescriptions du présent cahier des charges et ses annexes seront insérées intégralement par les soins du notaire rédacteur dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions ou annexées à celui-ci, qu'il s'agisse d'une première cession, ou de cessions successives.

L'article L. 311-6 stipule également que le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Ces prescriptions sont d'autant plus pertinentes dans un secteur comme Athélia et pour un projet dont l'une des forces est de prendre en compte et de valoriser un environnement de qualité qui offre un cadre exceptionnel aux futures implantations.

Ces prescriptions touchant à la fois le domaine de l'environnement, de l'aménagement, du paysage, de l'architecture, etc, ont été définies dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Athelia V, soumise à avis de l'autorité environnementale. La modification du PLU de la Ciotat approuvée le 8 juillet 2011 a permis d'en retranscrire un certain nombre d'entre elles, notamment dans le règlement, concernant entre autres l'organisation, la densité, la qualité du bâti, la nature et les traitements paysagers.

Le cahier des charges comprend diverses annexes pour mettre en œuvre ces objectifs :

- Un cahier des limites de prestations entre l'aménageur et le constructeur (annexe 1) ;
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2)
- Un cahier des prescriptions durables (annexe 3) ;

- Une charte chantier vert pour un chantier propre (annexe 4) ;
- Les statuts de l'association foncière urbaine libre nécessaire pour la gestion des équipements collectifs privés (annexe 5).

Le cahier des charges de cession de terrain et ses annexes permettent ainsi de préciser les attentes à l'égard du constructeur tant en terme de paysage, d'architecture que de développement durable et pour tous les temps d'une construction : le temps des travaux, du permis de construire, le temps de la gestion. Cette notion de pérennité est un élément incontournable du développement durable.

Ce cahier des charges doit être approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le Président de la Communauté urbaine.

Pendant la durée de l'opération, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pourra modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges et de ses annexes, étant entendu que ces

modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des cessionnaires.

Le Cahier des Charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit de la première cession ou location soit de cessions ou de locations successives.

Le Cahier des Charges de Cessions de Terrains, par le contenu de ses conditions particulières, vaut accord du concédant dès sa signature.

Enfin, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000, portant création de la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole ;
- La délibération URB 6/261/CC du Conseil de Communauté du 30 mars 2006 par laquelle la communauté urbaine a reconnu d'intérêt communautaire la zone d'aménagement concerté Athélia V sur la commune de la Ciotat ;
- La délibération URB 001-1021/07/CC du Conseil de Communauté du 19 novembre 2007 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire à vocation d'activités économiques Athélia V à la Ciotat ;
- La délibération AEC 009-2305/10/CC du 1er octobre 2010 portant approbation du nouveau dossier de création de la zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire à vocation d'activités économiques Athélia V de la Ciotat ;
- La délibération AEC 004-483/11/CC du 8 juillet 2011 portant approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Athélia V à la Ciotat ;
- La délibération AEC 008-487/11/CC du 8 juillet 2011 portant approbation de la modification du PLU de la Ciotat ;

Signé le 9 Décembre 2011
Reçu au Contrôle de légalité le 16 Décembre 2011

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le cahier des charges et ses annexes est conforme aux enjeux de développement durable en climat méditerranéen et répond aux objectifs de développement durable du SCOT ;
- Que le cahier des charges et ses annexes permettent la mise en œuvre des objectifs définis dans l'étude d'impact du dossier de création soumise à l'avis de l'autorité environnementale ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvé le cahier des charges de cession de la zone d'aménagement concerté Athélia V ci-annexé.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole ou son représentant est autorisé, lors de chaque opération de cession, à signer ce cahier des Charges.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
A l'Aménagement de l'espace communautaire

Patrick MAGRO

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'espace communautaire

Claude VALLETTE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI