



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LUXEUIL

Envoyé en préfecture le 01/07/2026

Reçu en préfecture le 01/07/2026

Publié le 01/07/2026

ID : 070-247000755-20260622-D2026_073-DE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT Haute-Saône

ARRONDISSEMENT Lure

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 22 juin 2026

Construction de la crèche : Convention de servitude conventionnelle de passage avec Habitat 70

DÉLIBÉRATION

N° 2026-073

En exercice : 37
Titulaires présents : 27
Pouvoirs : 9
Absents : 10
Nombre de votants : 36

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux juin, les membres du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Luxeuil se sont réunis, à la salle polyvalente de Breuches 70300 sur convocation adressée par le Président le seize juin dernier.

Le Conseil Communautaire nomme Joël Brice secrétaire de séance.

Nom	Présents*	Excusés, suppléés par, procuration à	Nom	Présents*	Excusés, suppléés par, procuration à	Nom	Présents*	Excusés, suppléés par, procuration à
Martine BAVARD			Hassan EL BOUCHEHATI	POUV	Béatrice LEPAGNEY	Éric PETITJEAN		
Jérôme BERNARD	A		Sophie EL OMRI			Sébastien RICHARDOT		
Joël BRICE			Cédric FAIVRE			Catherine SALFRANC		
Frédéric BURGHARD			Claudette FAIVRE- BAZIN			Alain SCHELLE		
Michel CALLOCH	POUV	Loïc LABORIE	Marie-Christine FRICHET			Yves SIMONIN		
Christian CHAMAGNE	POUV	Sébastien RICHARDOT	Sylvie GAVOILLE			Nathalie SIRVEAUX		
Roland CHAMAGNE			Philippe GÉRARD			Justine TACLET	POUV	Frédéric BURGHARD
Jean-Luc DAVAL			Bernard GIRE			Daniel TONNA		
Marie-Hélène DAVAL			Loïc LABORIE			Guillaume VILLEQUEZ	POUV	Jacques DESHAYES
Jacques DESHAYES			Christophe LEJEUNE	POUV	Alain SCHELLE	Anne-Lise VINCENT	POUV	Martine BAVARD
Véronique DEVOILLE			Béatrice LEPAGNEY			Laurent ZIEGLER		
Nathalie DIRAND			Emilien MONNEY	POUV	Marie- Christine FRICHET			
Dominique DUCHANOIS			Nicolas NURDIN	POUV	Eric PETITJEAN			

*P = Présent(e) / EXCUSE = Excusé(e) / A = Absent(e) / POUV = Pouvoir donné à / SUPP = Suppléé(e) par

Exposé

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Civil ;

La construction de la crèche par la Communauté de communes du Pays de Luxeuil (CCPLx) est prévue sur les parcelles cadastrées section AT 291 et AT 385 sises 1bis rue Georges Croisille à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS, dont le terrain enclavé n'a aucun accès direct sur la voie publique.

Ainsi, il s'avère nécessaire de réaliser une route d'accès pour le passage :

- des véhicules de chantier dans le cadre des travaux de construction de la crèche,
- des véhicules de services dans le cadre des livraisons nécessaires au fonctionnement normal de la crèche intercommunale et des interventions de maintenance effectuées par la CCPLx,
- des véhicules de secours.

Or, cette route d'accès se réalisera également sur les parcelles cadastrées 1 rue Georges Croisille à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS appartenant à la résidence autonome Les Barrèges d'Habitat 70.

Le chemin existant sur ces parcelles situé à l'arrière de la résidence est emprunté essentiellement par les résidents du foyer. Il ne constitue actuellement ni un accès pour des livraisons, ni un accès de secours.

Aussi, il sera créé un cheminement piéton spécifique et sécurisé pour les résidents du foyer sans mélange des flux.

À cet égard, une convention de servitude conventionnelle de passage doit être conclue entre la CCPLx et Habitat 70 s'appliquant sur les parcelles cadastrées suivantes :

- AT 160, AT 290 et AT 302 sises 1 rue Georges Croisille à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS appartenant à la résidence autonome Les Barrèges d'Habitat 70,
- AT 291 et AT 385 sises 1bis rue Georges Croisille à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS appartenant à la CCPLx.

La CCPLx s'engage en contrepartie de l'exercice de cette servitude conventionnelle de passage réelle et perpétuelle à réaliser la route d'accès, comprenant les travaux de réfection complète du revêtement, de reprise des bordures, de réfection des espaces verts, de mise en place d'une borne escamotable, d'aménagement d'un espace de manœuvre au droit de l'entrée de la crèche intercommunale et de création d'un cheminement piéton sécurisé distinct des flux véhicules.

Par ailleurs, la CCPLx s'engage à prendre exclusivement en charge les frais nécessaires à l'exercice de la servitude de passage, les frais d'entretien courant à hauteur de 50 % sur présentation des justificatifs des dépenses engagées par Habitat 70 pour l'entretien courant général du chemin, ainsi que les frais d'acte notarié et de publication au Service de la Publicité Foncière compétent.

Cette convention de servitude conventionnelle de passage est néanmoins consentie, à la CCPLx, à titre gratuit. Habitat 70 reconnaît qu'il ne pourra revendiquer vis-à-vis de la CCPLx aucune indemnisation ayant trait directement ou indirectement à l'établissement et l'exécution de ladite servitude.

Considérant la nécessité de conclure une convention de servitude conventionnelle de passage entre la CCPLx et Habitat 70 afin de permettre l'accès au chantier de construction de la crèche intercommunale, puis l'accès nécessaire et proportionné à son exploitation ;

Considérant la nécessité de constituer cette servitude réelle et perpétuelle par acte authentique reçu par le notaire de la CCPLx et dont les frais seront supportés par la CCPLx ;

Décision

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Communautaire :

- Approuve la convention de servitude conventionnelle de passage entre la CCPLx et Habitat 70 ci-annexée ;
- Autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ladite convention ci-annexée, ses éventuels avenants, ainsi que tout document y afférent ;
- Approuve la désignation de Maître Marie-Paule DURGET, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial et dénommée « Marie-Paule DURGET, Jean-Philippe BINDA et Marion LAURENT, notaires associés » pour l'établissement de l'acte notarié correspondant à la convention ci-annexée et aux éventuels actes notariés nécessaires en cas d'avenants à la convention ci-annexée ;

- Autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention ci-annexée et aux éventuels actes notariés nécessaires en cas d'avenants à la convention ci-annexée, ainsi que tout document y afférent ;
- Autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de la convention et ses éventuels avenants, ainsi que tous les documents afférents à la présente délibération.

Ainsi délibéré et signé

Pour copie conforme

Le Président

Jacques DESHAYES

ANNEXE

Convention de servitude conventionnelle de passage, entre Habitat 70, propriétaire de la résidence Les Barrèges, et la Communauté de communes du Pays de Luxeuil, maître d'ouvrage du projet de construction d'une crèche de 24 lits sis 1 bis rue Georges Croisille à Luxeuil-les-Bains



CONVENTION DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE DE PASSAGE

Entre Habitat 70, propriétaire de la résidence Les Barrèges, et la Communauté de communes du Pays de Luxeuil, maître d'ouvrage du projet de construction d'une crèche de 24 lits sis 1 bis rue Georges Croisille à Luxeuil-les-Bains.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Habitat 70, Office public de l'habitat en Haute-Saône, dont le siège est situé 26 rue Fleurier à 70000 VESOUL, propriétaire du chemin appartenant à la résidence autonomie Les Barrèges, représentée par Monsieur Olivier ROSAT agissant en qualité de Directeur Général, nommé à cette fonction en date du 30 septembre 2019 et spécialement habilité aux présentes en vertu des délibérations du Bureau du Conseil d'administration en sa séance du 15 juillet 2025 réceptionnée en Préfecture le 17 juillet 2025,

Ci-après dénommé « Habitat 70 » ou « le Propriétaire du fonds servant »,

D'une part,

ET

La Communauté de communes du Pays de Luxeuil (CCPLx), dont le siège est situé 22 rue Jules Jeanneney à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS, maître d'ouvrage de la future crèche communautaire, représentée par Monsieur Jacques Deshayes, dûment habilité à cet effet par la délibération n° D2026-..... du Conseil Communautaire de la CCPLx en date du 22 juin 2026,

Ci-après dénommée « la Communauté de communes » ou « le Propriétaire du fonds dominant »,

D'autre part,

Vu l'arrêté préfectoral n° 70-2023-04-24-00001 en date du 24 avril 2023 portant réactualisation des statuts de la Communauté de communes du Pays de Luxeuil (CCPLx) ;

Vu le Code Civil ;

Vu la délibération n° D2026-... du Conseil Communautaire en date du 22 juin 2026, approuvant la constitution d'une servitude conventionnelle de passage entre Habitat 70, propriétaire de la résidence Les Barrèges, et la Communauté de communes du Pays de Luxeuil, maître d'ouvrage du projet de construction d'une crèche de 24 lits sis 1 bis rue Georges Croisille à Luxeuil-les-Bains ;

Vu la délibération Habitat 70 en date du 15 juillet 2025, approuvant la constitution d'une servitude de passage entre Habitat 70, propriétaire de la résidence Les Barrèges, et la Communauté de communes du Pays de Luxeuil, maître d'ouvrage du projet de construction d'une crèche de 24 lits sis 1 bis rue Georges Croisille à Luxeuil-les-Bains ;

APRES AVOIR EXPOSE :

Cette convention de servitude s'applique sur les parcelles AT 160, AT 290 et AT 302 sises 1 rue Georges Croisille à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS appartenant à la résidence autonome Les Barrèges d'Habitat 70, dans le cadre de la construction d'une crèche par la Communauté de communes du Pays de Luxeuil sur les parcelles AT 291 et AT 385 sise 1bis rue Georges Croisille à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS dont le terrain enclavé n'a aucun accès direct sur la voie publique.

Suite à la sollicitation d'Habitat70 par la Communauté de communes pour formaliser cette servitude de passage via cette desserte lui appartenant afin de créer l'accès à la future crèche intercommunale, un accord de principe a été acté en bureau d'Habitat 70, lors de sa séance du 15 juillet 2025, autorisant le Directeur Général à entreprendre toutes démarches avec la Communauté de communes du Pays de Luxeuil.

Ce chemin situé à l'arrière de la résidence est emprunté essentiellement par les résidents du foyer, il ne constitue ni un accès pour des livraisons, ni un accès de secours.

Territoires 70, mandataire de l'opération de construction, qui agit au nom et pour le compte de la Communauté de communes, sera le garant des dispositions jusqu'à la réception du bâtiment.

Il portera une attention toute particulière au respect des résidents et notamment à leur tranquillité au moyen d'échanges avec la Directrice et de l'information auprès des résidents.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de constituer, au profit de la CCPLx, une servitude conventionnelle de passage strictement limitée, grevant une portion déterminée du chemin appartenant à Habitat 70, afin de permettre l'accès au chantier de construction de la crèche intercommunale, puis l'accès nécessaire et proportionné à son exploitation.

La servitude est consentie dans les limites strictement définies par la présente convention.

Le propriétaire du fonds servant et le propriétaire du fonds dominant conviennent de constituer cette servitude réelle et perpétuelle par acte authentique reçu par le notaire de la CCPLx et dont les frais seront supportés par la CCPLx, avant le 31 décembre 2027.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION ET ASSIETTE

2.1 Fonds servant

Parcelles cadastrées section AT 160, AT 290 et AT 302 sise 1 rue Georges Croisille à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS appartenant à Habitat 70.

2.2 Fonds dominant

Parcelles cadastrées section AT 291 et AT 385 sise 1 bis rue Georges Croisille à 70300 LUXEUIL-LES-BAINS appartenant à la CCPLx.

2.3 Assiette précise

La servitude s'exerce exclusivement sur une bande de 9 mètres de largeur suivant le tracé matérialisé en rouge au plan annexé n°1 et pour une surface totale de 440 m².

Aucune extension d'assiette ne pourra intervenir sans avenant notarié publié.

ARTICLE 3 – CONSISTANCE LIMITÉE DE LA SERVITUDE

La servitude comprend exclusivement :

3.1 En phase chantier

- Un cheminement piéton spécifique et sécurisé pour les résidents du foyer sans mélange des flux,
- Le passage des véhicules de chantier,
- L'accès des concessionnaires,
- Le passage pour les secours (pompiers, SAMU, police).

Limitation :

- Horaires : 7h00 – 18h00 jours ouvrés,
- Interdiction week-ends et jours fériés sauf urgence.

3.2 En phase exploitation

La servitude est limitée aux véhicules de secours, aux livraisons nécessaires au fonctionnement normal de la crèche intercommunale, ainsi qu'aux interventions de maintenance effectuées par la CCPLx.

La servitude est également limitée au cheminement piéton spécifique et sécurisé pour les résidents du foyer qui sera créé le long de la voie d'accès sans mélange des flux.

Exclusion expresse :

- Stationnement permanent,
- Dépose-minute,
- Circulation des usagers,
- Usage comme voie ouverte au public.

Tout usage excédant ces limites constituera une aggravation prohibée au sens de l'article 702 du Code Civil.

ARTICLE 4 – INTERDICTION D'AGGRAVATION

La servitude ne pourra en aucun cas être étendue à un autre équipement, servir à un changement de destination, être utilisée pour un établissement recevant un public d'une capacité supérieure ni être mutualisée avec un autre fonds.

Toute modification substantielle du projet nécessitera un nouvel accord écrit.

ARTICLE 5 – RÉSEAUX – SERVITUDE DE TRÉFONDS

5.1 Principe

Le bénéficiaire est autorisé à implanter ses réseaux secs et humides exclusivement au sein de l'emprise définie aux plans annexés 3 et 4 et d'installer le coffret électrique en limite de l'espace public le long de la rue Croisille.

5.2 Conditions techniques

- Validation préalable des tracés par Habitat 70,
- Respect des profondeurs réglementaires,
- Localisation géoréférencée remise en fin de chantier,
- Interdiction d'implantation en dehors de l'assiette.

ARTICLE 6 – TRAVAUX ET REMISE EN ÉTAT

6.1 Constat préalable contradictoire obligatoire

Il sera prévu dans le cadre des installations de chantier des clôtures de protection le long des façades des Barrèges à proximité de la voie pour éviter toute dégradation des façades récemment rénovées thermiquement, ainsi que le déplacement ou la suppression du fil à linge.

Un constat contradictoire préalable sera effectué aux frais exclusifs de la CCPLx.

6.2 Travaux

Compte tenu de la présence d'une résidence autonome, la sécurité et le respect de la tranquillité des résidents restent prioritaire.

À cet égard, la CCPLx s'engage à :

- Éviter toute cohabitation entre les usagers les résidents et les véhicules de chantier,
- Mettre en œuvre, le cas échéant, des dispositifs temporaires ou permanents de sécurisation (signalétique, marquage au sol, ralentisseurs, etc.),
- Veiller à ce que les entreprises intervenantes respectent strictement les consignes de sécurité et interviennent dans une plage horaire comprise entre 7h00 et 18h00,
- Mettre en place un panneau d'affichage, prévenir avant que des travaux bruyants aient lieu - accompagner par des temps d'échange avec la directrice lors des réunions de chantier,
- Informer régulièrement sur les travaux en cours au sein de la résidence et à chaque entrée dans l'îlot,
- Condamner l'accès aux résidents,
- Interdire l'accès à la voie de desserte par une clôture de chantier - possiblement ouverte sur certaines périodes grâce à un cadenas en accord avec Territoires 70 et l'OPC.

6.3 Remise en état intégrale

À l'issue des travaux liés à la construction de la crèche, la CCPLx procédera, à ses frais exclusifs, à la remise en état complète de la voirie, à la reprise des bordures si nécessaire, à la réfection des espaces verts, à la mise en place d'une borne escamotable, à l'aménagement d'un espace de manœuvre au droit de l'entrée de la crèche intercommunale, et de la création d'un cheminement piéton sécurisé distinct des flux véhicules.

La réception des travaux donnera lieu à un procès-verbal contradictoire.

ARTICLE 7 – ENTRETIEN ET RÉPARTITION FINANCIÈRE

Les frais nécessaires à l'exercice de la servitude de passage sont supportés exclusivement par la CCPLx.

En conséquence :

- Les aménagements rendus nécessaires par l'usage lié à la crèche intercommunale sont intégralement à la charge de la CCPLx.
- Les réseaux propres à la crèche intercommunale sont raccordés, entretenus, réparés et renouvelés exclusivement par la CCPLx.

L'entretien courant général du chemin sera effectué par le Propriétaire du fonds servant. À ce titre, la CCPLx participera aux frais d'entretien courant à hauteur de 50 %. Habitat 70 adressera à la CCPLx la facture annuelle correspondante à laquelle seront annexés les justificatifs des dépenses engagées par Habitat 70 pour l'entretien courant général du chemin.

ARTICLE 8 – RESPONSABILITÉ – ASSURANCES

Les parties sont chacune responsables des conséquences dommageables de leurs interventions, ou de celles des personnes dont ils sont responsables, ou plus généralement de celles de toute personne autorisée par eux à user du droit de passage tel que défini dans la présente convention.

Elles devront, sans délai et à leurs frais, réparer les conséquences préjudiciables qui en résulteront.

La CCPLx veillera à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité pour tout événement survenant sur l'assiette de la présente servitude.

Habitat 70 déclare que les parcelles mentionnées à l'article 2.1 lui appartiennent en toute propriété.

Habitat 70 déclare, en outre, qu'à sa connaissance, elles sont libres de toutes servitudes autres que celles qui sont instituées par la présente convention et qu'elles ne sont grevées d'aucune inscription hypothécaire.

Habitat 70 s'oblige expressément, par les présentes, à garantir la CCPLx contre tous les recours dont celle-ci pourrait éventuellement faire l'objet, soit de créanciers privilégiés ou hypothécaires, soit des titulaires de tous les droits réels susceptibles de grever les parcelles sur lesquelles est concédée la servitude de passage.

Par ailleurs, aucun recours ne pourra être exercé contre la CCPLx pour les éventuels troubles de jouissance que pourrait supporter Habitat 70 par l'exercice de la servitude de passage.

ARTICLE 9 – INDEMNITÉ

La présente servitude est consentie à titre gratuit. Habitat 70 reconnaît qu'il ne pourra revendiquer vis-à-vis de la CCPLx aucune indemnisation ayant trait directement ou indirectement à l'établissement et l'exécution de ladite servitude.

ARTICLE 10 – DURÉE ET EXTINCTION

La présente convention entre en vigueur à compter de sa date de signature.

La servitude est consentie pour la durée d'exploitation effective de la crèche.

Elle s'éteindra automatiquement en cas de :

- Cessation définitive d'activité,
- Changement de destination,
- Démolition de l'équipement.

Un acte constatant l'extinction sera publié aux frais de la CCPLx.

Les réseaux devront être supprimés ou neutralisés aux frais de la CCPLx.

ARTICLE 11 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

En cas de transfert de propriété, la présente convention est transmissible de droit à l'(les) acquéreur(s) successif(s) qui en acceptera(ont) les clauses.

Elle sera obligatoirement insérée par les soins de l'acquéreur ou des acquéreurs, ou de leurs ayants droits successifs, dans les actes de mutation de l'immeuble.

ARTICLE 12 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La servitude résultant des présentes est conclue sous réserve de l'acceptation de la présente convention par les instances délibératives de la CCPLx, ainsi que celles d'Habitat 70.

La présente convention est ainsi consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- 1) La présente convention devra être approuvée par le Conseil Communautaire ou le Bureau Communautaire de la CCPLx.
- 2) La décision prise à cet effet devra être devenue exécutoire.
- 3) La présente convention devra être approuvée par le Conseil d'administration ou le Bureau d'Habitat 70.

ARTICLE 13 – CARACTÈRE RÉEL ET PUBLICATION

Les parties s'obligent à réitérer par acte authentique les présentes et dans un délai raisonnable, afin de permettre la publication de cette servitude au Service de la Publicité Foncière compétent.

Les frais d'acte et de publication sont intégralement supportés par la CCPLx.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile à l'adresse figurant en première page de la présente convention.

ARTICLE 15 – JURIDICTION COMPÉTENTE

La présente convention constitue un contrat de droit privé portant constitution d'une servitude réelle immobilière. En conséquence, tout litige, à défaut de règlement amiable, relève de la compétence des juridictions judiciaires territorialement compétentes.

Fait à LUXEUIL-LES-BAINS, le,

Pour Habitat 70,

Pour la CCPLx,

Le Directeur Général

Le Président

Olivier ROSAT

Jacques DESHAYES

Envoyé en préfecture le 01/07/2026

Reçu en préfecture le 01/07/2026

Publié le 01/07/2026

ID : 070-247000755-20260622-D2026_073-DE



Liste des annexes :

1. Plan cadastral : localisation de la bande de terrain concernée,
2. Plan des réseaux existants,
3. Plan projet réseau humide,
4. Plan projet réseau sec.