

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

Séance du 21 décembre 2015

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 117 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Robert ASSANTE - Colette BABOUCHIAN - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Nicole BOUILLLOT - Valérie BOYER - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Eric DIARD - Nouriati DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - André GLINKA-HECQUET - Vincent GOMEZ - José GONZALES - Marcel GRELY - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Véronique PRADEL - Marlène PREVOST - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Guy SAUVAYRE - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - EMMANUELLE SINOPOLI - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre GIORGI représenté par Marlène PREVOST - Martine GOELZER représentée par Véronique PRADEL - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie GRIGORIAN représentée par Andrée GROS - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Laurent LAVIE représenté par Grégory PANAGOUDIS - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Marine PUSTORINO représentée par Laure-Agnès CARADEC - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Claudette MOMPRIVE - Maxime TOMMASINI représenté par Daniel HERMANN - Cédric URIOS représenté par Roland MOUREN - Patrick VILORIA représenté par Guy MATTEONI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI - Jacques BESNAÏNOU - Laurent COMAS - Yann FARINA - Bruno GILLES - Roland POVINELLI.

Signé le 21 Décembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015

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.

DEV 004-1681/15/CC

**■ Zone d'Aménagement Concerté des Aiguilles à Ensues-la-Redonne -
Approbation du Cahier des Charges de Cession des Terrains et de ses annexes
DPEAT 15/13977/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 URB n° 3/598/CC du 27 juin 2005, le Conseil Communautaire a décidé de mettre en œuvre une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire à vocation d'activités économiques sur le site dit des Aiguilles, situé pour la quasi-totalité de son périmètre sur la commune d'Ensues-la-Redonne, au nord de l'autoroute A55.

Par délibération URB n° 5/260/CC du 30 mars 2006, le Conseil Communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, ainsi que le dossier de création de la ZAC des Aiguilles et l'étude d'impact, pièce maîtresse de ce dossier. Cette opération d'aménagement à vocation économique prévoit la réalisation d'un pôle logistique sur l'ouest du territoire communautaire.

Par délibération DEV n° 001-500/11/CC du 8 juillet 2011, le Conseil Communautaire a concédé l'aménagement de la ZAC des Aiguilles à la Société Barjane. La société Ensua, filiale du groupe est dédiée exclusivement à l'exécution de la concession d'aménagement des Aiguilles.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC des Aiguilles, ont été approuvés au Conseil Communautaire du 13 décembre 2013.

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 de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Conformément aux dispositions de l'article 18 du contrat de concession d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'Urbanisme, la Sarl ENSUA a établi un cahier des charges de Cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC. Il fixe les droits et obligations entre l'aménageur et les acquéreurs et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qui s'imposent pour la durée de réalisation de la zone.

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT), joint à la présente, est divisé en quatre titres (I à IV). Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains ; il précise notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Il comporte également les clauses types approuvées par le décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques entre l'aménageur et le constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone concernée et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec l'aménageur. Il prévoit le cas échéant notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

Signé le 21 Décembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015

Le titre IV contient la liste des Annexes faisant partie intégrante du présent cahier des charges, qui sont les pièces suivantes :

- Un cahier des limites de prestations entre l'aménageur et le constructeur (annexe 1)
- Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2)
- Un cahier des prescriptions durables – charte environnementale et écoconstruction (annexe 3)
- Un règlement de chantier (annexe 4)
- Une charte chantier vert (annexe 5)
- Une charte Lumière (annexe 6)
- Les statuts de l'Association syndicale Libre (ASL) du Parc des Aiguilles (annexe 7)
- Additif au cahier des charges de cession de terrain (annexe 8)

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire dans tout acte de cession ou location de terrains ou de constructions qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Afin qu'ENSUA puisse signer les premiers compromis de vente, il convient d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC des Aiguilles.

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 Marseille Provence Métropole ;
- La délibération du Conseil de Communauté DEV n° 001-500/11/CC du 8 juillet 2011, qui approuve l'attribution de la concession d'aménagement à la Société ENSUA, pour la réalisation de la ZAC des Aiguilles ;
- La délibération du Conseil de Communauté DEV n° 002-929/13/CC du 13 décembre 2013, qui approuve le dossier de réalisation de la ZAC des Aiguilles ;
- La délibération du Conseil de Communauté AEC n° 004-869/13/CC du 13 décembre 2013, qui approuve la modification n°2 du PLU de la Commune d'Ensues-la-Redonne ;
- L'avenant n°1 au contrat de concession d'aménagement, signé en date du 12 mai 2014.

Sur le rapport du Président,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- 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 et le complément à l'étude d'impact du dossier de réalisation soumis à l'avis de l'autorité environnementale ;
- Que le Cahier des Charges de Cession de terrain de la ZAC sera annexé aux actes de cession ou location, par la Sarl ENSUA, aménageur et cédant des terrains.

Après en avoir délibéré :

**Signé le 21 Décembre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 22 décembre 2015**

Décide

Article unique :

Est approuvé le Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC des Aiguilles, ci-annexé, et ses annexes.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
Développement Économique
Zones d'Aménagement Concerté

Patrick BORÉ

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Développement économique et emploi

Gérard CHENOZ

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

Guy TEISSIER