



Convention de participation en ZAC

Par **yargla**, le **27/09/2016** à **21:03**

Bonjour,

Tout d'abord, nouveau sur ce forum, je remercie toute la communauté Experatoo pour leurs futurs conseils judicieux et argumentés.

J'ai déposé un permis de construire sur un terrain situé dans une ZAC, terrain n'appartenant pas à l'aménageur mais à moi... ici commence mes problèmes.

Dans ce cas, une convention de participation aux travaux publics de la ZAC doit être établie entre la Mairie et le dépositaire du PC (propriétaire ici du terrain). La participation est pour l'aménageur - 26 000 € ! - mais la convention doit être signée et établie par la Mairie et moi-même (+avis aménageur).

Cette convention est une pièce obligatoire du permis de construire PC. Après négociation avec la personne en charge de cette ZAC du Service Urbanisme de la mairie, puis avec l'aménageur de la ZAC, une convention a été rédigée et soumis in fine par moi-même au service urbanisme de ladite Mairie + service PC, avant signature par le Maire.

Et bien, mon PC a été refusé car il manquait cette convention signée CAR le service Urbanisme n'a pas communiqué finalement pour signature au Maire le projet de convention... En effet, pour le service PC, le dossier était incomplet du à l'absence de la convention signée, et pour cause ! , donc il a été rejeté. Notez que ce projet de convention a été transmis 3 semaines avant la fin du délai accordé pour compléter le dossier PC (déposé le 30 mars, délai courant jusqu'au 27 juillet 2016 pour ajout de ladite pièce ; dossier très très complexe). Toutes les autres pièces ont été validées (plan, assainissement individuel, zone PPRN, etc), sauf cette convention de participation ZAC. Que pouvais-je faire de plus ?

Comment contraindre une Mairie, une Administration à répondre "oui, le projet de convention nous va" ? ou "le projet de convention ne nous convient pour telle ou telle raisons" ?

Existe-t-il un délai légal de réponse dans ce cas précis ?

Sachant que l'aménageur trainé aussi la patte pour répondre à mes questions et "validé le projet de convention". Comment les obliger légalement ? Ils peuvent faire trainer le dossier des mois et des mois...

Par une réponse argumentée de leur part, j'aurai pu adapter le projet de convention, répondre à leur demande de modification, mais ici, RIEN, rien rien. Et à mon retour de vacances, j'avais dans la boîte aux lettres la décision de rejet du PC pour "manque de la pièce convention de participation signée", le pompon alors que je n'ai pas pouvoir de signature (ah oui, je ne suis pas le maire de cette ville ;-))

De février à fin juin 2016, période de négociation portant sur la convention (c'est long !), les termes d'achoppement portaient principalement sur

1) la rédaction de la nature desdits travaux publics - une description précise que j'exigeais car je voulais savoir pourquoi je payais 26 000 € de "taxe" pour une maison de 138 m² surface plancher... le service de l'urbanisme bloquait sur ce point, refusé d'inscrire ce point, et après 4 mois de négociation, c'est finalement l'aménageur qui a dit "OK, c'est légitime" d'inscrire ce passage : réalisation par l'aménageur du tout-à-l'égout (assainissement collectif), des réseaux électriques, eau et téléphone au niveau de la maison" ; et là, aucune réaction du service de l'urbanisme, dans la boucle des échanges par courriel ;

2) sur les modalités de paiement de la "taxe", de la participation : 30% des 26 000 € à obtention du PC, 70% à réalisation des travaux publics (normalement, c'est 100% mais les abords du terrain/environnement sont alors déjà aménagés par l'aménageur car le terrain lui appartient, pas dans mon cas !).

j'ai voulu inscrire une date résolutoire où , au delà d'une date (31/12/2018) si les travaux n'étaient pas réalisés, je ne paierai pas le solde de 70% (notez que pour ma maison, tous ces travaux seront à ma charge - je le sais et l'accepte - car cette maison sera construite dès 2016, enfin maintenant en 2017... mais comme j'ai 3 autres parcelles contigües concernées par ces travaux publics, il m'est important d'obtenir cette garantie d'aménagement au plus tôt (mais rien n'engage l'aménageur, qui me ricane au nez, même pas la cahier de réalisation, le planning... ils font ce qu'ils veulent sur l'espace public)...

Revenons à la raison évoqué par la directrice du service Urbanisme de la Ville (Poitiers) quant au rejet du projet de convention transmis début juillet, avant la date légale de cloture du pc :

elle n'avait pas une vision claire de la politique d'aménagement de ladite ZAC du fait de "problèmes" avec l'aménageur et du fait qu'elle était nouvelle dans le service donc qu'elle n'avait pas toutes les infos qui lui permettaient de juger la valeur juridique de la convention donc elle refusait de la transmettre pour signature au Maire = PC rejeté. Du Courteline... Elle et/ou le Service Urbanisme. chacun se jetant la balle...

Or j'estime que cet argument ne tient pas juridiquement, que leur perception du dossier ZAC dans sa globalité n'a pas à interférer avec la convention et mon PC. Je ne suis en rien responsable d'errements de la part qui de la maire, qui de l'aménageur.

Aussi je cherche une procédure légale qui obligerait la Mairie à examiner ce projet de convention , quitte à le rejeter sur la base d'arguments juridiques écrits, solides et consolidés, je le conçois. Comment voulez - vous que j'avance si je ne sais pas en quels termes la convention doit être écrite ? Je vais devoir déposer un nouveau PC, et re-belote, délai de 2 à

3 mois (si j'ai la convention signée au préalable, cette fois ci !). et mes emprunts négociés sont à re-négociés, la société de construction de ma maison voit son chantier retardé (chômage, emploi, CA, ...), et je continue à payer des loyers car je suis en location. Mais tout ça pour la Mairie, c'est annexe...

J'ai l'impression qu'ils me baladent, ils entravent "indirectement" mon projet de construction (ah oui : j'ai acheté ce terrain de 5 000 m² 27 €/m² alors que la mairie voulait l'acheter 10 ans auparavant à 8 € le m² quand la ZAC s'est créée en 2006 mais l'ancien propriétaire a été en justice et a gagné. La mairie n'a pas préempté sur mon offre d'octobre 2015, aussi suis je devenu propriétaire en juillet 2016 (ouf). Ainsi, l'aménageur de cette ZAC CM-CIC voit 5 000 m² "constructibles" lui filer sous le nez (donc aussi la Mairie car bilan comptable à équilibrer)... donc est-on en droit de soupçonner la Mairie et/ou l'aménageur d'obstruer mon projet immobilier ? Question ouverte.

Si je dois aller au Tribunal administratif, j'irai mais cela veut dire "adieu PC" et rdv dans 1-2 ans, avec risque de perdre et bien des soucis (mais je le ferai car je trouve cette situation injuste).

Pensez-vous qu'une action au TA peut aboutir favorablement ?

Désolé pour la longueur de ce message mais je tenais à exposer les tenants et aboutissants.

Cordialement
Gilles

Par **talcoat**, le **30/09/2016** à **19:15**

Bonjour,

Dans le cas d'une ZAC à maîtrise foncière partielle, les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur, doivent conclure avec la personne publique une convention d'aménagement qui précise les conditions de leur participation.

Le maire peut être chargé par délégation du conseil municipal de signer cette convention. (Loi urbanisme Habitat art.63 complétant l'art.L 2122-22 du CGCT).

Cette pièce étant un élément obligatoire de la demande de PC, il faut donc en préalable au dépôt, mettre en demeure le maire de signer la convention d'aménagement.

Cordialement

Par **yargla**, le **01/10/2016** à **09:27**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Pratiquement, comment "mettre en demeure le maire de signer la convention d'aménagement" ?

Je communique un projet de convention avec accusé-réception accompagné d'une lettre demandant au Maire de signer cette convention ?

S'il n'est pas d'accord sur les termes, devra-t-il motiver ce désaccord et me proposer un autre projet ?

Et finalement, existe-t-il une loi qui l'oblige à me répondre selon un délai précis ???
Nous avons mis 5 mois - de février à début juillet - à écrire ce projet de convention avec la personne en charge à la mairie de cette convention et avec l'aménageur (fin juin car il trainait les pattes...), et quand le projet a été accepté par aménageur, la personne de la mairie a bloqué et a refusé de transmettre pour signature au maire... donc mon PC a été rejeté ! Que puis-je faire (hormis le TA) ?
Cordialement

Par **talcoat**, le **01/10/2016 à 21:16**

Bonjour,
Il faut demander la mise en œuvre de l'art. L311-4 du code de l'urbanisme.
Pour application voir la circulaire n°2001-56 du 27 juillet 2001.
C'est au maire de proposer la convention d'aménagement qui doit être signée avec le constructeur, l'aménageur privé n'étant pas partie à la convention même s'il est bénéficiaire en tout ou partie de la contrepartie financière.

La puissance publique ne peut interdire au propriétaire de réaliser une opération conforme au PLU en refusant de lui proposer une convention.
En cas de résistance du maire, il faut demander l'arbitrage des services de l'état DDTM.
Cordialement

Par **yargla**, le **03/10/2016 à 21:00**

Bonsoir,

Je vous remercie pour la clarté de vos réponses. Je vais appliquer la démarche proposée et vous tiendrai informé.
Cordialement

Gilles Frapper

Par **yargla**, le **22/01/2017 à 14:22**

Bonjour,

Comme promis, voici un compte-rendu des démarches réalisées :
- plusieurs rencontres avec le Service Urbanisme... et l' élu en charge de l'Urbanisme ;
changement d'interlocutrice au Service Urbanisme ;
- dépôt du permis de construire début novembre sans la convention signée (objet du problème
- le même jour, envoi d'une lettre A/R au Maire demandant la mise en œuvre de l'art. L311-4 du code de l'Urbanisme
- mi-décembre, réception par le Service Urbanisme de la convention de participation aux travaux publics (180 €/m2 surface plancher soit ici 26 000 € à verser à l'aménager de la ZAC

pour ma maison principale de 138 m2 ... la taxe pour une maison de cette surface aurait été de 3 000 € car pas d'assainissement collectif...)

- début janvier 2017, signature de la convention par la Mairie et moi-même

- envoi à la Préfecture pour tampon xyz...

- en attente pour déposer cette pièce au PC...qui devrait être délivré avant le 10 février 2017.

Donc 8 mois de retard dans la délivrance du permis de construire (premier déposé fin mars 2016), pour une convention ZAC non rédigée à temps...

Soit une perte d'au moins 7 000 € (location de mon logement actuel).

Merci à Talcoat pour ces renseignements

Cordialement

Gilles

Par **cococinnelle**, le **21/08/2017** à **16:54**

Bonjour,

Je rebondis sur le mail ci-dessous: au final avez-vous dû payer la somme de la convention de participation?

Je suis propriétaire d'une maison au sein d'une ZAC et lors de la construction j'ai dû payer une taxe auprès de l'aménageur d'un montant de 15000€ au titre de la convention de participation aux équipements...

A l'époque perdus au milieu des paperasses administratives de la construction d'une maison, nous n'avons rien questionné et avons payé.

Je me renseigne maintenant et me rend compte qu'apparemment cette taxe qui nous est demandé de peut qu'être faite pour des aménagements futurs et non pour payer des aménagements ayant été fait auparavant par l'aménageur hors depuis 5 ans rien n'a été fait dans notre quartier: électricité tjs en raccordement provisoire, aucun entretien des espaces verts, aucun trottoir, etc. et sur notre terrain il n'y a aucun traitement des eaux de pluie mis en place mais tout est géré par tranchée filtrante.

Nous non plus aucun détail n'était fait sur la convention sur les travaux à couvrir mais comme rien n'a été fait depuis je me questionne et voudrais donc contester ce paiement.

Est-ce possible?

Comment prouver que l'aménageur n'a rien aménagé et que ces fonds ont servis à la construction d'autres choses, publiques, ailleurs dans la ZAC?

Est-ce possible de faire annuler le paiement et forcer l'aménageur à le rembourser? En effet, la commune a demandé à l'aménageur de rétrocéder les terrains à la commune et va donc s'occuper d'entretenir et de finir l'aménagement...

Y'a-t-il des moyens d'être exonérés de cette taxe, comme les autres propriétaires qui ont achetés les terrains à l'aménageur et qui n'ont rien eu à payer, contrairement à nous qui

avons acheté à un particulier?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **talcoat**, le **24/08/2017** à **21:13**

Bonjour,

Nous sommes dans le même schéma de ZAC à maîtrise foncière partielle.

La redevance payée correspond à la contrepartie des travaux réalisés lors de la réalisation de la ZAC, la somme étant exigible lors de la construction et le redevable le propriétaire du terrain qui a bénéficié des travaux du périmètre de ZAC.

Le paiement a donc été effectué par substitution avec les obligations du propriétaire et les détails des aménagements doivent apparaître dans la convention signée avec l'aménageur. Il n'y a donc pas en apparence d'anomalie.

Cordialement

Par **pierrejob**, le **18/04/2018** à **17:04**

Bonjour,

Je suis un particulier et je viens de déposer un PC dans le cadre d'une surélévation où nous allons procéder à la suppression de 25m² (un demi étage) et à la création de 170m².

Dans le cadre de ce PC, l'aménageur me demande de signer une convention pour le paiement d'une taxe ("Convention de participation à la ZAC") pour un montant de 309€/m² soit 52 000€.

1ère question: dans la mesure où nous supprimons de la surface existante (25m²) pour reconstruire en lieu et place, ne peut-on pas déduire cette surface pour le calcul de la taxe?

2ème question: les modalités de paiement de la taxe sont les suivantes:

3.2 "100 % à la délivrance de l'attestation de non recours et non retrait de l'arrêté de permis de construire obtenu. Le

Constructeur s'engage à verser le montant total de cette Participation dans les 45 jours ouvrés de l'attestation susvisée. "

3.4 - "Dès lors que le permis est obtenu et purgé de tous recours, la Participation est due et versée par le

Constructeur. Si le Constructeur n'engageait pas les travaux, l'intégralité des sommes perçues par l'Aménageur lui sont définitivement acquises."

Ces conditions ne sont-elles pas abusives notamment pour un particulier? (100% alors que les travaux n'ont pas débutés + au cas où les travaux ne seraient pas réalisés, les sommes restent perçues par l'aménageur).

Est ce courant?

Merci d'avance pour vos réponses.

Bonne fin de journée.

Par **talcoat**, le **20/04/2018** à **11:51**

Bonjour,

Les conditions sont classiques la participation de ZAC en contribuant à la valorisation du terrain elle remplace la Taxe d'Aménagement.

Cordialement