



Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 13 juin 2024

Publié le : 04/07/2024

Membres du Bureau en exercice : 33

Le Bureau, convoqué le 6 juin 2024, s'est réuni salle Robert SCHWINT à la City - 4 rue Gabriel Plançon à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports pour le volet décisionnel : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

La séance est ouverte à 18h14 et levée à 20h45

Etaient présents : Mme Frédérique BAEHR, Mme Marie-Jeanne BERNABEU, M. René BLAISON (à compter de la question n°13), M. Nicolas BODIN (à compter de la question n°12), M. François BOUSSO (à compter de la question n°3 et jusqu'à la question n°25 incluse), M. Sébastien COUDRY, Mme Marie ETEVENARD, M. Marcel FELT, M. Gilbert GAVIGNET, M. Yves GUYEN, M. Daniel HUOT (à compter de la question n°8), M. Denis JACQUIN, M. Frank LAIDIE, M. Christophe LIME, M. Christian MAGNIN-FEYSOT, M. Yves MAURICE, M. Anthony NAPPEZ, M. Gilles ORY, Mme Françoise PRESSE, M. Franck RACLOT, M. Pascal ROUTHIER, M. Nathan SOURISSEAU (à compter de la question n° 13), M. Fabrice TAILLARD, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Marie ZEHAF

Etaient absents : Mme Catherine BARTHELET, M. Gabriel BAULIEU, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Olivier GRIMAITRE, M. Aurélien LAROPPE, M. Jean-Paul MICHAUD, M. Benoit VUILLEMIN

Secrétaire de séance : M. Christophe LIME

Procurations de vote : Mme Catherine BARTHELET donne pouvoir à M. Gilbert GAVIGNET, M. Gabriel BAULIEU donne pouvoir à M. Anthony NAPPEZ, Mme Lorine GAGLIOLO donne pouvoir à M. Nathan SOURISSEAU, M. Aurélien LAROPPE donne pouvoir à Mme Anne VIGNOT, M. Jean-Paul MICHAUD donne pouvoir à Mme Marie-Jeanne BERNABEU, M. Benoit VUILLEMIN donne pouvoir à M. Daniel HUOT

ZAC Nouvelle Ere – Les Auxons - Convention de participation au coût des équipements de la ZAC

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

	Date	Avis
Commission n°6	29/05/2024	Favorable

Inscription budgétaire	
BP 2024 et PPIF 2024-2028 « Les Auxons – ZAC Nouvelle Ere »	Montant prévu au BP 2024 : 0 € (en recettes) Montant de l'opération : 22 462 € (en recettes) BP : 14 082 € BA Eau Assainissement : 8 380 €

Résumé :

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere, Monsieur Frédéric MONNARD a déposé un permis de construire pour la construction de 2 bâtiments comprenant 7 cellules locatives à destination artisanale.

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 M.MONNARD au titre de la réalisation des équipements publics de la ZAC.

I. Contexte

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 Les 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 ne fait pas partie 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.

Monsieur Frédéric MONNARD envisage de réaliser deux bâtiments artisanaux comprenant un total de 7 cellules destinées à la location, 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 24C0003 a été déposée le 15 février 2024 en ce sens sur un terrain lui appartenant, cadastré AI39, sise 41 rue des Essarts, 25870 LES AUXONS.

Ce projet immobilier s'inscrit dans un tènement foncier appartenant à M. MONNARD et intégré dans le périmètre de la ZAC au moment de sa création et qui n'a pas fait l'objet d'une acquisition ou d'un droit de délaissement.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement et de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC). Ce projet n'est donc pas soumis au paiement de la part intercommunale de la taxe d'aménagement et de la PFAC.

Or l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme stipule que « lorsqu'une construction est édifiée 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 le constructeur 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 monsieur Frédéric MONNARD, 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, aménageur de la ZAC.

Le montant de cette participation est fixé à 22 462 € correspondant au montant prévisionnel de la taxe d'aménagement que le constructeur aurait dû acquitter.

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.

Détail de la participation :

Libellé	Montant	Observation
Part intercommunale de la taxe d'aménagement	11 882 €	Montant calculé sur la base de 520 m ² de surface de plancher (1220 m ² du projet dont 700 m ² existants) Taux fixé à 5% par délibération GBM du 10/11/2020 50% d'exonération sur les locaux à usage artisanal (Art.1635 quater I du Code Général des Impôts). Valeur annuelle fixée à 914 € pour 2024.
PFAC	8 380 €	La participation à l'assainissement n'est pas due pour les extensions/annexes dont la surface après travaux est inférieure à 200 m ² .
Stationnement	2 200 €	11 stationnements supplémentaires. Taux fixé à 5% et valeur de base fixée à 4 000 € par délibération GBM du 10/11/2021.
TOTAL	22 462 €	

A l'unanimité, le Bureau :

- valide la convention de participation à intervenir entre Grand Besançon Métropole et monsieur Frédéric MONNARD dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere aux Auxons ;
- autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à signer cette convention et tout acte y afférent.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 26

Contre : 0

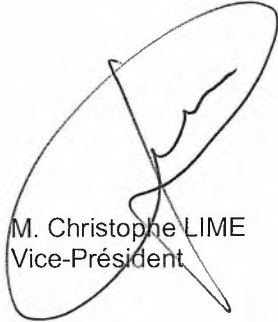
Abstention* : 0

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,



M. Christophe LIME
Vice-Président

Pour extrait conforme,
La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon

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 13 juin 2024.

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

ET

Monsieur Frédéric MONNARD, agissant en qualité de particulier, né le 07/05/1965 à BESANCON, domicilié 24 rue Principale, 70700 BONNEVENT-VELLOREILLE et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « M. MONNARD » 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.

M. MONNARD envisage de réaliser deux bâtiments artisanaux comprenant des cellules à vocation locative, 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 M. MONNARD.

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 : 41 rue des Essarts – 25870 LES AUXONS
- Parcelle cadastrée : section AI, numéro 39, pour une contenance de 2 335 m²

ARTICLE 3 – NATURE DU PROJET

Le Constructeur souhaite réaliser sur la parcelle AI 39, un programme de construction de deux bâtiments artisanaux comportant 7 cellules à vocation locative.

Les bâtiments totalisent 1 220 m² de Surface de Plancher (SDP) dont 700 existants.

Le projet comporte également la réalisation d'un parking de 21 places de stationnements dont 10 existantes.

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 15 février 2024, **le montant de la participation due par le Constructeur pour l'aménagement de la parcelle AI 39 s'élève à 22 462 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 Participation Financière à l'Assainissement Collectif (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 ainsi qu'au montant de la PFAC.

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 M. MONNARD : BONNEVENT-VELLOREILLE (70700), 24 rue Principale ;

Fait à Besançon,

Le

Pour Grand Besançon Métropole,

Le Constructeur,

La Présidente,

Anne VIGNOT.

Frédéric MONNARD.