

Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du 16 février 2023

Publié le : 23/02/2023

Membres du Bureau en exercice : 33

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni salle Robert SCHWINT - La City - 4 rue Gabriel Plançon - 25000 Besançon, sous la présidence de Madame Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

La séance est ouverte à 18h02 et levée à 18h07.

Etaient présents : Mme Marie-Jeanne BERNABEU, M. Gabriel BAULIEU, M. René BLAISON, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, M. Marcel FELT, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Yves GUYEN, M. Daniel HUOT, M. Denis JACQUIN, M. Michel JASSEY, M. Aurélien LAROPPE, M. Christophe LIME, M. Yves MAURICE, M. Jean-Paul MICHAUD, M. Anthony NAPPEZ, M. Gilles ORY, M. Fabrice TAILLARD, Mme Anne VIGNOT, M. Benoît VUILLEMIN, Mme Marie ZEHAF.

Etaient absents : Mme Frédérique BAEHR, Mme Catherine BARTHELET, Mme Anne BENEDETTO, M. Sébastien COUDRY, Mme Marie ETEVENARD, M. Gilbert GAVIGNET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Frank LAIDIE, M. Christian MAGNIN-FEYSOT, Mme Françoise PRESSE, M. Pascal ROUTHIER, M. Nathan SOURISSEAU.

Secrétaire de séance : M. Jean-Paul MICHAUD.

Procurations de vote : Mme Frédérique BAEHR à Mme Marie ZEHAF, Mme Anne BENEDETTO à M. Christophe LIME, M. Christian MAGNIN-FEYSOT à M. René BLAISON, Mme Françoise PRESSE à M. François BOUSSO, M. Nathan SOURISSEAU à Mme Lorine GAGLILOLO.

ZAC Nouvelle Ere – LES AUXONS

Convention de participation au coût des équipements

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

Inscription budgétaire	
BP 2023 et PPIF 2023-2027 « Les Auxons - ZAC Nouvelle Ere »	Montant de l'opération : 3 080 € en recettes

Résumé :

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere, la SCI Nova Vida a déposé un permis de construire PC n°25035 22C0012 le 01/10/2022, sur les terrains lui appartenant, pour la construction d'un auvent en extension du bâtiment existant et d'un bâtiment annexe à destination de bureau pouvant accueillir du public.

Conformément à la possibilité offerte par l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport a pour objet de valider la convention de participation d'urbanisme due par SCI Nova Vida au titre de la réalisation des équipements publics de la ZAC.

I. Contexte

Par délibération du 20 mai 2010, le Conseil de Communauté de Grand Besançon Métropole a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Nouvelle Ere » sur la commune des AUXONS.

SEDIA s'est vue confier la réalisation de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 7 mars 2011. Cependant, le terrain d'assiette du projet fait partie de la ZAC mais pas du périmètre concédé.

La modification du dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par délibération du 16 novembre 2018.

La SCI Nova Vida envisage de réaliser un bâtiment de bureaux destiné à l'accueil de la clientèle, ainsi qu'une extension du bâtiment existant, non close, à destination d'entrepôt, s'inscrivant dans les objectifs du projet urbain évoqués dans le dossier de création et le dossier modificatif de réalisation de la ZAC.

Une demande de permis de construire n°25035 22C0012 a été déposée le 1^{er} octobre 2022 en ce sens.

Ce projet immobilier s'inscrit dans un tènement foncier appartenant à Nova Vida et intégré dans le périmètre de la ZAC au moment de sa création.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement. Ce projet n'est donc pas soumis au paiement de la part communale pour le projet envisagé.

Or, l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « *lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir* ».

En application de cet article du Code de l'Urbanisme, une convention de participation du constructeur au coût des équipements publics de la ZAC doit être conclue entre la SCI Nova Vida et Grand Besançon Métropole.

II. Caractéristique principale de la convention

La convention jointe au présent rapport, détermine la participation financière aux équipements généraux de la ZAC due par la SCI Nova Vida, en sa qualité de constructeur qui entend édifier un bâtiment sur des terrains compris dans le périmètre de la ZAC mais n'ayant pas fait l'objet d'une cession, d'une location ou d'une concession d'usage consentie par Grand Besançon Métropole.

Le montant de cette participation est fixé à 3 080 € correspondant au montant prévisionnel de la taxe d'aménagement que le constructeur aurait dû acquitter s'il avait été hors du périmètre de la ZAC.

Détail de la participation :

	Montant	Observations
Part intercommunale de la taxe d'aménagement	2 277 €	Montant calculé sur la base de 60 m ² de surface de plancher de l'annexe à destination de bureau. L'auvent non clos de 145 m ² d'emprise au sol n'est pas taxable.
PFAC	0 €	La participation à l'assainissement n'est pas due pour les extensions/annexes dont la surface après travaux est inférieure à 200 m ² (176 m ² après travaux pour le projet Nova Vida)
Stationnement	803 €	5 stationnements supplémentaires
TOTAL	3 080 €	

Cette participation constitue un substitut aux participations d'urbanisme et, à ce titre, sera directement versée à GBM puisque le terrain d'assiette du projet n'est pas compris dans le périmètre concédé à SEDIA.

A l'unanimité, le Bureau :

- se prononce favorablement sur la convention de participation à intervenir entre Grand Besançon Métropole et la SCI Nova Vida dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere aux Auxons,
- autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à signer la convention correspondante.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 26

Contre : 0

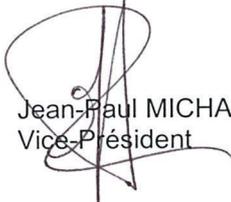
Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le secrétaire de séance,


Jean-Paul MICHAUD
Vice-Président

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,


Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC NOUVELLE ERE LES AUXONS

CONVENTION DE PARTICIPATION

(ARTICLE L.311-4 DU CODE DE L'URBANISME)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole**, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Anne VIGNOT, dûment habilitée à cet effet par une décision du Bureau de la Communauté Urbaine en date du 16 mars 2023.

Ci-après dénommée « Grand Besançon Métropole » ou « GBM ».

ET

La société « **SCI Nova Vida** », société par actions simplifiée au capital de 30 000€ EUROS, avec siège social au 40 rue des Essarts, LES AUXONS (25870), identifiée au SIREN sous le numéro 80481572800014 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON.

La SCI Nova Vida est représentée par Monsieur Richard PAGET, agissant en qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « Nova Vida » ou « le Constructeur ».

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération du 20 mai 2010, le conseil communautaire de Grand Besançon Métropole a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Nouvelle Ere » sur la commune des AUXONS.

SEDIA s'est vue confier la réalisation de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 7 mars 2011. Cependant le terrain d'assiette du projet est hors du périmètre de concédé.

La modification du dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par délibération du 16 novembre 2018.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Nova Vida envisage de réaliser un bâtiment de bureaux destiné à l'accueil de la clientèle ainsi qu'une extension du bâtiment existant, non close, à destination d'entrepôt, s'inscrivant dans les objectifs du projet urbain évoqués dans le dossier de création et le dossier modificatif de réalisation de la ZAC.

Ce projet immobilier s'inscrit dans un tènement foncier appartenant à Nova Vida.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

En application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût d'équipement du projet de la ZAC Nouvelle Ere sur la commune des AUXONS.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser des travaux sur le terrain situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC Nouvelle Ere, dont la désignation est la suivante :

- Adresse : 40 rue des Essarts – 25870 LES AUXONS
- Parcelle cadastrée : section AI, numéro 35, pour une contenance de 2 911 m²

ARTICLE 3 – NATURE DU PROJET

Le Constructeur souhaite réaliser sur la parcelle AI 35, un programme de construction à usage de bureau destiné à accueillir du public et un auvent à destination de stockage.

Le bâtiment de bureau totalise 60 m² de Surface de Plancher (SDP).

L'auvent destiné au stockage totalise 145 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 4 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Au regard de la destination de la construction ainsi que du projet de demande de permis de construire tel qu'il a été déposé en mairie des AUXONS le 1^{er} octobre 2022, le montant de la participation due par le Constructeur pour l'aménagement de la parcelle AI 35 s'élève à 3 080 euros.

En effet, le bâtiment existant ayant été inclus dans la ZAC sans expropriation par l'aménageur – il n'est pas possible de répercuter les coûts d'aménagements dans la charge foncière. De plus, le périmètre de la ZAC exonère les porteurs de projets de la part intercommunale de la taxe d'aménagement ainsi que de la PFAC.

Le montant proposé correspond à la fraction de la taxe d'aménagement que le Constructeur aurait dû acquitter si son projet avait été hors périmètre de ZAC.

ARTICLE 5 – MODALITE DE VERSEMENT

Le Constructeur s'engage à verser le montant de la participation prévue par la présente convention à GBM, 30 jours après l'obtention de l'arrêté de permis de construire purgé de tous recours et de tout retrait.

ARTICLE 6 – TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

ARTICLE 7 – EFFET

La présente convention prendra effet après signature, à compter de la date de délivrance du permis de construire par la commune des AUXONS.

Elle prendra fin à la date du versement de la totalité du montant de la participation par le Constructeur.

ARTICLE 8 – REVISION DU MONTANT

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation ; ou en cas d'annulation, de retrait ou de péremption du permis de construire, la somme correspondante est restituée au Constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

En cas de modification du permis de construire entraînant une augmentation des bases de calculs et donc une augmentation du montant de la participation, un avenant à la présente convention sera établie afin de prendre en compte la nouvelle situation.

ARTICLE 9 – LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Besançon.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L.332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la CAGB dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 10 – FRAIS

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du Constructeur.

ARTICLE 11 – INCIDENCES

1 - La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

2 - Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

3 - Conformément à l'article R.332-41 du Code de l'Urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre de la présente convention, la date de chaque versement ou obtention de contribution, les références de l'acte en raison duquel est effectué ou la contribution obtenue seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme ouvert en mairie des AUXONS, en application de cet article.

ARTICLE 12 – ÉLECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile en leur siège respectif :

- pour GBM : BESANCON (25000), 4 rue Gabriel Plançon
- pour la SCI Nova Vida : LES AUXONS (25870), 40 rue des Essarts

Fait en 3 exemplaires originaux, à

Le

Pour Grand Besançon Métropole,

Pour SCI Nova Vida,

La Présidente,
Anne VIGNOT.

Le gérant,
Richard PAGET.

Périmètre de la ZAC

Périmètre Concédé à SEDIA

Projet SCI NOVA VIDA

