



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 28 MARS 2024**

**NOMBRE DE MEMBRES**

**Afférents au Conseil Municipal : 39**

**En exercice : 39**

**Ayant pris part à la délibération : 37**

Mis en ligne le : 02/04/2024

L'an deux-mille vingt-quatre et le vingt-huit du mois de mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de VITROLLES a été assemblé au lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux, articles. L 2121.10 à L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. GACHON Loïc, Maire.

Étaient présents à cette assemblée tous les conseillers municipaux à l'exception de :

**Présents :** M. GACHON - M. MONDOLONI - M. AMAR - Mme MORBELLI - M. MERSALI- Mme CUILLIERE - M. GARDIOL - Mme ATTAF - M. PORTE - Mme NERSESSIAN - M. MICHEL - Mme DESCLOUX - M. PIQUET - M. RENAUDIN - Mme HAMOU-THERREY - Mme MICHEL - Mme RAFIA - Mme ROSADONI - Mme BERTHOLLAZ - Mme ROVARINO - M. MATHON - M. JESNE - M. SAURA - M. MENGEAUD - Mme CARUSO - M. SAHRAOUI - M. FERAL - M. BOCCIA - M. SANCHEZ - Mme PIOMBINO - M. WAHARTE

**Pouvoirs :**

Mme CZURKA à M. MONDOLONI

M. OULIE à Mme BERTHOLLAZ

M. DE SOUZA à M. GARDIOL

Mme CHAUVIN à Mme NERSESSIAN

Mme SAHUN à M. BOCCIA

**Absents :**

M. BORELLI

M. ALLIOTTE

**Secrétaire de séance :** M. Malick SAHRAOUI

**APPROBATION DE L'AVENANT N°3 AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT) DE LA ZAC DES PINS SUR LA COMMUNE DE VITROLLES**

**Acte : 2.1**

Délibération n° 24-75

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 relatifs aux modalités d'approbation et de publication des Cahiers des Charges de Cession de Terrains (CCCT) à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;  
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

Vu la convention du 9 Avril 1963 par laquelle le Syndicat Mixte d’Equipement de Vitrolles a concédé à la Société d’équipement du département des Bouches-du-Rhône, - l’aménagement de la zone d’habitations de Vitrolles ;

Vu l’arrêté préfectoral du 19 Août 1975 prorogeant de 6 ans à compter du 31 octobre 1974 la concession à la Société Provençale d’Equipement de l’aménagement de la zone d’habitations ;

Vu l’arrêté préfectoral du 4 Juillet 1975 créant la zone d’aménagement concerté (ZAC) des pins à Vitrolles ;

Vu l’arrêté préfectoral du 22 Mars 1982 approuvant la modification n°1 de ladite ZAC et notamment sa réduction de périmètre ;

Vu l’arrêté municipal du 20 Décembre 1990 approuvant la modification n°2 de la ZAC des pins ;

Vu l’arrêté municipal du 18 Juin 1992 approuvant la modification n°3 de la ZAC des pins ;

Vu le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Vitrolles approuvé le 28 novembre 2013, la modification du règlement de la ZAC des Pins et les modifications successives du PLU ;

Vu la délibération n° URBA-002-14808/23/CM du 12 octobre 2023 relative à l’arrêt de projet du PLUi du Pays d’Aix ;

Vu le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC ;

Vu les avenants 1 et 2 au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC ;

Considérant que conformément aux dispositions de l’article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière de zones d’aménagement concerté,

Considérant que la Commune de Vitrolles demeure, étant donné l’orientation « habitat » de la ZAC mais également du non-transfert de celle-ci à la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente sur la ZAC des Pins,

Considérant le projet d’avenant n°3 au cahier des charges de cession de terrains (CCCT),

Considérant que les dispositions particulières du Cahier des Charges de Cession de Terrain de cette opération sont compatibles avec le PLU ;

Considérant que la société CLARIANE (précédemment nommée Korian) ou tout substitut s’est portée acquéreur des parcelles cadastrées section BR 27, BR 561p, BR 645p et d’une bande de terrain longeant l’avenue Yitzhak Rabin, d’une superficie de 3037 m<sup>2</sup> dans la ZAC des Pins à Vitrolles appartenant à la Commune de Vitrolles, pour y réaliser un établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour une surface de plancher de 6300 m<sup>2</sup> environ ;

Considérant que la cession à la société CLARIANE (précédemment nommée Korian) ou tout substitut a été approuvée par le Conseil Municipal du 07 juillet 2022 (délibération n°22-124),

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l’exposé de son Président et après avoir délibéré, vote par 34 voix Pour et 3 Abstentions (FERAL Patrick / BOCCIA Hervé représentant : SAHUN Véronique)

APPROUVE l’avenant n°3 au Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC des Pins à Vitrolles ci-annexé,

AUTORISE la publicité du CCCT en mettant en œuvre les mesures prévues à l’article D.311-11-1 du Code de l’Urbanisme,

AUTORISE Monsieur le Maire signer toutes les pièces nécessaires à l’exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME  
VITROLLES, le 02/04/2024

Le Secrétaire de Séance

P. le Maire et par délégation  
La Directrice des Affaires Juridiques et  
Institutionnelles

**M. SAHRAOUI**



**C. LANZARONE**







**Direction Générale Adjointe  
Vie Citoyenne et Développement Urbain**  
☎ 04 42 77 90 18 – Fax : 04 42 77 93 30  
✉ [direction.developpement@ville-vitrolles13.fr](mailto:direction.developpement@ville-vitrolles13.fr)  
Jours et horaires d'accueil du public  
du lundi au vendredi de :  
8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

## **AVENANT N°3**

# **AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

## **ZAC DES PINS**

# **EPHAD CLARIANE ou tout substitut**

## **AVENANT AU CCCT**

### **EPHAD ZAC DES PINS**

**Vente Ville de VITROLLES / CLARIANE ou tout substitut – BR 27, BR 561p, BR 645p et d'une bande de terrain longeant l'avenue Yitzhak Rabin**

### **EXPOSE PREALABLE**

#### **I – L'aménagement d'une Zone d'Habitation à Vitrolles a fait l'objet d'un plan d'urbanisme de détail approuvé le 1<sup>er</sup> août 1963.**

La réalisation de cette opération a été décidée par le SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE VITROLLES regroupant la ville de VITROLLES et la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE MARSEILLE.

Aux termes d'une convention en date du 11 juin 1963 passée en application des dispositions de l'article 78-1 du Codes de l'urbanisme et de l'Habitation, et du décret du 19 Mai 1959, le SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE VITROLLES a concédé à la SOCIETE PROVENCALE D'EQUIPEMENT alors dénommée SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE, l'aménagement de cette zone d'habitation.

Aux termes de cette convention la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE s'était engagée à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les terrains et immeubles compris dans le périmètre de la Zone ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, seraient nécessaires à la réalisation des ouvrages de desserte.

Cette réalisation a été déclarée d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 27 Janvier 1964.

Aux termes d'un avenant à la convention précitée, en date du 2 Novembre 1965, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 19 Septembre 1969, le SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE VITROLLES a concédé à la SOCIETE D'EQUIPEMENT MIXTE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE l'aménagement de l'extension de la zone d'habitation.

Suivant Arrêté Préfectoral en date du 15 Septembre 1971, les effets de la déclaration d'utilité publique prononcée au profit du SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE VITROLLES ou son concessionnaire par l'arrêté du 16 Septembre 1966, susvisé, ont été prorogés pour une durée maximale de cinq ans à compter du 15 Septembre 1971.

Aux termes d'un avenant en date du 25 Avril 1973, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 19 Août 1975, la concession à la SOCIETE PROVENCALE D'EQUIPEMENT de l'aménagement de la Zone d'habitation a été prorogée de six ans à compter du 31 octobre 1974.

En vue de la revente aux utilisateurs des terrains aménagés et équipés, la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE a établi le cahier des charges fixant les règles et servitudes de cession des terrains et définissent les droits et obligations des acquéreurs de la Société.

Un exemplaire de ce cahier des charges établi conformément aux clauses type annexées au décret n°55.126 du 3 Février 1955, a été approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 25 Février 1970, et déposé au rang de Maître GERAUDIE, notaire à BERRE L'ETANG, le 20 avril 1970, publié au bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE, le 1<sup>er</sup> juin 1970 VOLUME 3122 numéro 15.

#### **II – Cette zone d'habitation a été placée sous le régime des Zones d'Aménagement Concerté, défini par les articles 123-6 et 123-7 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, et les décrets pris pour son application.**

La création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « de la Résidence des Pins » a été décidée par l'Arrêté » Préfectoral en date du 4 Juillet 1975.

Suivant arrêté en date du 4 Juillet 1975, Monsieur le Préfet de la Région PROVENCE – COTE D'AZUR a arrêté le bilan financier prévisionnel de la Zone d'Aménagement Concerté de la Résidence des Pins, et pris en considération le plan d'aménagement de cette zone.

La Commune de VITROLLES, a approuvé par délibération n°75-29 en date du 27 Février 1975 la création de l'opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté appelé « ZAC DES PINS » sur le secteur qui s'étend sur une superficie totale d'environ 112 ha.

**III – Transmission par le SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE VITROLLES à la Commune de VITROLLES des droits et obligations de la zone d'habitation.**

Par décision du SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE VITROLLES en date du 18 Janvier 1975, il a été renouvelé par avenant la convention de concession de la zone d'habitation au profit de la société d'équipement du département des Bouches-du-Rhône pour une durée de 6 ans à compter rétroactivement du 31 Octobre 1974.

En vertu de l'article 35, il est précisé que : « A l'expiration de la concession visée à l'article 1 ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, la Société d'Equipement du Département des Bouches-du-Rhône se substituera au Syndicat Mixte d'Equipement de Vitrolles dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent Cahier des Charges sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer ».

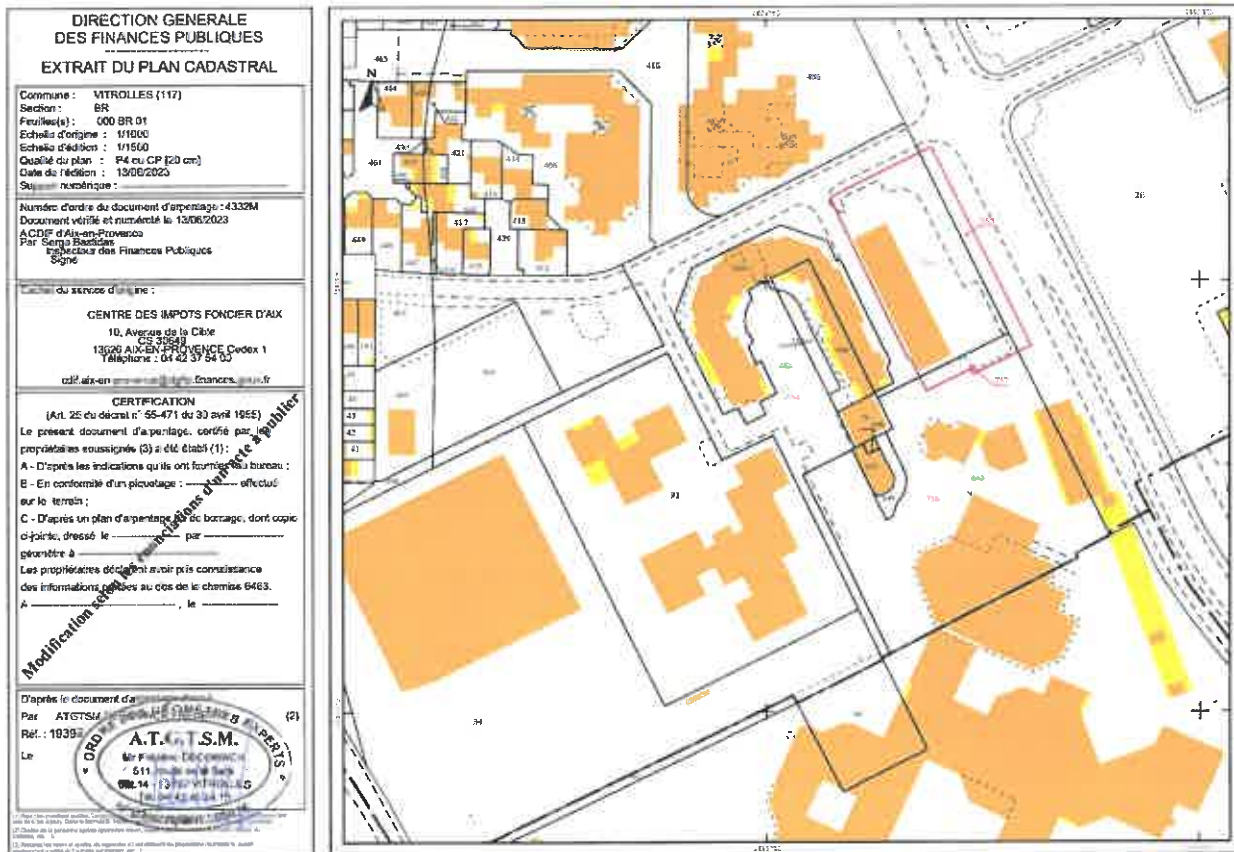
Par décision du Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 17 Mai 1988, il a été constaté la dissolution du SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE VITROLLES et le prononcé de la réalisation de l'objet conduit par le syndicat mixte d'équipement de VITROLLES.

Par conséquent, il résulte de ce qu'il est indiqué que la Commune de VITROLLES est venue aux droits et obligations des dispositions applicables au titre du cahier des charges de cession de terrain.

**Article 1 :**

En application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme et du Cahier des Charges de Cession de Terrain concernant la ZAC des PINS à VITROLLES approuvé le 27 février 1975, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur les parcelles cédées.

<b>Nom de l'acquéreur</b>	CLARIANE ou tout substitut
<b>Adresse du terrain cédé</b>	Avenue Yitzhak Rabin / René Cassin
<b>Secteur de la ZAC des Pins inclus dans le PLU approuvé le 28 novembre 2013</b>	Secteur UBc
<b>Références cadastrales</b>	BR 27, BR 561p, BR 645p et d'une bande de terrain longeant l'avenue Yitzhak Rabin
<b>Contenance approximative du lot</b>	3 037 m2 environ
<b>Nature du programme à construire</b>	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EPHAD) d'environ 112 lits
<b>Prix de vente HT</b>	1 860 000€



**Article 2 :**

Le présent avenant déroge aux articles 1, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, et 34 du cahier des charges de cession de terrains et ses annexes, les parties conviennent de ne pas appliquer les dispositions desdits articles ci-dessus à l'acte de vente entre la Commune de VITROLLES et CLARIANE ou tout substitut.

**Article 3 :**

La Commune de VITROLLES précise qu'aucune contribution financière particulière n'est liée à l'application du Cahier des Charges de Cession de Terrain et qu'aucune ASL, AFUL ou autre organisation n'est liée audit Cahier des Charges.

**Article 4 :**

Les autres clauses du cahier des charges de cession de terrain demeurent inchangées.

Lu et approuvé  
A VITROLLES, Le

**Loïc GACHON**  
Maire de Vitrolles