

DEP	INSEE	ANNEE	N°
60	500	2025	64

COMMUNE

EXTRAIT DU REGISTRE

LE PLESSIS BELLEVILLE

DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

8, Place de l'Eglise
60330 LE PLESSIS BELLEVILLE

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2025

Nombre de membres

Le 19 Septembre 2025 à 19 h 30

En exercice : 21

Présents : 9

Votants : 15

le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni
au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances
sous la présidence de M. SMAGUINE Dominique.
(2^{ème} convocation, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la 1^{ère} convocation du
13.09.2025)

PRESENTS : SMAGUINE Dominique, DUVILLIER Benoît Dominique, WILLET
Catherine, TRABELSI Daniel, THIMOTHE Ketty, BOUHOURS LOUEDEC Klervi, ZITO
Josette, LHOMME Louisette, TONIAL Sylvie

ABSENTS EXCUSES :

Madame SAUVAT Sandrine qui a donné pouvoir à Monsieur SMAGUINE Dominique
Madame BOULE qui a donné pouvoir à Monsieur TRABELSI Daniel
Monsieur MARTIN Philippe qui a donné pouvoir à Monsieur DUVILLIER Benoît Dominique
Madame POUSSON Fanny qui a donné pouvoir à Madame WILLET Catherine
Monsieur GOMIS Pierre qui a donné pouvoir à Madame THIMOTHE Ketty
Madame MASSAU Fatima qui a donné pouvoir à Madame TONIAL Sylvie
Monsieur ADOUENI Léon
Madame ALEXANDRE Valérie
Monsieur ROBERT Bruno
Monsieur BOSCHARD Frédéric
Madame ESPOSITO Laetitia
Monsieur LUKUNGA Joseph

Secrétaire de séance : *Monsieur DUVILLIER Benoît Dominique*

Date de convocation : 13 Septembre 2025

Date d'affichage : 13 Septembre 2025

Le quorum n'est pas nécessaire car deuxième convocation

**OBJET : AUTORISATION DONNEE A Monsieur Le Maire de signer la convention de Projet Urbain
Partenarial le Grand Lièvre RD 84 Section Z N°417.**

Après lecture et débat, Le Conseil Municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire à signer le
projet de convention de Projet Urbain Partenarial le Grand Lièvre RD 84 Section Z n°417 annexé à la
présente délibération.

Accusé de réception en préfecture
060-216004945-20251009-2025-64-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2025

A Le Plessis Belleville, le 19 Septembre 2025

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire

D. SMAGUINE



Accusé de réception en préfecture
060-216004945-20251009-2025-64-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2025

Convention de Projet Urbain Partenarial

Le Grand Lièvre RD 84 section Z N°417

Entre :

La commune de Le Plessis Belleville, située dans le département de l'Oise, identifiée au Siret sous le numéro 21600494500012, représentée par son Maire, Dominique SMAGUINE, agissant en vertu d'une délibération adoptée par le conseil municipal de la commune en date du xx xx xxxx, laquelle a fait l'objet des formalités d'affichage et de publication requises par la réglementation en vigueur.

Une ampliation de ladite délibération ainsi que la délégation de pouvoirs sus énoncés demeurent ci-annexées après mention, délibération autorisant la signature de tous les documents relatifs au P.U.P. votée lors de la séance du conseil municipal du xx xx xxxx

Ci-après désignée la Commune,

D'une part,

Et :

La Société RESOTAINER, société par actions simplifiées, au capital de 1 000 000 euros, dont le siège social est situé au 1084 avenue Gilbert Martelli 34200 Sète, immatriculée sous le numéro 892 277 393 au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier, représentée par Vincent ALIAS, dûment habilité en vertu des pouvoirs accordés par M. Mathieu ARNAL, agissant en qualité de Président de la société ARNAL RESOTAINER, elle-même Présidente de la société RESOTAINER et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi que des statuts.

Ci-après désignée société RESOTAINER,

D'autre part,

PREAMBULE

La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet de définir les conditions de participation financière de la société RESOTAINER à la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par son projet de construction sur le territoire de la commune de Le Plessis Belleville.

La société RESOTAINER envisage la réalisation d'un bâtiment à usage principal d'entrepôt, destiné à la location d'espaces de stockage à destination d'entreprises et de particuliers. Cette opération sera implantée sur un terrain d'environ 10 000 m², situé le long de la RD84, au lieu-dit Le Grand Lièvre (parcelle cadastrée section Z n°417), au nord de la commune.

Le terrain concerné est classé en zone Ui du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, correspondant à une zone à vocation principale d'activités économiques.

La présente convention vise à encadrer la contribution de la société RESOTAINER à la réalisation des équipements publics strictement nécessaires pour accompagner les besoins générés par cette opération, conformément à l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées pour définir ensemble les modalités pratiques de leur partenariat, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme ci-dessous reproduit à l'annexe 3.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article n°1 – Objet de la convention

La présente convention du Projet Urbain Partenarial a pour objet de définir les modalités et conditions de la participation financière de la société RESOTAINER aux équipements publics dont la réalisation par la Commune de Le Plessis Bellleville est rendue nécessaire par l'opération de construction qu'elle projette sur son foncier.

Cette opération porte sur l'édification d'un bâtiment à usage principal d'entrepôt, destiné à la location d'espaces de stockage à destination des entreprises et des particuliers.

Le projet est localisé sur un terrain d'environ 10 000 m² situé le long de la RD 84, au lieu-dit Le Grand Lièvre, sur la parcelle cadastrée section Z n°417.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan de situation joint en annexe 4, le plan cadastral joint en annexe 5 et la vue aérienne de l'emplacement du projet, joint en annexe 6.

Article n°2 – Equipements publics

L'aménagement de ce secteur de la Commune va nécessiter la réalisation d'infrastructures pour répondre aux besoins des habitants dont les futurs usagers et habitants de l'opération

- Réalisation d'un trottoir piste cyclable RD 84 cout prévisionnel **200 000 euros HT**
- Branchement du programme Enedis sur domaine Public **44 118 euros**
- Les travaux d'un réseau AEP en fonte diamètre 160 pour l'installation d'une borne à incendie pour un montant de **180 000 euros HT**
- Les travaux d'un réseau sec, fibre 4x 42/45 pour un montant de **30 000 euros HT**
- Réaménagement de la rue de Billy pour 1 628 888 HT se décomposant comme suit :
Lot N°1: Assainissement **517 472 HT**
Lot N°2: Voirie **1 022 653 HT**
Lot N°3: Espace vert **88763 HT**

L'ensemble de ces travaux est donc estimé à ce jour à la somme de 2 083 006 euros HT pour l'ensemble du secteur.

Article n°3 – Participation du Promoteur/constructeur

3.1 – Montant de la participation

Au regard de l'utilité des aménagements susvisés pour satisfaire les besoins des futurs habitants et usagers de l'opération en question, la société RESOTAINER s'engage à verser à la Commune la quote-part du coût des équipements publics prévus à l'article n°2 suivants :

- Réalisation d'un trottoir piste cyclable RD 84 cout prévisionnel, la quote-part s'élève à 50 % soit **100 000 euros**.

- Branchement du programme Enedis sur domaine Public la quote-part s'élève à 100 % soit **44 118 euros**.
- Les travaux d'un réseau AEP en fonte diamètre 160 pour l'installation d'une borne à incendie s'élève à 100 % soit **180 000 euros HT**
- Les travaux d'un réseau sec, fibre 4x 42/45 la quote-part s'élève à 100 % soit **30 000 euros HT**
- Réaménagement de la rue de Billy la quote-part s'élève à 15.095084 % soit **245 882 euros htm**

Ainsi, le montant de la participation due par la société RESOTAINER au titre du Projet Urbain Partenarial est fixé à la somme de **600 000 euros (Six cent mille euros)**.

Ce montant constitue le plafond de la participation financière que la société RESOTAINER s'engage à verser à la commune de Le Plessis Belleville au titre de présente convention de Projet Urbain Partenarial.

En conséquence, aucune participation complémentaire ne pourra être exigée de la société RESOTAINER, même si le coût final de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 2 devait s'avérer supérieur au montant prévisionnel mentionné ci-dessus.

La collectivité s'engage à fournir les justificatifs ou attestations des projets réalisés ou à réaliser à transmission de la facturation de la participation.

3.2 – Modalité de paiement

La participation financière de la société RESOTAINER, fixée à la somme forfaitaire de 600 000 € HT, sera versée à la Commune de Le Plessis Belleville selon l'échéancier suivant :

- 50 %, soit 300 000 €, dans un délai de deux mois à compter de la réception par la société RESOTAINER du titre de recette émis par la Commune de Le Plessis Belleville, lequel interviendra à compter de la déclaration d'ouverture de chantier transmise à la Commune de Le Plessis Belleville ;
- 50 %, soit 300 000 €, dans un délai de deux mois à compter de la réception par la société RESOTAINER du second titre de recette émis par la Commune, lequel interviendra 12 mois après la date de réception de la déclaration d'ouverture de chantier.
-

À chaque échéance, la Commune de Le Plessis Belleville émettra un titre de recette permettant le versement, et la société RESOTAINER réglera les sommes dues dans un délai de deux mois à compter de la réception de ces titres.

En cas de retard de versement non justifié, la Commune de Le Plessis Belleville pourra mettre en demeure la société RESOTAINER de régulariser le paiement sous quinzaine, sans préjudice des voies de droit ouvertes en cas de non-exécution prolongée.

Article n°4 – Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions réalisées dans le périmètre défini par la présente convention de Projet Urbain Partenarial sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement, dans la limite du montant de la participation financière fixée à l'article 3.

Cette exonération s'applique pour une durée maximale de dix (10) ans, à compter de la date d'affichage en mairie de la mention de la signature de la présente convention.

La Commune de Le Plessis Belleville s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour que cette exonération soit effectivement appliquée aux autorisations d'urbanisme délivrées dans le cadre du projet visé.

Il est expressément rappelé que cette exonération ne concerne que la part communale de la taxe d'aménagement, et ne saurait s'étendre aux parts départementale ou régionale, ni à toute autre contribution d'urbanisme éventuellement applicable.

Article n°5 – Réalisation des équipements publics par la commune

Les équipements publics mentionnés à l'article 2 de la présente convention seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de **Le Plessis Belleville**.

La Commune s'engage à réaliser l'ensemble de ces travaux **dans un délai maximal de cinq (5) ans** à compter de la date du **dernier versement effectué par la société RESOTAINER** au titre de sa participation financière.

Toutefois, compte tenu de leur **caractère indispensable à la viabilisation** du terrain d'assiette et à la mise en œuvre du permis de construire, les travaux suivants devront être **réalisés ou rendus techniquement opérationnels au plus tard 5 mois après la validation du PC + 2 mois de recours et les paiements suivant l'article 3.2** à savoir :

- Le raccordement du programme au **réseau ENEDIS** sur le domaine public ;
- L'installation du **réseau AEP** en fonte (diamètre 160) avec borne incendie ;
- L'installation du **réseau sec** destiné à l'accueil de la fibre optique (4x 42/45).

À défaut de réalisation de ces équipements dans ce délai, et si cette carence empêche la société RESOTAINER de mettre en œuvre son autorisation d'urbanisme, la Commune de Le Plessis Belleville s'engage à suspendre l'appel de fonds restant dû et à engager immédiatement les travaux concernés ou à autoriser la société RESOTAINER à les exécuter par voie de substitution à ses frais avancés, avec compensation financière intégrale.

En cas de non-respect de ces obligations, **la mise en œuvre du permis de construire sera réputée matériellement impossible**, et la société RESOTAINER pourra suspendre l'exécution de ses propres obligations au titre de la présente convention, sans que cela puisse être interprété comme une faute ou un abandon de projet.

Article n°6 – Election de domicile

Les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs, tels qu'énoncés en tête des présentes.

Article n°7-1 Clause suspensive

L'entrée en vigueur et l'exécution de la présente convention sont **expressément subordonnées** à la réalisation cumulée des conditions suivantes :

1. **L'obtention d'un permis de construire** régulier autorisant l'opération projetée par la société RESOTAINER, **purgé de tout recours des tiers et de tout retrait administratif** ;
2. **L'obtention d'une décision favorable de l'administration compétente** (Direction Départementale des Territoires – DDT) **au titre de la procédure de déclaration relevant de la Loi sur l'Eau**, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Tant que l'ensemble de ces conditions suspensives ne sont pas réunies, **aucune obligation financière ou d'exécution ne pourra être imposée à la société RESOTAINER** au titre de la présente convention.

En cas de non-réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions dans un délai de **12 mois à compter de la signature de la convention**, cette dernière sera réputée **nulle et non avenue**, sans indemnité ni pénalité pour l'une ou l'autre des parties.

Article n°7-2 – Exécution

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Conformément aux articles R 332-25-1 et R 332-25-2 du code de l'urbanisme, la mention de la signature de la convention ainsi que le lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Article n°8 – Nullité – Divisibilité

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

Article n°9 – Modification

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 et pris selon les mêmes modalités.

Article n°10 – Conséquences de la non-réalisation de l'opération par le pétitionnaire

Le présent engagement est strictement conditionné à la réalisation de l'opération projetée par la société RESOTAINER telle que définie aux termes de la présente convention et de ses annexes.

En ce sens, en l'absence de réalisation de l'opération suite notamment à un refus de délivrance de la ou des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou dans l'hypothèse où le promoteur/constructeur n'aurait pas été en mesure de donner suite à cette ou ces autorisations pour quel que motif que ce soit le montant de la participation prévue à l'article n°3 sera réduit à concurrence **des seules dépenses déjà engagées par la commune de Le Plessis Belleville au titre de la viabilisation du terrain d'assiette du projet porté par la société RESOTAINER**, pour lesquelles le ou les autorisations d'urbanisme et environnementales n'auraient pas été délivrées, auraient été annulées ou retirées, le cas échéant sur demande du pétitionnaire par suite de son impossibilité d'y donner suite».

Les sommes qui auraient alors déjà été versées par le constructeur et qui ne seraient plus dues, en application de ce qui précède, lui seront restituées, déduction faite des dépenses déjà engagées par la commune au titre des équipements rendus nécessaires par l'opération. Dans le cas où la commune aurait réalisé l'ensemble des équipements listés à l'article n°2, aucune restitution ne sera due.

Article n°11 – Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif d'Amiens.

La présente convention est établie en deux exemplaires dûment signés par les deux parties.

Fait à Le Plessis Belleville,
Le

Pour la Société RESOTAINER

Pour la Mairie,
Dominique SMAGUINE,
Maire de le Plessis Belleville

Article L332-11-3

I.-Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement, de construction ou de transformation de bâtiments de destination autre que l'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article [L. 332-15](#), une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires, les aménageurs, les constructeurs, les maîtres d'ouvrage et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article [L. 102-12](#), le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article [L. 312-3](#), la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II.-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires, les aménageurs, les constructeurs ou les maîtres d'ouvrage qui se livrent à des opérations mentionnées au premier alinéa du I du présent article participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III.-Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une déclaration préalable ou une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1, ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement, de construction ou de transformation et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet, sa définition ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des

futurs habitants ou usagers des constructions ou des aménagements résultant des opérations conduites dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires, des aménageurs, des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III.

LISTE DES ANNEXES OBLIGATOIRES A JOINDRE

Annexe 1. Délibération du conseil municipal pour la signature du PUP

Annexe 2. Pouvoir de la Société RESOTAINER pour la signature du PUP

Annexe 3. Article L.332-11-3 du code de l'urbanisme

Annexe 4. Plan de situation de l'opération

Annexe 5. Plan cadastral de l'opération

Annexe 6. Vue aérienne de l'opération

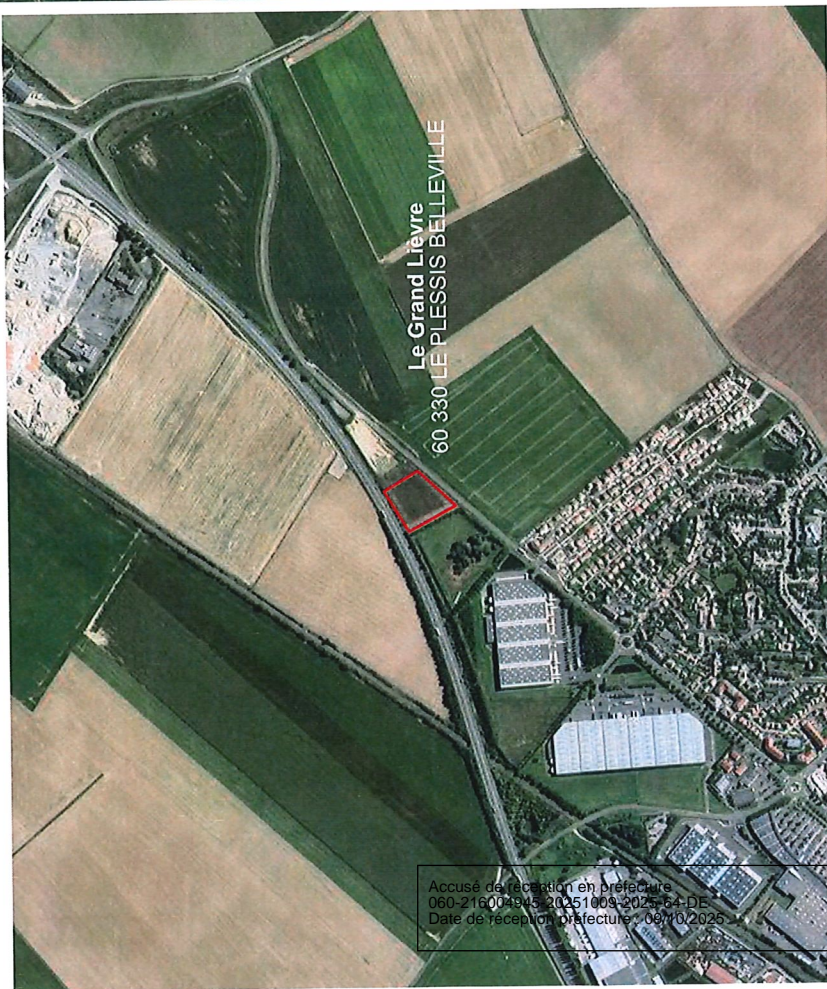
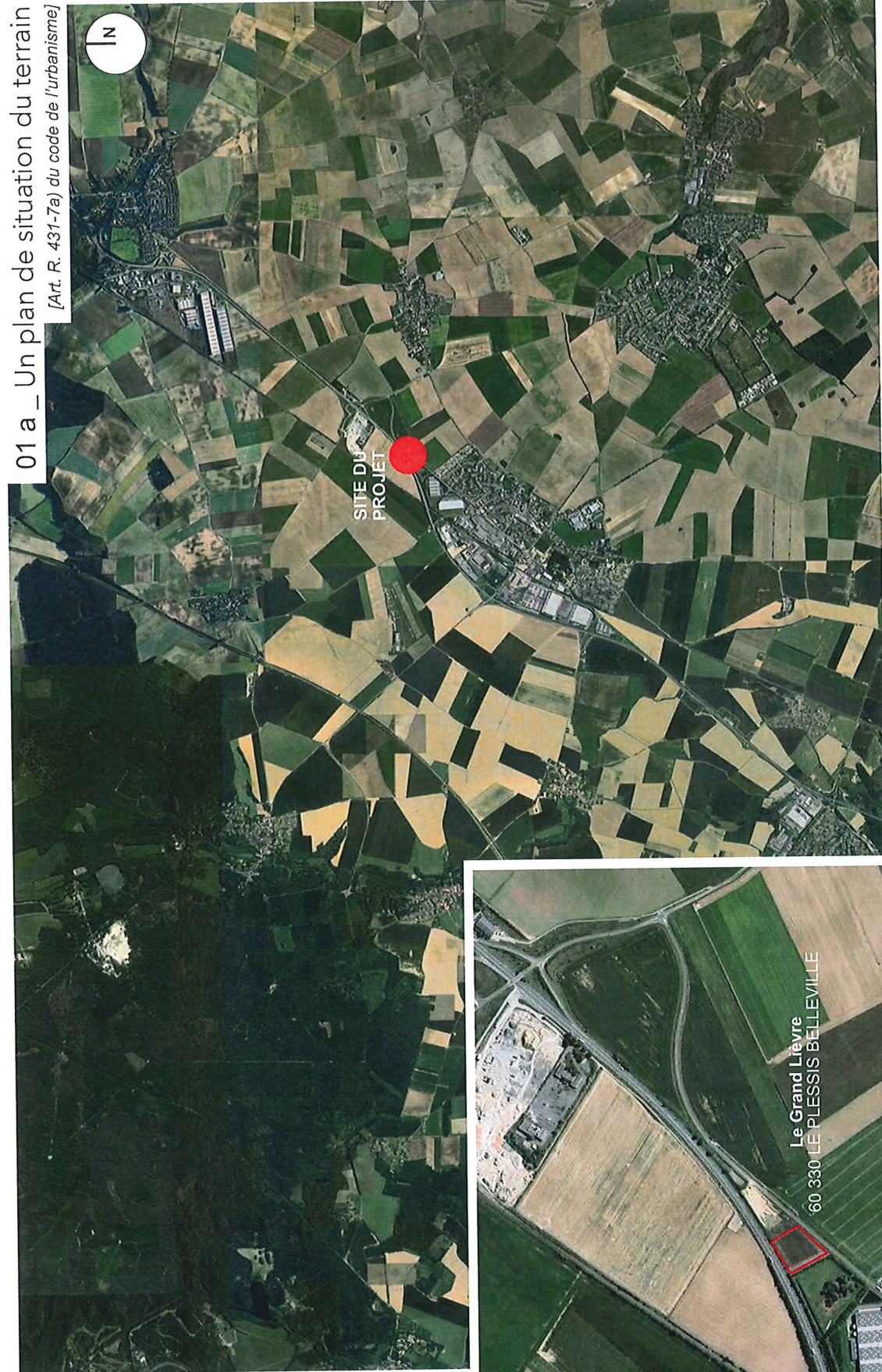
Annexe 7. Article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme

Annexe 8. Article L. 332-29 du code de l'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
060-216004945-20251009-2025-64-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2025

Annexe 4

01 a _ Un plan de situation du terrain
[Art. R. 431-7a) du code de l'urbanisme]



DEBIC FOURIE ARCHITECTURE
15000 Mantes-la-Jolie
06 21 60 04 94
02 31 31 19 19
www.debicfourie.com

Accusé de réception en préfecture
060-216004945-20251009-2025-64-DE
Date de réception en préfecture : 09/10/2025

Maître d'ouvrage: SAS RESOTAINER
Date de dépôt: 25/07/2025

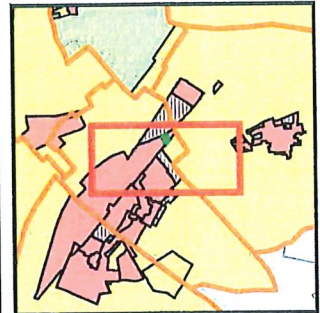
Section: 000 Z - Parcelles: n° 417
ZONE PLU Ui

Adresse : Le Grand Lièvre 60 330 LE PLESSIS BELLEVILLE
Nature des travaux : Construction neuve

Accusé de réception en préfecture
060-216004945-20251009-2025-64-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2025

Extrait de plan cadastral

Extrait provenant de l'application
cartographique Geoxalis déployée
par la Communauté de
Communes du Pays de Valois



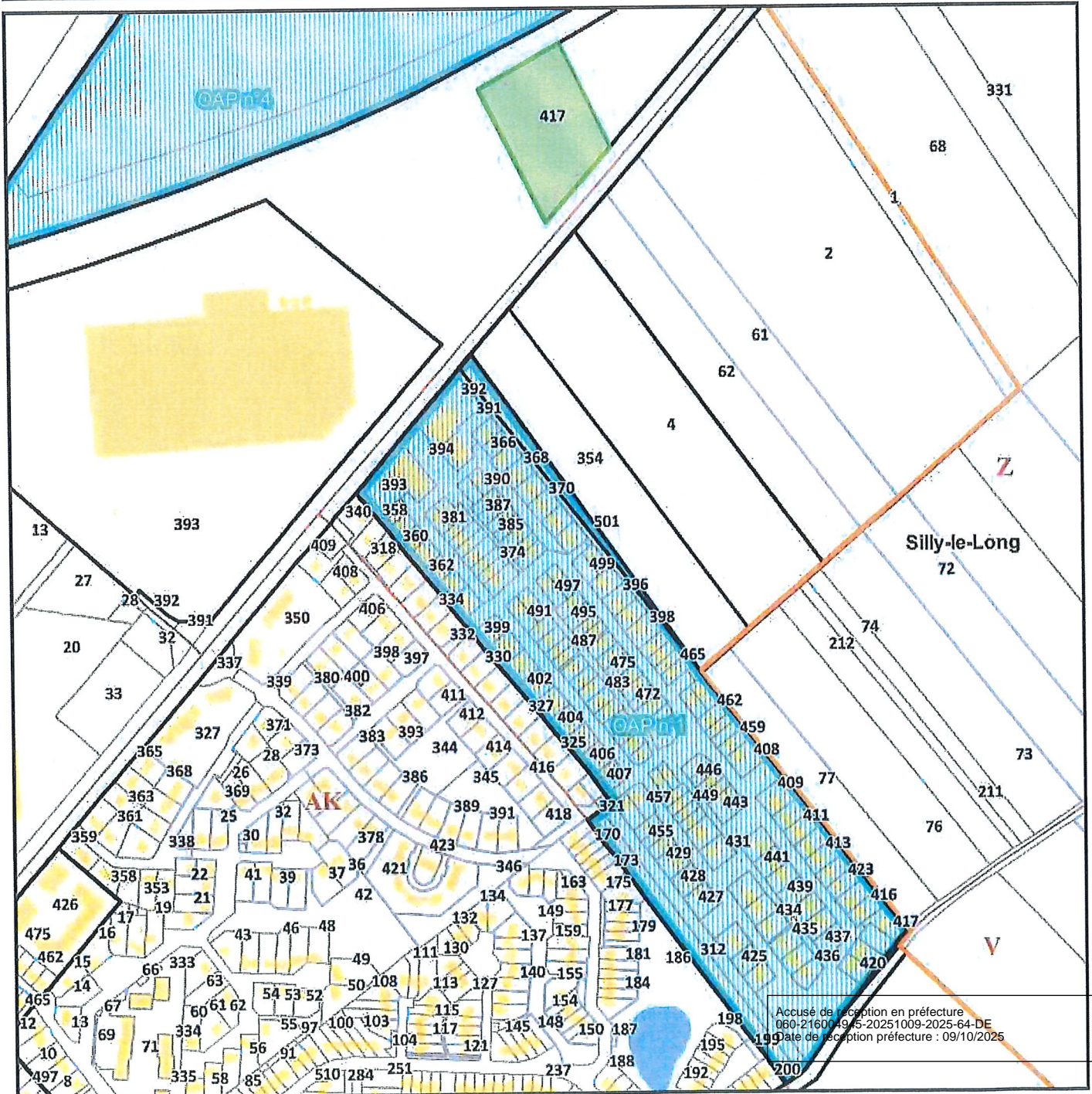
Format A4
05/09/2025



0 ~100

- Commune
- Contour de zonage
- Prescription surfacique
 - Secteur OAP
- Surfacique divers
 - Etang, lac, piscine
 - Piscine
- Section cadastrale
- Numéros de parcelles

- Parcelle
- Bâtiments
 - Dur
 - Léger

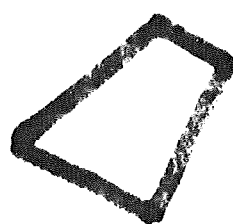


Annexe 6



Annexe 6





Accusé de réception en préfecture
060-216004945-20251009-2025-64-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2025

Article L332-11-4

Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.

NOTA :

Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 art. 28 III H : Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date.

Accusé de réception en préfecture
060-216004945-20251009-2025-64-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2025

Annexe 8

Article L332-29

Les contributions prescrites par l'autorisation ou l'acte mentionné à l'article L. 332-28 ainsi que celles exigées dans le cadre de la réalisation des zones d'aménagement concerté ou des projets urbains partenariaux sont inscrites sur un registre mis à la disposition du public en mairie. Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

Accusé de réception en préfecture
060-216004945-20251009-2025-64-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2025