

Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du 14 septembre 2023

Publié le : 04/10/2023

Membres du Bureau en exercice : 32

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, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.

La séance est ouverte à 18h06 et levée à 19h34.

Etaient présents : Mme Frédérique BAEHR, Mme Marie-Jeanne BERNABEU, Mme Catherine BARTHELET (à partir de la question n°9), Mme Anne BENEDETTO (à partir de la question n°8), M. René BLAISON, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à partir de la question n°7), Mme Marie ETEVENARD, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Olivier GRIMAITRE, M. Daniel HUOT, M. Denis JACQUIN, M. Frank LAIDIE, M. Christophe LIME, M. Yves MAURICE, M. Jean-Paul MICHAUD, M. Anthony NAPPEZ, M. Gilles ORY, Mme Françoise PRESSE, M. Pascal ROUTHIER, M. Nathan SOURISSEAU, M. Fabrice TAILLARD, Mme Anne VIGNOT, M. Benoît VUILLEMIN, Mme Marie ZEHAF (à partir de la question n°9)

Etaient absents : M. Gabriel BAULIEU, M. Sébastien COUDRY, M. Marcel FELT, M. Gilbert GAVIGNET, M. Yves GUYEN, M. Aurélien LAROPPE, M. Christian MAGNIN-FEYSOT

Secrétaire de séance : M. Fabrice TAILLARD

Procurations de vote : M. Gabriel BAULIEU à Mme Catherine BARTHELET, M. Sébastien COUDRY à M. Nicolas BODIN, M. Yves GUYEN à Mme Marie ZEHAF, M. Christian MAGNIN-FEYSOT à M. René BLAISON

Projet de la SCCV KALIA sur la commune de Pirey - Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Présidente

	Date	Avis
Commission n° 6	30/08/2023	FAVORABLE
Bureau décisionnel	14/09/2023	FAVORABLE

Inscription budgétaire	
BP 2023 et PPIF 2023-2027 « Requalification péri-urbain »	Montant prévu au budget 2023 : 3 979 017 € Montant de l'opération : 68 850 € HT Recette PUP : 58 850 € HT (hors fonds de concours commune)

Résumé :

Situé dans un secteur classé en zone UBc au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pirey, le permis de construire déposé par la SCCV KALIA Pirey pour la réalisation d'une résidence sénior et de logements intergénérationnels est subordonné à la signature préalable d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

Le présent rapport a pour objet de valider la convention de PUP à intervenir entre Grand Besançon Métropole, la commune de Pirey et la SCCV KALIA Pirey pour financer une partie des équipements publics induits par l'aménagement du secteur.

La convention fait part des montants de travaux et d'études nécessaires ainsi que de la répartition financière entre les différentes parties.

I. Rappel des éléments de contexte

La commune de Pirey a identifié dans son document d'urbanisme un secteur classé en zone UBc. Ce secteur d'une emprise d'environ 8 580m² a pour destination l'accueil d'un projet de résidence intergénérationnelle.

La SCCV KALIA Pirey a déposé un permis de construire pour la réalisation de 25 logements (résidence seniors et logements intergénérationnels). La société KALIA propose des résidences qui offrent une solution aux seniors pour vivre en appartement doté des services de protection grâce à la domotique et cherche à favoriser les liens intergénérationnels dans leurs projet. Ces investisseurs ont développé des résidences principalement dans le Grand Est.

Cet aménagement implique la création d'équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur, il s'agit de :

- La réalisation d'un plateau surélevé sur la rue du Collège ;
- La mise en œuvre d'une extension ENEDIS.

L'obtention du permis de construire est subordonnée à la signature préalable de la présente convention.

Les coûts prévisionnels ont été transmis par les compétences concernées (Directions Voirie) et une partie transit à la charge des collectivités a été identifiée.

II. Termes de la convention

La convention, jointe en annexe, a pour objet de définir les modalités de prise en charge financière par la SCCV KALIA Pirey aménageur de l'opération et de la commune de Pirey d'une partie des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Elle précise :

- le périmètre sur lequel s'applique la convention PUP et ses signataires,
- la liste précise des travaux, études et équipements publics qui seront réalisés et leurs délais de réalisation,
- le coût prévisionnel de la réalisation de ces études et travaux,
- la répartition des coûts d'équipement,
- les conditions de réalisation des équipements publics par Grand Besançon Métropole,
- les engagements de la SCCV KALIA Pirey et de la commune,
- les modalités et délais de paiement des participations,
- la durée de la convention,
- la durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour les constructions et équipements situés à l'intérieur du périmètre est fixée à 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention.

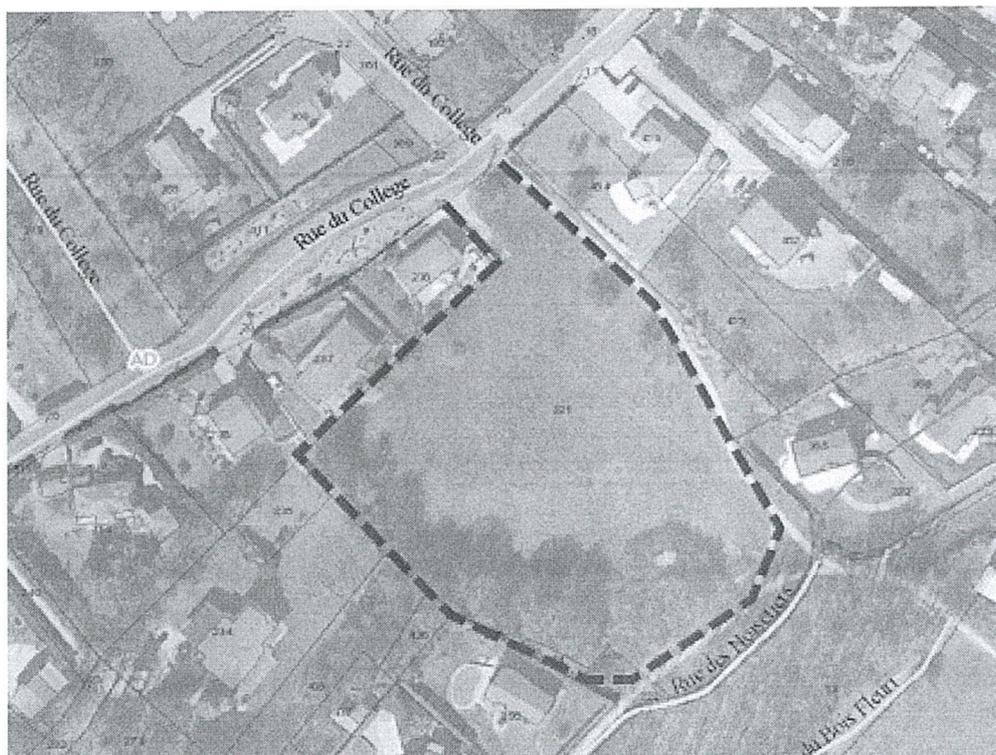
Le coût maximum global prévisionnel du programme des équipements publics s'élève à 68 850 € HT (y compris extension ENEDIS nécessaire au projet).

La participation de la SCCV KALIA Pirey s'élève à 58 850 € HT.

La participation de la commune au titre du fonds de concours voirie s'élève à 5 000 € HT.

La participation de Grand Besançon Métropole s'élève à 5 000 € HT.

Périmètre du PUP



A l'unanimité, le Bureau se prononce favorablement sur :

- le périmètre du Projet Urbain Partenarial tel qu'annexé à la délibération,
- le projet de convention tel qu'annexé à la délibération et notamment la participation financière de la SCCV KALIA Pirey, de la commune de Pirey aux équipements,
- l'exonération de la part intercommunale de taxe d'aménagement des constructions et équipements situés dans le périmètre de la convention pendant une période de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention conformément à l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme,
- la signature de la convention avec le représentant de la SCCV KALIA Pirey et de la commune de Pirey.

Conformément aux dispositions de l'article R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme, mention de la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de GBM et en Mairie de Pirey durant un mois. Le dossier pourra être consulté à GBM - Direction Urbanisme – service autorisation du Droit des sols – 2 rue Megevand – Besançon.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 23

Contre : 0

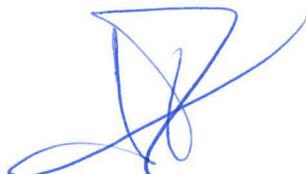
Abstention* : 0

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,



Fabrice TAILLARD
Vice-Président

Pour extrait conforme,

La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon



P I R E Y



 **Kalia Seniors**

PROJET URBAIN PARTENARIAL CONVENTION

**Aménagement d'un projet
« Quartier Séniors et intergénérationnel »
Rue du Collège
Commune de Pirey**

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 14 septembre 2023,

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

ET,

SCCV KALIA Pirey, SAS, dont le siège social se situe 8A rue principale 25320 BUSY, identifiée au SIREN sous le numéro 92267819800016 et immatriculée au registre du commerce des sociétés de Besançon, représentée par M. VUILLEMIN Martial, en sa qualité de Gérant, dûment habilité(e) à l'effet des présentes

Ci-après dénommée «SCCV KALIA Pirey»

ET :

La commune de Pirey, représentée par le Maire, Monsieur Patrick AYACHE dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée la «Commune de Pirey»

IL A PREALABLEMENT ÉTÉ EXPOSE CE QUI SUIIT

1- Le contexte

SCCV KALIA Pirey souhaite aménager une résidence sénior de 20 logements ainsi que 5 logements intergénérationnels le long de la rue du Collège sur la commune de Pirey.

Le projet est situé en zone UBc du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune (annexe 1).

Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes :

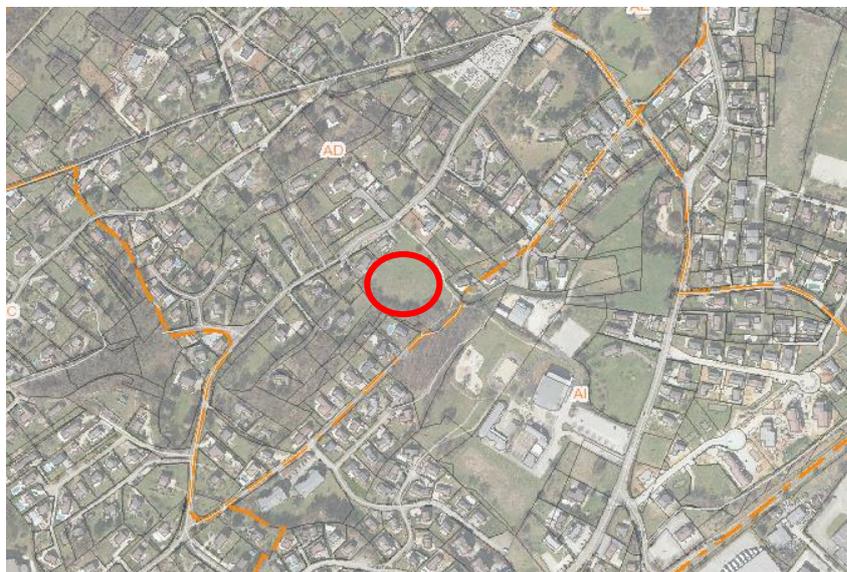
- AD 221 d'une contenance de 8 560 m²
- AD 224 d'une contenance de 60 m²
- AD 225 d'une contenance de 6 m²

Soit 8 626 m²

Périmètre du PUP :



Plan de situation :



Extrait du projet :



2- Le programme des équipements publics induits par l'opération

Les équipements publics nécessaires aux besoins de l'aménagement sur le périmètre du PUP sont les suivants (détails à l'article 2) :

- Réalisation d'un aménagement de sécurité sur la rue du Collège pour sécuriser les entrées/sorties du site.
- Travaux d'extension ENEDIS.

En considération du projet porté par SCCV KALIA Pirey, ci-dessus décrit, Grand Besançon Métropole et la commune de Pirey ont accepté de programmer des travaux d'infrastructures nécessaires à sa réalisation.

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans l'opération, SCCV KALIA Pirey, Grand Besançon Métropole et la commune de Pirey, ont décidé de signer la présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1- Objet de la convention – Engagement des parties

La présente convention a pour objet de définir les modalités de prise en charge financière par SCCV KALIA Pirey, aménageur de l'opération et de la commune de Pirey d'une partie des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le périmètre du PUP.

SCCV KALIA Pirey, compte tenu de l'utilité que présentent les équipements publics pour son projet, accepte de contribuer financièrement à la réalisation des équipements publics dans les conditions prévues aux articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme et de la présente convention, et ce en plus de la réalisation ou du financement de ses équipements propres au sens du même code.

ARTICLE 2 – Liste et coûts des équipements publics à réaliser

2.1 - Equipements publics à réaliser par Grand Besançon Métropole

Grand Besançon Métropole s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants :

Voiries et accessoires, montant maximum y compris maîtrise d'œuvre :

- Réalisation d'un plateau surélevé sur la rue du Collège, Coût HT : 40 000 € Coût TTC : 48 000€

Autres :

Mise en œuvre d'une extension ENEDIS pour un montant de 28 850€ HT soit 34 620€ TTC

Le coût maximum global prévisionnel du programme des équipements publics s'élève à 68 850 € HT soit 82 620 € TTC.

2.2 - Répartition des coûts d'équipement

DESCRIPTIF TRAVAUX	COUT TOTAL HT	COUT TOTAL TTC	PART GBM Sur partie existante € HT	PART SCCV KALIA Pirey € HT **	PART COMMUNE Sur partie existante (reversement fond de concours) € HT**
Aménagement de sécurité rue du Collège *	40 000€	48 000€	5 000€	30 000€	5 000€
Extension ENEDIS	28 850€	34 620€	0€	28 850€	0€
TOTAL	68 850€	82 620€	5 000€	58 850€	5 000€

* le coût estimatif des travaux intègre les frais de maîtrise d'œuvre.

** une actualisation du montant de la participation des différentes parties sera également calculée sur la base de la formule d'actualisation précisée à l'article 2.1.L'ensemble des travaux est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

L'urbanisation de la parcelle nécessite de réaliser un plateau surélevé sur la rue du Collège afin de sécuriser les entrées sorties du site en lien avec les nouveaux flux engendrés.

Une partie « transit » a également été affectée pour tenir compte de l'existant.

Dans le cas présent, la part affectée au transit est de 25% à répartir entre la commune et Grand Besançon Métropole selon le pourcentage affectée à la commune dans le cadre du fonds de concours requalification. Le taux du fonds de concours pour la commune de Pirey est de 50%.

ARTICLE 3 : Conditions de réalisation des équipements publics par Grand Besançon Métropole

3.1- Sur les études de maîtrise d'œuvre des équipements

Les études de maîtrise d'œuvre conditionnant l'engagement des travaux et la fixation de délais précis, Grand Besançon Métropole s'engage à lancer la procédure de désignation du maître d'œuvre dans les six mois qui suivent la signature de la convention de PUP.

Grand Besançon Métropole notifiera à SCCV KALIA Pirey le lancement de la procédure de consultation, ainsi que la décision d'attribution du marché.

3.2- Sur les modalités et délais de réalisation des équipements publics

Sous réserve du respect de la présente convention par SCCV KALIA Pirey, Grand Besançon Métropole s'engage à réaliser et à achever les travaux d'infrastructures prévus à l'article 2 dans un délai compatible avec la commercialisation des lots du (ou des) lotissement(s) SCCV KALIA Pirey et la réalisation des constructions assises sur lesdits lots, conformément aux échéances prévues dans le planning prévisionnel de l'opération joints en annexe 6 de la présente convention.

3.3- Autres engagements

Grand Besançon Métropole s'engage :

- A prendre en charges intégralement les dépenses de prestations complémentaires type coordinateur SPS, recherche préalable de réseaux, études géologiques.
- A participer au financement des travaux et prestations d'aménagements pour les montants définis à l'article 2.

Sur la base de l'estimation présentée à la date de signature des présentes, cette participation s'élève à un montant prévisionnel de 5 000€HT. Grand Besançon Métropole s'engage également au pré financement de l'ensemble des travaux (40 000 € HT).

La réalisation des travaux de finition interviendra au moment où tous les travaux de gros œuvre des bâtiments et l'ensemble des aménagements extérieurs seront complètement terminés.

ARTICLE 4 : Engagements de SCCV KALIA Pirey

- A participer au financement des travaux d'aménagement dans les proportions définies à l'article 2 (montant estimatif à la signature du PUP + montant de l'actualisation) et selon les modalités définies à l'article 6,
- A cette fin, SCCV KALIA Pirey s'oblige à informer régulièrement Grand Besançon Métropole de l'avancement de son opération afin d'assurer la bonne marche du chantier de réalisation des équipements publics ainsi que la coordination de la réalisation des constructions et des équipements publics.

Une réunion de coordination se tiendra de façon régulière en présence des différentes parties. Si nécessaire des réunions complémentaires pourront être organisées.

ARTICLE 5 : Engagements de la commune de Pirey

La commune de Pirey s'engage à participer au financement des travaux d'aménagement dans les proportions définies à l'article 2 (montant estimatif à la signature du PUP + montant de l'actualisation) et selon les modalités définies à l'article 6.

ARTICLE 6 : Modalités et Délais de Paiement de la participation de SCCV KALIA Pirey et de la commune de Pirey

Suite à l'émission par Grand Besançon Métropole du titre de recettes, SCCV KALIA Pirey s'engage à procéder au paiement de sa participation au projet urbain partenarial dans les conditions fixées à l'article 2.

Le titre de recette émis par la collectivité interviendra à la date de la notification du premier marché de travaux. Le versement de SCCV KALIA Pirey devra intervenir dans les 30 jours calendaires à compter de cette date.

En cas de retard dans le paiement de la contribution financière, SCCV KALIA Pirey sera tenue de payer à Grand Besançon Métropole, un intérêt moratoire calculé en application du taux directeur fixé par la BCE, majoré de 8 points conformément au décret 2013-269 du 16 mars 2013.

L'intérêt moratoire sera dû, de plein droit, sans mise en demeure préalable.

A la fin des travaux de l'opération caractérisée par la réception du Décompte général et définitif, Grand Besançon Métropole établira un bilan financier faisant apparaître le coût des travaux pour arrêter le montant définitif de la participation de SCCV KALIA Pirey.

Grand Besançon Métropole s'engage à rembourser SCCV KALIA Pirey en cas de trop perçu, si le montant des travaux demeure inférieur aux montants estimés dans la convention.

La commune de Pirey procédera au paiement de sa participation sur la base d'une convention fonds de concours, type requalification.

ARTICLE 7 : Durée de la convention

La durée de la convention est fixée à 10 années à partir de sa signature.

La présente convention est exécutoire à compter de la date d'affichage au siège de Grand Besançon Métropole et de la Commune de Pirey de la mention de sa signature dans les conditions prévues par l'aliéna 1er de l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

A l'intérieur du périmètre du PUP annexé à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement (TA).

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention.

ARTICLE 9 : Avenant

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 10 : Litiges

Toutes contestations susceptibles d'intervenir sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention devra faire l'objet d'une tentative de résolution amiable avant tous recours au tribunal administratif de Besançon, sis 30 rue Charles Nodier 25044 Besançon cedex 3.

ARTICLE 11 : Election de domicile

A l'élection des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif mentionné en page de comparution de la convention.

ARTICLE 12 : Clause d'actualisation

Une actualisation du montant estimatif des travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage GBM et par voie de conséquence, le montant estimatif des participations attendues auprès de la société SCCV KALIA Pirey de la commune sera établi dans le cadre bilan financier faisant apparaître le coût des travaux pour arrêter le montant définitif de la participation de l'ensemble des parties.

La formule d'actualisation de ces montants sera la suivante :

(Montant estimatif des travaux au moment de la signature de la convention de PUP x dernier Indice TP01 connu à la date de la signature des marchés de travaux) / index TP01 à la date de la signature du PUP.

ARTICLE 13 : Annexes

Annexes à la présente convention :

- Annexe 1 : Extrait du PLU
- Annexe 2 : Périmètre du PUP
- Annexe 3 : Plan de localisation des travaux à effectuer
- Annexe 4 : Caractéristiques des travaux à effectuer
- Annexe 5 : Planning prévisionnel de l'opération
- Annexe 6 : Délibération de Grand Besançon Métropole en date du 14 septembre 2023
- Annexe 7 : Délibération de la commune de Pirey en date du @

**Fait à Besançon en 3 exemplaires,
Le**

Pour SCCV KALIA Pirey

Commune de Pirey

Grand Besançon Métropole

Gérant

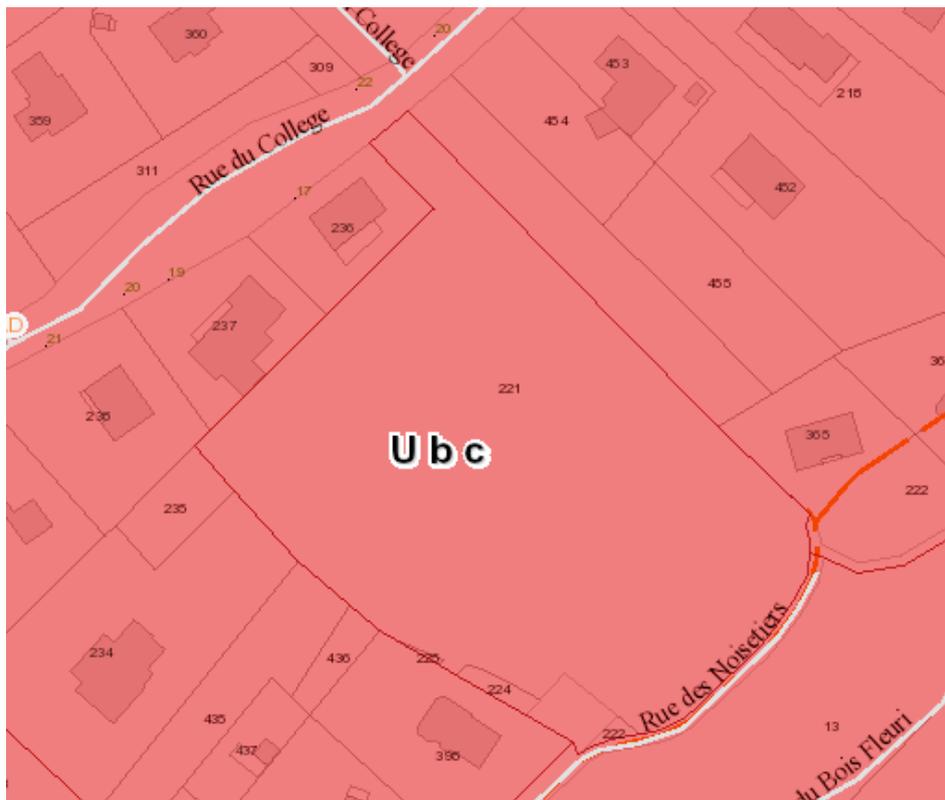
Martial VUILLEMIN

Le Maire

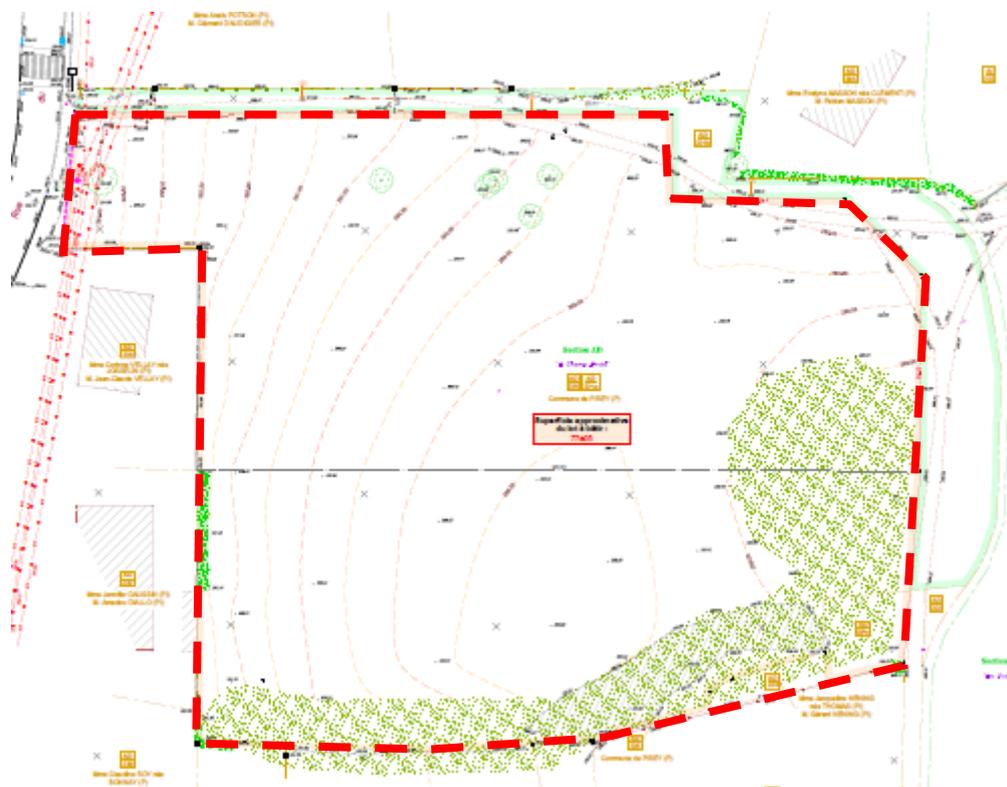
Patrick AYACHE

**La Présidente,
Anne VIGNOT**

ANNEXE 1 : Extrait PLU



ANNEXE 2 : périmètre de la présente convention PUP :



ANNEXE 3 : Plan de localisation des travaux à effectuer



ANNEXE 4 : Caractéristiques des travaux à réaliser (non exhaustif)

Réalisation d'un aménagement de sécurité sur la rue du collège au droit de l'accès à la parcelle concernée. Cet aménagement se caractérisera par la mise en place d'une zone 30 avec plateau surélevé. Ce plateau surélevé prendra en compte la traversée piétonne existante et l'entrée du lotissement d'habitat situé en face du projet.

Le projet d'aménagement de voirie sera détaillé dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre.

ANNEXE 5 : Planning prévisionnel de l'opération

Obtention permis : octobre 2023

Début des travaux primaires : juin 2024 (si intervention fouilles archéologiques en 2024)

Réception des travaux : fin 2025

ANNEXE 6 : Délibération de Grand Besançon Métropole

ANNEXE 7 : Délibération de la commune de Pirey