



Bureau

Publié le : 08/04/2025

Séance du jeudi 27 mars 2025

Membres du Bureau en exercice : 33

Le Bureau, convoqué le 20 mars 2025, 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, 5, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 21h17

Etaient présents : Mme Frédérique BAEHR, Mme Catherine BARTHELET, M. Gabriel BAULIEU, Mme Marie-Jeanne BERNABEU, M. René BLAISON (à compter de la question n°4), M. Nicolas BODIN, M. Sébastien COUDRY, Mme Marie ETEVENARD, M. Marcel FELT, Mme Lorine GAGLILOLO (à compter de la question n°4), M. Gilbert GAVIGNET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Yves GUYEN (jusqu'à la question n°55 incluse), M. Daniel HUOT, M. Denis JACQUIN, M. Frank LAIDIE (à compter de la question n°4), M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n°4), M. Christophe LIME, M. Christian MAGNIN-FEYSOT (à compter de la question n°4), M. Yves MAURICE, M. Jean-Paul MICHAUD (jusqu'à la question n°46 incluse), M. Anthony NAPPEZ, M. Gilles ORY, Mme Françoise PRESSE, M. Franck RACLOT, M. Pascal ROUTHIER, M. Nathan SOURISSEAU, M. Fabrice TAILLARD, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Marie ZEHAF

Etaient absents : M. François BOUSSO, M. Benoit VUILLEMIN

Secrétaire de séance : M. Frank RACLOT

Procurations de vote : M. François BOUSSO donne pouvoir à M. Nathan SOURISSEAU, M. Benoit VUILLEMIN donne pouvoir à Mme Catherine BARTHELET

Délibération n°2025/2025.00066

Rapport n°8 - Construction d'une résidence autonomie à Saint Vit – Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Construction d'une résidence autonomie à Saint Vit – Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Vice-Président

	Date	Avis
Commission n° 6	12/03/2025	Favorable

Inscription budgétaire	
BP 2025 et PPIF 2025-2029 « Requalification péri-urbain »	Montant prévu au BP 2025 : 3,3 M€ Montant de l'opération : 521 209 € TTC Recette PUP : 55 871 € HT

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 de la Hourette en vue de construire une résidence autonomie 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 SCI de la Hourette et la commune de Saint-Vit pour financer une partie des équipements publics induits par l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Elle 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 faire 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, une zone de PUP a été validée lors de l'assemblée délibérante du 28 septembre 2023. Cette délibération fixe les modalités de partage des coûts des équipements publics.

En effet, 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 3.9 ha permet d'accueillir des équipements et de l'activité. Sa réalisation implique la création d'équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur, il s'agit de :

- 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,
- Réalisation d'un trottoir et de l'éclairage public sur une partie de la rue de la Combe au Four,
- Réalisation d'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 d'une convention de PUP. Plusieurs permis ont été déposés dont le projet d'un groupe scolaire composé d'une école maternelle et élémentaire, du périscolaire et de la salle culturelle multimédias numériques et ont donné lieu à la signature de trois conventions (Mutualité Française, Ville de Saint Vit et SCI DENTALEO).

Les coûts prévisionnels ont été transmis par les compétences concernées (Direction 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 de la Hourette pour la construction d'une résidence autonomie telles que définies par la délibération instaurant la zone de PUP.

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 de la Hourette en tant que constructeur,
- les engagements de la commune de Saint Vit en tant que collectivité,
- 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.

Pour rappel, le coût maximum global prévisionnel du programme des équipements publics de la zone de PUP s'élève à 437 340,80 € HT (y compris extension ENEDIS nécessaire au projet).

La participation de la SCI de la Hourette s'élève à 55 871 € HT.

La participation de la commune au titre du fonds de concours voirie s'élève à 51 116,90 € HT.

La participation de Grand Besançon Métropole s'élève à 65 323,10€ HT.

La participation attendue pour les autres projets à venir et situés dans le périmètre est de 265 029,80 € HT.

A l'unanimité, le Bureau statue favorablement sur :

- le périmètre du **Projet Urbain Partenarial tel qu'annexé à la présente délibération,**
- le **projet de convention tel qu'annexé à la présente délibération et notamment la participation financière de la SCI de la Hourette 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 la SCI de la Hourette.**

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 33

Contre : 0

Abstention* : 0

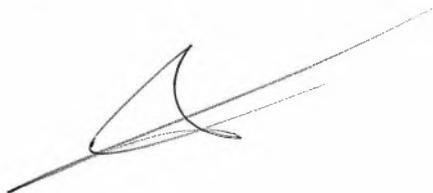
Conseiller intéressé : 0

*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,

Pour extrait conforme,
La Présidente,

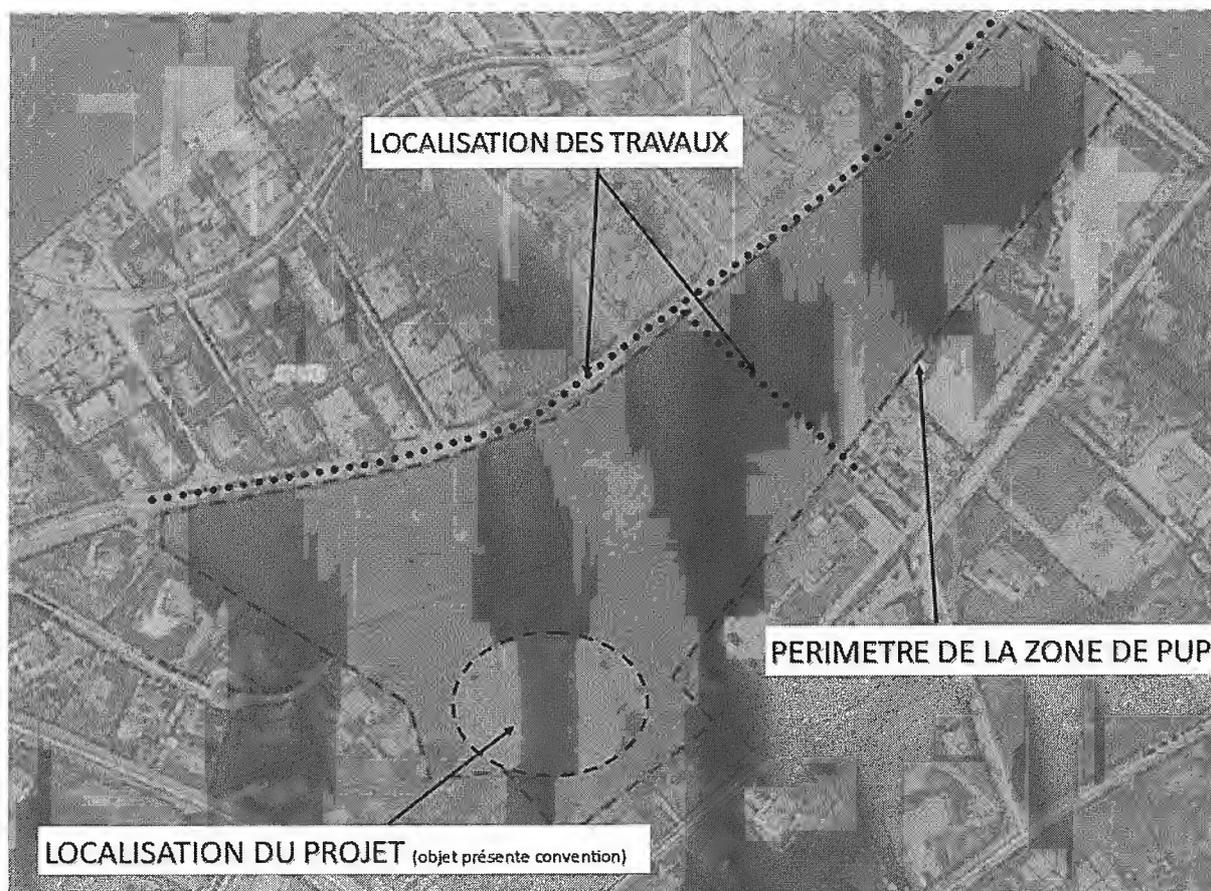


Franck RACLOT
Conseiller Communautaire Délégué



Anne VIGNOT
Maire de Besançon

ANNEXE 1 : Plan de localisation



ANNEXE 2 : Projet de convention de PUP



SCI de la
HOURETTE



PROJET URBAIN PARTENARIAL CONVENTION

**Construction d'une résidence autonomie
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 27 mars 2025,

Ci-après dénommée la « Communauté Urbaine »

ET,

La SCI de la Hourette, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège est au 67 rue des Cras 25000 BESANCON identifiée au SIRET sous le numéro 95244521100016 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Besançon, représentée par M. Couhert Michel, en sa qualité de représentant du gérant MFC dûment habilité(e) à l'effet des présentes en vertu de la délégation permanente consentie par M. Thomas JOUANNET, Président de Mutualité Française Comtoise en date du 1^{er} juin 2024 et dont une copie figure en Annexe.

Ci-après dénommée «SCI de la Hourette»

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 12 mars 2025.

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

IL A PREALABLEMENT ÉTÉ EXPOSE CE QUI SUI

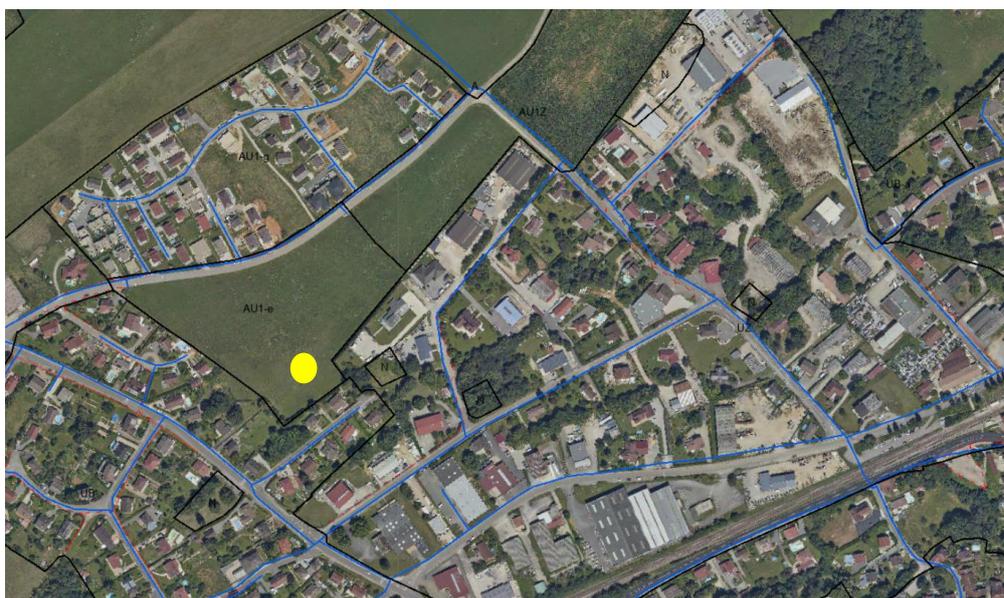
1- Le contexte

La SCI de la Hourette souhaite développer un projet de résidence autonomie sur la zone AU1e inscrite au PLU de la commune de Saint-Vit. Cette résidence comprendra 40 logements et des espaces communs.

Ce projet de construction porte sur la parcelle cadastrée YD n°277 d'une contenance de 8 107 m².

Cette parcelle est située dans une zone de PUP d'environ 36 609 m² créée par délibération du Conseil Communautaire de Grand Besançon Métropole en date du 28 septembre 2023.

Plan de situation :



Périmètre du PUP :

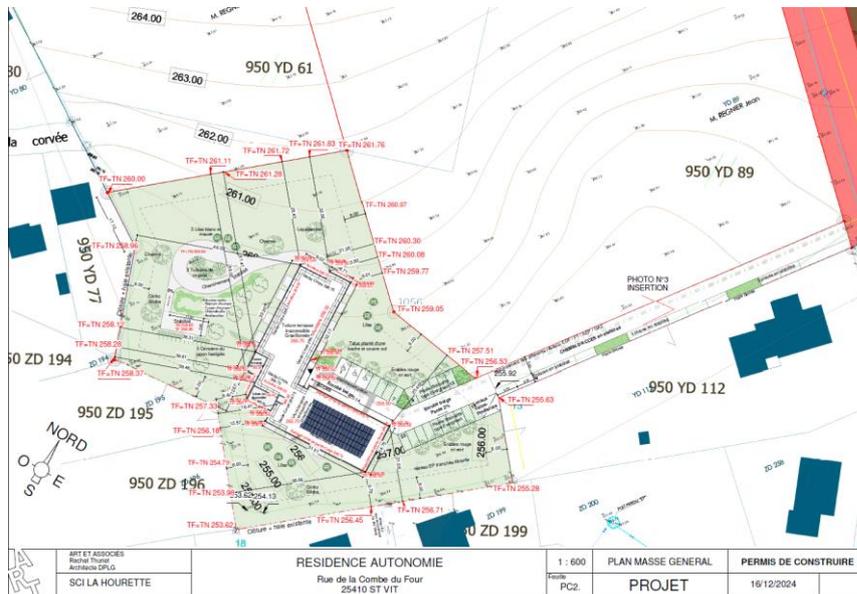


L



Sur ce site la SCI de la Hourette envisage de construire un bâtiment comprenant 40 logements pour personnes âgées autonomes ainsi que des espaces communs.

Extrait du Permis de construire :



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

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

- 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.
- Réalisation d'un trottoir et de l'éclairage public sur une partie de la rue de la Combe au Four.
- Réalisation d'un parking public le long de la nouvelle voie.

En considération du projet porté par la SCI de la Hourette et compris dans la zone de PUP, ci-dessus décrit, Grand Besançon Métropole et la commune de Saint-Vit ont accepté de programmer des travaux d'infrastructures nécessaires à sa réalisation.

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre en partie aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans l'opération, la SCI de la Hourette, Grand Besançon Métropole, et la commune de Saint-Vit, 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 la SCI de la Hourette, constructeur de l'opération et de la commune de Saint-vit, d'une partie des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini en annexe 2 du PUP.

La SCI de la Hourette, 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 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 : 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 509 280€ 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 524 809€ 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 SCI de la Hourette - Résidence autonome	PART Projet 2 à venir cabinet dentaire	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	270 500€ * et **	324 600€ * et **	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€ * et **	112 680€ * et **	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€ * et **	72 000€ * et **	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 12.

Les travaux d'équipements publics sont nécessaires pour le développement du projet de la SCI de la Hourette mais également pour les autres projets à venir ou en cours 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 affectée 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 m ²	en %
Commune - Projet Pôle scolaire (PC déposé)	12 716	35
Projet EHPAD Mutualité Française PC déposé	11 190	31
Projet de Résidence Autonomie – SCI de la Hourette objet de la présente convention	8 107	22
Projet DENTALEO – Cabinet dentaire	1591	4
Projet à venir – maison de santé - MAM	3000	8
Total	36 604	100

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

3.1- Sur les études de maîtrise d'œuvre et l'engagement des travaux de réalisation des équipements

Compte tenu des échéances de réalisation des autres projets d'aménagement et de construction compris dans le périmètre de la zone de PUP, les études de maîtrise d'œuvre ainsi que les premiers travaux de réalisation des équipements, objet de la présente convention, ont été lancés dès 2023 par Grand Besançon Métropole.

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

Sous réserve du respect de la présente convention par la SCI de la Hourette, Grand Besançon Métropole s'engage 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 de la Hourette 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 de la Hourette

- 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 de la Hourette 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 de la Hourette et de la commune de Saint-Vit

Suite à l'émission par Grand Besançon Métropole du titre de recettes, la SCI de la Hourette 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 de la Hourette 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 de la Hourette 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 de la Hourette.

Grand Besançon Métropole s'engage à rembourser la SCI de la Hourette 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 intercommunale 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 de la Hourette, de la commune et des autres aménageurs et constructeurs 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 27 mars 2025
- Annexe 7 : Délibération de la commune de Saint-Vit en date du 12 mars 2025

Fait à Besançon, le

En 3 exemplaires,

Pour la SCI de la Hourette,

Commune de Saint-Vit,

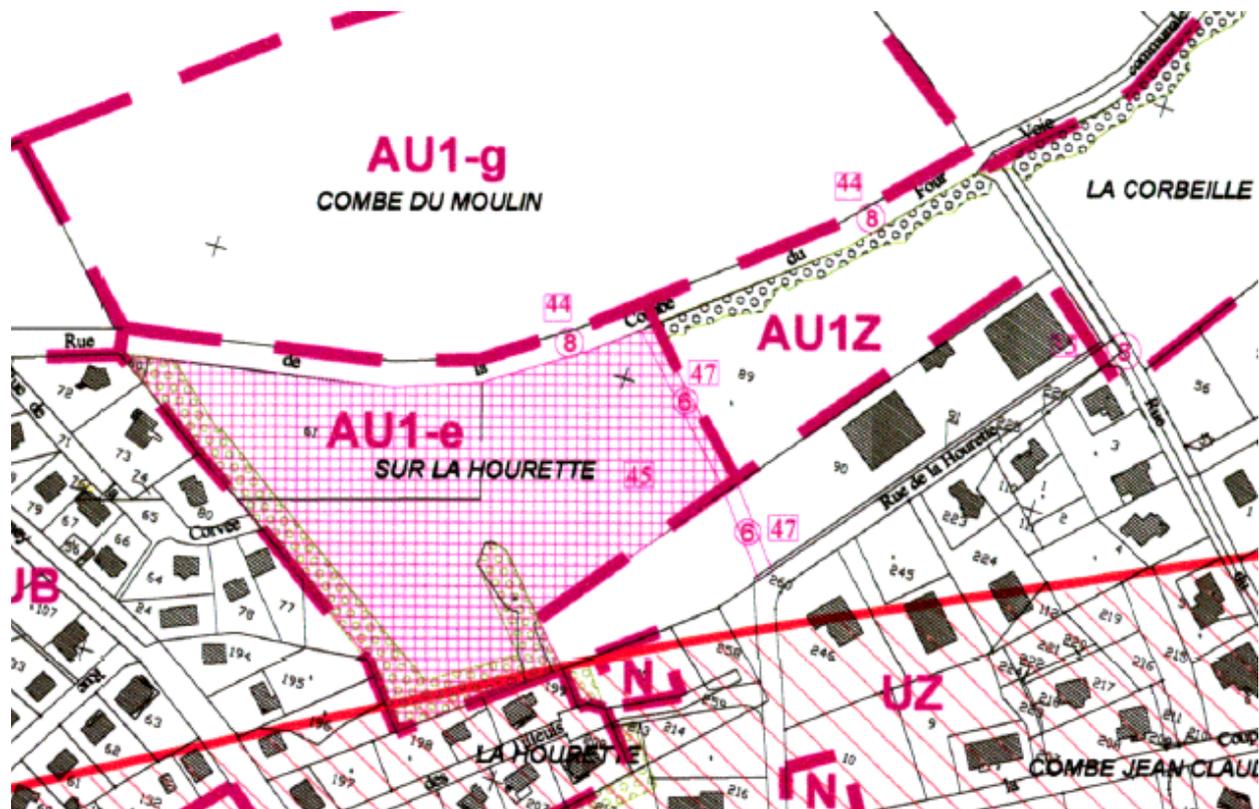
Grand Besançon Métropole,

**Michel COUHERT
Directeur Général**

**Pascal ROUTHIER
Maire de Saint-Vit**

**Anne VIGNOT
Présidente**

ANNEXE 1 : Extrait PLU



ANNEXE 2 : périmètre du 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'EPHAD (zone AU1Z du PLU)
- La réalisation d'un parking d'environ 30 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 de la Hourette

Début des travaux : 2eme semestre 2025

Fin des travaux: début 2028

ANNEXE 6 : Délibération de Grand Besançon Métropole

ANNEXE 7 : Délibération de la commune de Saint-Vit