

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 SCI DENTALAO sur la commune de Saint-Vit - 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 : 473 340,08 € HT Recette PUP : 349 700,8 € HT (hors fonds de concours commune et participation aménageurs non connus)

Résumé :

Situé dans la zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) d'un secteur classé en zones AU1e et AU1Z au Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Saint-Vit, le permis de construire déposé par la SCI DENTALAO pour la réalisation d'un cabinet dentaire 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 Saint-Vit et la SCI DENTALAO pour financer une partie des équipements publics induits par l'ouverture à l'urbanisation 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

Pour contribuer au financement des équipements publics nécessaires à la réalisation de plusieurs projets de construction sur le secteur de la Hourette sur la commune de Saint-Vit, la création d'une zone de PUP est soumise à l'assemblée délibérante du 28 septembre 2023.

La commune de Saint-Vit a identifié dans son document d'urbanisme un secteur classé en zones AU1e et AU1Z. Ce secteur d'aménagement d'ensemble d'une emprise d'environ 3.9ha permet d'accueillir des équipements et de l'activité.

Un permis a été déposé par la SCI DENTALAO pour la réalisation d'un cabinet dentaire sur une emprise de 1 594 m².

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

- la voirie entre la rue de la Hourette et la rue de la Combe au Four avec création piste cyclable et reprise de carrefour ;
- un trottoir et de l'éclairage public sur une partie de la rue de la Combe au Four ;
- un parking public le long de la nouvelle voie.

Situé en zone de PUP, l'obtention des permis d'aménager ou de construire est subordonnée à la signature préalable de la présente convention.

La délibération relative à la zone de PUP fixe les modalités de partage des coûts des équipements publics.

Les coûts prévisionnels ont été transmis par les compétences concernées (Directions Voirie) et la répartition a été fixée sur la base de l'emprise des parcelles à aménager dans la zone de PUP hors partie existante et transit.

II. Termes de la convention

La convention, jointe en annexe, a pour objet de définir les modalités de prise en charge financière par la SCI DENTALAO aménageur de l'opération et de la commune de Saint-Vit 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 SCI DENTALAO 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 437 340,80 € HT (y compris extension ENEDIS nécessaire au projet).

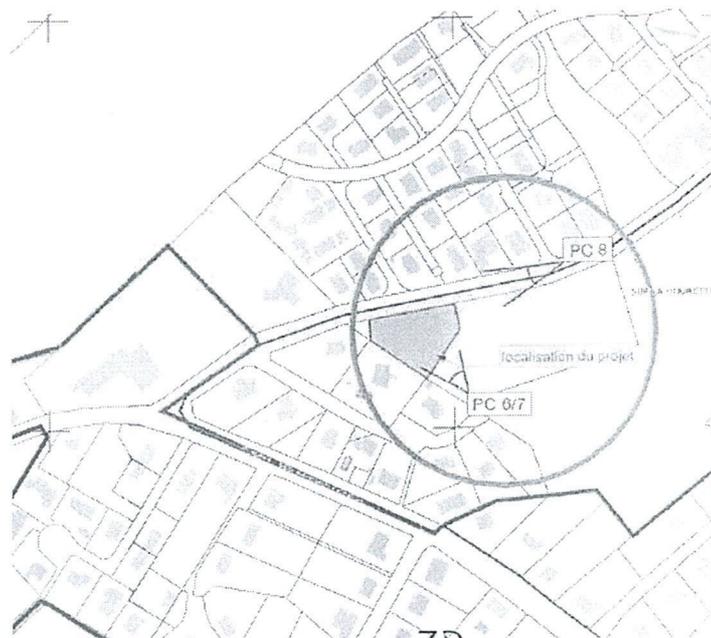
La participation de la SCI DENTALAO s'élève à 10 158 € HT.

La participation de la commune au titre du fonds de concours voirie s'élève à 54 277,70 € HT.

La participation de Grand Besançon Métropole s'élève à 69 362,30 € HT.

La participation attendue pour les autres projets à venir et situés dans le périmètre est de 339 542,80 € HT.

Périmètre de la convention 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 SCI DENTALAO, de la commune de Saint-Vit 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 SCI DENTALAO et de la commune de Saint-Vit.

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 Saint-Vit 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 : 25

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



PROJET URBAIN PARTENARIAL CONVENTION

**Aménagement d'un cabinet dentaire
Rue de la Combe au Four
Commune de Saint-Vit**

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 en date du ...,

Ci-après dénommée la « Communauté Urbaine »

ET,

La SCI DENTALAO au capital de 1500 €, dont le siège est 1 rue d'Ecole 25480 Miserey-Salines, identifiée au SIRET sous le numéro 9130973100014 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Besançon, représentée par PHOMMAVONG Antony, en sa qualité de gérant, dûment habilité(e) à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en vertu d'un pouvoir qui lui a été consenti en date du 03/05/2022 et dont une copie figure en Annexe.

Ci-après dénommée «SCI DENTALAO»

ET :

La commune de Saint-Vit, représentée par son Maire, Pascal ROUTHIER dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du ...,

Ci-après dénommée la «Commune de Saint-Vit»

Périmètre de la zone de PUP :



Localisation du projet de cabinet dentaire :



Sur ce site la SCI DENTALAO envisage de réaliser un cabinet dentaire en simple rez-de-chaussée d'une emprise d'environ 231m².

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 de la voirie entre la rue de la Hourette et la rue de la Combe au Four avec création d'un trottoir et reprise de carrefour : 270 500€ HT soit 324 600€ TTC
- Réalisation d'un trottoir et de l'éclairage public sur une partie de la rue de la Combe au Four : 93 900€HT soit 112 680 € TTC
- Réalisation d'un parking public le long de la nouvelle voie : 60 000€ HT soit 72 000€ TTC

Soit un total de 424 400€ HT soit 509 290€ TTC

Le montant de ces travaux (qui seront réalisés par Grand Besançon Métropole) se verra appliquer une actualisation établie sur la base de la formule 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.

Réseaux :

Mise en œuvre d'une extension ENEDIS pour un montant de 12 940.80€ HT soit 15 528.96 € TTC

Le coût global maximum prévisionnel du programme des équipements publics s'élève à 437 340.80€ HT soit 524 819€TTC.

2.2 - Répartition des coûts d'équipement

DESCRIPTIF TRAVAUX	COUT TOTAL HT	COUT TOTAL TTC	PART GBM Sur partie construite et transit € HT	PART Mutualité Française du Doubs EHPAD € HT (PC déposé)**	PART Commune aménagement groupe scolaire € HT (PC déposé)**	PART Projet 1 à venir Réside nce séniors **	PART Projet 2 cabinet dentaire SCI DENTAL AO**	PART Projet 3 à venir maison de santé MAM**	PART COMMUNE Sur partie construite et transit (reversement fond de concours) € HT**
Réalisation de la voirie entre la rue de la Hourette et la rue de la Combe au Four*	270500€	324600€	30 350.1€	67 084€	75 740€	47 608€	8 656€	17 312€	23 749.9€
Réalisation d'un trottoir et de l'éclairage public sur une partie de la rue de la Combe au Four*	93 900€	112680€	31 607€	11 644€	13 146€	8 263€	1 502€	3 005€	24 733€

Réalisation d'un parking public le long de la nouvelle voie*	60 000€	72 000€	3 366€	54 000€					2 634€
Extension ENEDIS projet EHPAD	12940.80	15528.96		100% soit 12940.80€					
Extension ENEDIS projet groupe scolaire non connue					100% si uniquement besoins propres				
Extension ENEDIS projet 1 non connue						100% si uniquement besoins propres			
Extension ENEDIS projet 2 non connue							100% si uniquement besoins propres		
Extension ENEDIS projet 3 non connus								100% si uniquement besoins propres	
TOTAL	437340.8 €	524 809€	65 323.1€	145 668.8 €	88 886€	55 871€	10 158€	20 317€	51 116.9€

* le cout estimatif des travaux intègre les frais de maitrise 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.

Les travaux d'équipements publics sont nécessaires pour le développement du projet du cabinet dentaire mais également pour les autres projets à venir dans l'emprise de la zone de PUP.

Une partie « transit » a également été affectée pour tenir compte de l'existant. Elle n'est pas évaluée de la même manière suivant les secteurs et les usages liés.

Dans le cas présent la part affecté au transit est de :

- 20% sur la partie de voirie créée dans le cadre du projet global ainsi que sur les travaux de piste cyclable le long de la rue de la Combe au Four. En effet la création de cette voirie est rendue nécessaire pour la desserte des différents projets et pour la desserte globale du périmètre.
- 60% pour les travaux de création d'un trottoir et de mise en œuvre de l'éclairage public.
- 10% pour le parking

La répartition des % restants est ventilée en fonction de la surface des différents projets qui seront compris dans la zone de PUP.

Tableau de répartition entre les différents projets :

La part entre les différents projets est susceptible d'évoluer en fonction des surfaces précises qui seront aménagées et de la ventilation des m² entre les projets (tous ne font pas l'objet d'un permis de construire ni d'un découpage foncier précis à ce jour).

Surfaces projets privés	Surface en m²	en %
Commune - Projet Pôle scolaire (PC déposé)	12 716	35
Projet EPAHD Mutualité Française PC déposé	11 190	31
Projet 1 à venir - Résidence Séniors - Mutualité Française	8 112	22
Projet 2 – Cabinet dentaire objet de la présente convention	1594	4
Projet 3 à venir – maison de santé - MAM	3000	8
Total	36 609	100

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 la SCI DENTALAO 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 la SCI DENTALAO, 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) de la SCI DENTALAO et la réalisation des constructions assises sur lesdits lots, conformément aux échéances prévues dans les plannings prévisionnels de l'opération joints en annexe 5 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 65 323.1€ HT. Grand Besançon Métropole s'engage également au pré financement de l'ensemble des travaux.

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 la SCI DENTALAO

- 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, la SCI DENTALAO 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 tous les mois en présence des différentes parties. Si nécessaire des réunions complémentaires pourront être organisées.

ARTICLE 5 : Engagements de la commune de Saint-Vit

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.

ARTICLE 6 : Modalités et Délais de Paiement de la participation de la SCI DENTALAO et de la commune de Saint-Vit

Suite à l'émission par Grand Besançon Métropole du titre de recettes, la SCI DENTALAO 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 la SCI DENTALAO devra intervenir dans les 30 jours calendaires à compter de cette date.

En cas de retard dans le paiement de la contribution financière, la SCI DENTALAO 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 la SCI DENTALAO.

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

La commune de Saint-Vit 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 Saint-Vit 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 la SCI DENTALAO de la commune et des autres aménageurs 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
- Annexe 7 : Délibération de la commune de Saint-Vit en date du ...

Fait à Besançon, le

En 3 exemplaires,

Pour la SCI DENTALAO,

Commune de Saint-Vit,

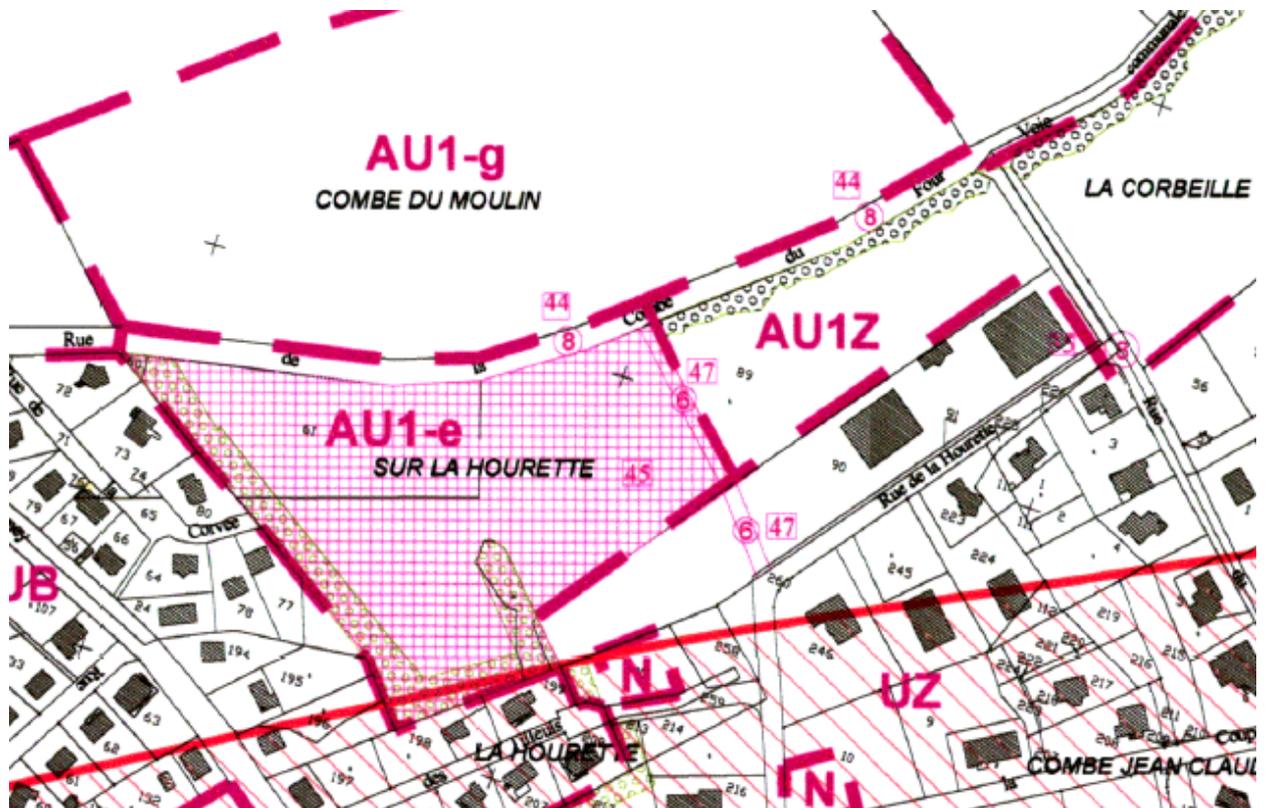
Grand Besançon Métropole,

.....
Directeur

Pascal ROUTHIER
Maire de Saint-Vit

Anne VIGNOT
Présidente

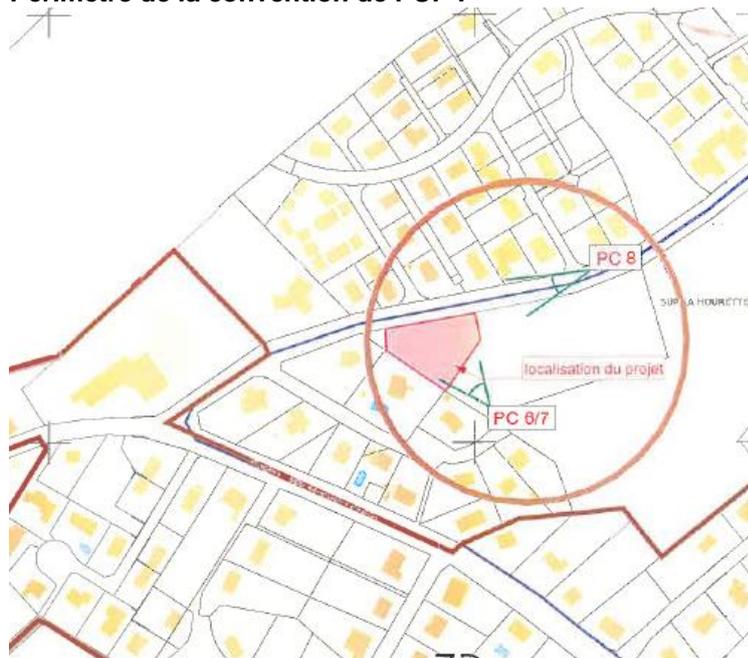
ANNEXE 1 : Extrait PLU



ANNEXE 2 : périmètre de la zone de PUP :



Périmètre de la convention de PUP :



ANNEXE 3 : Plan de localisation des travaux à effectuer



ANNEXE 4 : Caractéristiques des travaux à réaliser

- Création d'une nouvelle voie entre la rue de la Hourette et la rue de la combe du four qui comprendra notamment :
 - une voie à double sens de circulation de 6,5m de largeur
 - un trottoir de 1,5m de largeur
 - la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales (noue végétalisée, puits perdus)
 - l'amorce de voie pour l'accès au parking enseignant du groupe scolaire
 - la reprise partielle du carrefour avec la rue de la Hourette
 - l'extension du plateau surélevé situé sur la rue de la combe du four
 - la mise en place de l'éclairage public
- La réalisation d'un trottoir de 1.5 m de largeur sur la rue de la combe du four et le chemin de Berthelange au droit du projet d'EHPAD (zone AU1Z du PLU)
- La réalisation d'un parking d'environ places perméables le long la voie nouvelle à créer entre la rue de la Hourette et la rue de la combe du four.

ANNEXE 5 : Planning prévisionnel des travaux de la SCI DENTALAO

Début des travaux :

Fin des travaux:

ANNEXE 6 : Délibération de Grand Besançon Métropole

ANNEXE 7 : Délibération de la commune de Saint-Vit