

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claude HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BENEDETTI représentée par Didier KHELFA - Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par

Nathalie LEFEBVRE - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Mathilde CHABOCHE représentée par Hervé MENCHON - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Robert DAGORNE représenté par Régis MARTIN - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE représenté par Eléonore BEZ - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Jean-Pascal GOURNES représenté par Vincent LANGUILLE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie JOISSAINS représentée par Sylvaine DI CARO - Philippe LEANDRI représenté par Olivier FREGEAC - Pierre LEMERY représenté par Dona RICHARD - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Vincent GOYET - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Etienne TABBAGH représenté par Anne MEILHAC - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Yves WIGT représenté par Jean-François CORNO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Stéphanie FERNANDEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Gérard BRAMOULLE - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Monique SLISSA - Catherine VESTIEU.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Aicha SIF représentée à 14h24 par Jean-Marc SIGNES - Jean-Marc COPPOLA représenté à 14h45 par Pierre HUGUET - Lisette NARDUCCI représentée à 15h15 par Joël CANICAVE - Marcel TOUATI représenté à 15h14 par Nathalie TESSIER - Gérard AZIBI représenté à 15h30 par Laure ROVERA - Richard MALLIE représenté à 15h43 par Amapola VENTRON - Martine CESARI représentée à 16h12 par Romain BUCHAUD - Julie ARIAS représentée à 16h14 par Yannick GUERIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée à 16h15 par Olivier GUIROU - Nicole JOULIA représentée à 16h40 par Claudie MORA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Isabelle SAVON à 14h30 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h05 - Anne MEILHAC à 15h35 - Françoise TERME à 15h51 - Vincent KORNPROBST à 15h56 - Perrine PRIGENT à 15h56 - Henri PONS à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h08 - Sébastien JIBRAYEL à 16h10 - Marie BATOUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h13 - Nathalie LEFEBVRE à 16h13 - Lyece CHOULAK à 16h14 - Nassera BENMARNIA à 16h14 - Roger GUICHARD à 16h15 - Laurent BELSOLA à 16h15 - David GALTIER à 16h18 - Georges ROSSO à 16h25 - Didier REAULT à 16h30 - Jacky GERARD à 16h30 - Eric GARCIN à 16h39 - Samia GHALI à 16h40 - Cédric JOUVE à 16h41 - Doudja BOUKRINE à 16h50 - Jean-Marc SIGNES à 16h51.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-023-14829/23/CM

■ Modification du Projet Urbain Partenarial Clésud sur le territoire de la commune de Grans - Approbation de l'avenant n°1 à la convention passée avec la Société Grans Développement 56755

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La zone de Clésud est l'un des principaux pôles logistiques de l'arc méditerranéen, au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ce pôle de 280 hectares, en voie d'achèvement, comporte des bâtiments logistiques, un centre de vie et un terminal de transport combiné.

Le PLU de la commune de Grans, approuvé le 2 octobre 2017, a eu comme objectif, d'ouvrir à l'urbanisation 55 hectares de terrain dans le prolongement de la ZAC de Clésud, pour compléter le dispositif de la zone d'activité actuelle par l'implantation de nouveaux bâtiments dédiés à la logistique (entrepôts) et une extension du Chantier de Transport Combiné.

Dans ce contexte, la Métropole a approuvé par délibération URBA 019-8506/20/BM du 15 octobre 2020, un périmètre de PUP sur le territoire de la commune de Grans lequel portait sur les parcelles cadastrées Section BA 31, 32, 49, 51, 52, 53, 57, 58 et section BB 2, 3, 4, 5, 6, 9 et 11 pour une emprise de 35 ha environ.

Par cette même délibération, la Métropole a approuvé une convention de PUP n° Z 210157COV avec la Société Grans Développement sur la totalité du périmètre qui a été signée le 10 février 2021. Grans Développement avait alors pour projet de réaliser deux bâtiments logistiques sur l'ensemble du foncier du PUP, totalisant une surface de plancher d'environ 150 000 m².

Un jugement de la cour administrative d'appel de Marseille en date du 22 juin 2023 a annulé le PLU de Grans en ce qu'il concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone Nord de Clésud comprise dans le périmètre du PUP précité.

Il s'ensuit que le périmètre du PUP doit être modifié afin d'en exclure les terrains devenus non constructibles dans le PLU. Il portera sur les parcelles cadastrées section BA 49, 51, 52, 53, 57, 58 pour une emprise d'environ 14 ha.

Ce périmètre figure en annexe 1 du présent rapport.

De son côté, la société Grans Développement envisage de réduire l'emprise de son projet à 14 ha environ, cadastrés section BA 49, 51, 52, 53, 57, 58, sur lesquels sera construit un bâtiment logistique de 65 195 m² de surface de plancher (SDP). Un permis de construire a été obtenu pour ce projet en date du 4 août 2021 suivi de la délivrance de trois permis de construire modificatifs en date des 3 novembre 2021, 11 juillet 2022 et 6 juin 2023, l'annulation du PLU n'ayant aucune conséquence sur ces autorisations.

Ce nouveau projet d'aménagement et de construction génère des besoins en matière d'équipements publics.

Ces équipements publics nécessaires au développement du projet et décrits dans le programme des équipements publics figurant en annexe 2 du présent rapport, sont les suivants :

- Extension du réseau eaux usées.
- Extension du réseau eau potable.
- Extension du réseau défense incendie.
- Extension du réseau électrique (BT) pour le poste de refoulement.

- Extension du réseau télécommunications.
- Travaux de reprises sur la voirie.

Il convient également de modifier par avenant n° 1 la convention de PUP n° Z 210157COV passée avec Grans Développement pour prendre en compte dans le nouveau périmètre du PUP Clésud, les évolutions du programme de construction projeté par la Société Grans Développement, la modification du foncier d'assiette de son projet et la modification du programme des équipements publics destinés à la desserte de ce nouveau projet. Cet avenant est joint en annexe 3 du présent rapport.

Le coût révisé du programme des équipements publics nécessaires à l'urbanisation du périmètre de PUP a été estimé à la somme de 1 779 547,20 euros HT.

Le détail de ce programme et son coût sont décrits dans le programme des équipements publics en annexe 2 du présent rapport.

En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le coût des travaux est réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité.

La quote-part du coût prévisionnel des équipements publics, prise en charge par l'opérateur compte tenu des besoins générés par l'opération, est précisée dans le programme des équipements publics joint en annexe 2, elle représente 1 400 503,65 euros.

Le montant de ces participations sera directement versé à la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage desdits équipements et pourra être revu en fonction du coût définitif des travaux.

Tout opérateur qui portera un programme de construction ou d'aménagement dans le périmètre figurant en annexe 1 aura vocation à conclure une convention de PUP avec la Métropole.

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, cette convention de PUP fixera la durée pendant laquelle le constructeur signataire sera exonéré de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour les constructions à réaliser au sein du périmètre de PUP figurant en annexe 1, cette durée ne pouvant être supérieure à 10 ans.

Les conventions de PUP qui seront obligatoirement conclues avec les aménageurs et constructeurs au sein du périmètre figurant en annexe 1, préciseront notamment, pour chaque autorisation d'urbanisme sollicitée, les délais de réalisation des équipements publics, la quote-part de leur coût supportée par l'opération considérée, le montant précis des participations mises à la charge de l'opérateur, les échéanciers de paiement et les possibilités éventuelles d'évolution du montant des participations via la conclusion d'avenants.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- Le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 22 juin 2023.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence détient la compétence en matière de plan local d'urbanisme et est, à ce titre, compétente pour approuver le périmètre de Projet Urbain Partenarial Clésud.
- Que l'emprise des parcelles situées dans le périmètre figurant en annexe 1 est destinée à accueillir des opérations de construction et d'aménagement.
- Que ces futures opérations nécessitent la réalisation d'équipements publics dont le programme et le coût figurent en annexe 2.
- Que le Projet Urbain Partenarial permette de faire participer les aménageurs et constructeurs au coût des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par ces opérations.
- Que les principes de nécessité et de proportionnalité inscrits dans l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme sont respectés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé qu'à l'intérieur du périmètre de PUP dit « Clésud », tel qu'il figure en annexe 1, et pour une durée de 10 ans, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livreront à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge des équipements publics dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs usagers de leurs opérations.

Article 2 :

Est approuvé que dans ce périmètre, une convention de Projet Urbain Partenarial devra être annexée à toute demande d'autorisation au titre du droit des sols. Cette convention précisera notamment le lieu du Projet Urbain Partenarial, le montant de la participation et la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement.

Article 3 :

Est approuvée la répartition des coûts des équipements publics figurant en annexe 2 de la présente délibération entre la Métropole et les opérateurs du PUP.

Article 4 :

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial n° Z 210157COV, à conclure avec la Société dénommée « Grans Développement », société par actions simplifiée au capital de 30.000 euros ayant son siège social à PARIS (75008) 31 rue de la Baume, identifiée sous le numéro SIREN 848 905 857 RCS PARIS, lequel figure à l'annexe 3 du présent rapport.

Article 5 :

Les recettes perçues au titre de la convention de PUP seront inscrites sur le budget principal de la Métropole.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre du périmètre de PUP, à prendre toutes dispositions y concourant, et à signer l'avenant à la convention de PUP à conclure avec La société « Grans Développement ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT