

DEP	INSEE	ANNEE	N°
60	500	2023	22

COMMUNE

EXTRAIT DU REGISTRE

LE PLESSIS BELLEVILLE  
8, Place de l'Eglise  
60330 LE PLESSIS BELLEVILLE

DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

**SEANCE DU 28 Avril 2023**

Nombre de membres  
En exercice : 23  
Présents : 16  
Votants : 20

Le 28 Avril 2023 à 9 H 30  
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.

**Date de convocation :**

21 Avril 2023

**Date d'affichage :**

21 Avril 2023

**PRESENTS :** SMAGUINE Dominique, WILLET Catherine, ADOUENI Léon, SAUVAT Sandrine, TRABELSI Daniel, THIMOTHE Kitty, GAILLET Gérard, MARTIN Philippe, BOUHOURS LOUEDEC Klervi, ALEXANDRE Valérie, ZITO Josette, LHOMME Louissette, BOULE Annie, CAVROS Henri, ESPOSITO Laetitia, TONIAL Sylvie

**ABSENTS EXCUSES :**

Monsieur DUVILLIER Benoît Dominique qui a donné pouvoir à Monsieur SMAGUINE Dominique  
Monsieur GOMIS Pierre qui a donné pouvoir à Madame LHOMME Louissette  
Madame MASSAU Fatima qui a donné pouvoir à Madame TONIAL Sylvie  
Madame POUSSON Fanny qui a donné pouvoir à Madame ESPOSITO Laetitia

**ABSENTS :**

Monsieur BRUNO Robert  
Madame HAMARD Angèle  
Monsieur LUKUNGA Joseph

**Secrétaire de séance :** Monsieur TRABELSI Daniel

**Date de convocation :** 21 Avril 2023

**Date d'affichage :** 21 Avril 2023

**OBJET :** Adoption du Projet Urbain Partenarial avec la Société NEXITY IR  
PROGRAMME DOMAINE et Autorisation signature convention de Projet Urbain  
Partenarial avec la société Nexity IR Programme Domaine dont le représentant est la  
société Nexity Région co- gérante de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES,  
et qui a donné pouvoir de signature pour le projet situé rue du Vert Buisson et Avenue  
G. BATAILLE.

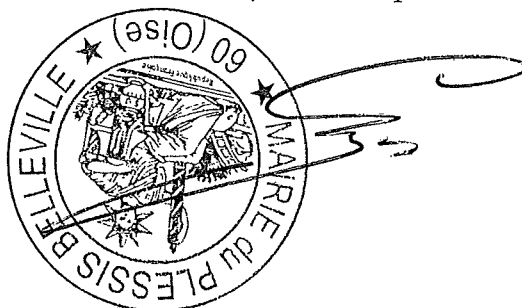
Le Conseil Municipal, à la majorité, 2 abstentions adopte le Projet Urbain Partenarial avec la  
société NEXITY IR Programme Domaine

Le Conseil Municipal à l'unanimité autorise Monsieur le Maire à signer la convention de  
Projet Urbain Partenarial avec la société Nexity IR Programme Domaine dont le représentant



est la société Nexity Région co- gérante de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES  
DOMAINES, et qui a donné pouvoir de signature pour le projet situé rue du Vert Buisson et  
Avenue G.BATAILLE.  
La convention est jointe à la présente délibération.

Fait et délibéré, le 28 Avril 2023  
Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire, Dominique SMAGUINE





# Convention de Projet Urbain Partenarial

## Rue du vert Buisson

### 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 énoncées 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 NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES société par actions simplifiée au capital de 3 000 000,00 Euros, ayant son siège social au 25 Allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine Cedex, immatriculée sous le numéro d'identification unique 824 309 751 R.C.S Lille Métropole,

Représentée par son Président, la société NEXITY REGIONS 16, société en nom collectif au capital de 100.000.00 euros, dont le siège social est sis au 19 rue de Vienne TSA 60030 – 75801 Paris Cedex 08 immatriculée sous le n° 824 540 132 RCS Paris,

Elle-même représentée aux présentes par Monsieur Vincent CRISTOFOLI en sa qualité de directeur opérationnel, dûment habilité aux présentes en vertu du pouvoir ci-annexé.

Ci-après désignée le Promoteur

D'autre part,

### PREAMBULE

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière par le Promoteur des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération de construction

En effet, le Promoteur envisage la réalisation d'une opération d'aménagement de 48 logements sur l'ensemble du terrain situés sur la commune de Le Plessis Belleville dont la programmation est la suivante :

-48 logements collectifs

Ces terrains sont situés sur la parcelle cadastrale section AE 172 représentant une superficie totale d'environ 4967 m².

Afin de réaliser cette opération, NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES a déposé un permis de construire N° PC 060 500 22T 0028 le 09/11/2022

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.

### **Article n°1 – Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions de participation du constructeur dans le cadre du Projet Urbain Partenarial, concernant les équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération dénommée comprenant :

48 logements collectifs,

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 futurs usagers et habitants de l'opération du constructeur

- Réalisation du réseau Oise Très Haut Débit de Le Plessis Belleville, 2369 prises à 370 euros soit un total de 876 530 euros HT (non subventionné)
- Réalisation d'une crèche et périscolaire 821 800 euros HT (subventions prévisionnelles déduites)
- Achat de terrain + maison propriété Bataille pour un montant de 1 500 000 euros
- Construction d'une extension cantine primaire 350 000 HT (subventions prévisionnelles déduites)

L'ensemble de ces travaux est donc estimé à ce jour à la somme de 3 548 330 euros HT.

### **Article n°3 – Participation du Promoteur**

#### **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 d'aménagement en question, le Promoteur s'engage à verser à la Commune la quote-part du coût des équipements publics prévus à l'article n°2 suivant :

- Pour la réalisation du réseau Oise Très Haut débit du Plessis Belleville, la quote-part s'élève à 370 euros par prise , 48 correspondant au nombre de prises à réaliser sur l'opération, soit 17 760 euros.
- Réalisation d'une crèche et périscolaire 821 800 euros HT la quote-part s'élève à 10 % soit 82 180 euros.
- Achat de terrain + maison propriété Bataille ,la quote-part s'élève à 10% soit 150 000
- Construction d'une extension cantine primaire 350 000 HT la quote-part s'élève à 13.7 % soit 48 060 euros.

Ainsi, le montant de la participation due par le Promoteur au titre du Projet Urbain Partenarial est fixé à la somme de **298 000 euros**.

Ce montant correspond au montant maximum de la participation que NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES s'engage à prendre en charge au titre de la présente convention de PUP. En conséquence, si le coût final de réalisation des équipements publics listés devait se révéler supérieur auxdites estimations, aucune participation complémentaire ne pourrait être demandée à NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES.

En revanche, si le coût définitif de réalisation des équipements était inférieur au montant prévisionnel visé ci-dessus, la collectivité rembourserait à NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES le trop-perçu du montant de cette participation, soit l'écart entre le montant de la participation versée et celui effectivement dû au regard des travaux réalisés par la collectivité.

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**

Le versement de la participation financière sera échelonné comme suit :

- 50 % à compter de l'envoi à la commune de la déclaration d'ouverture de chantier, soit la somme de 150 000 euros.

- 50 % 18 mois après la réception de l'envoi à la Commune de la déclaration d'ouverture de chantier soit la somme de 148 000 euros

La Commune émettra à l'occasion de chacun de ces événements les titres de recettes correspondants.

Le constructeur réglera ces appels de fonds dans un délai de deux mois à compter de la réception desdits titres de recettes.

### **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 repris en annexe 7, les constructions qui seront édifiées dans le périmètre du présent Projet Urbain Partenarial seront exonérées du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant un délai de 10 ans, à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en Mairie de Le Plessis Belleville.

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

Les travaux d'aménagement cités à l'article n° 2 devront être réalisés par la Commune au plus tard dans un délai de 5 ans, à partir de la date du dernier versement. Si les équipements publics définis à l'article n°2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la société NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES à première demande de sa part, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **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 du permis**

Le PUP sera exécutoire sous réserve de l'obtention du permis de construire.

#### **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 du constructeur projetée par le constructeur telle que définie aux termes de la présente convention et de ses annexes.

En ce sens, en l’absence de réalisation de l’opération du promoteur 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 n’aurait pas été en mesure de donner suite à cette ou ces autorisations pour quel que motif que ce soit, le promoteur ne sera tenu du versement d’aucune participation.

#### **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 NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES,  
Vincent CRISTOFOLI

Pour la Mairie,  
Dominique SMAGUINE,



## **LISTE DES ANNEXES**

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

**Annexe 2.** Pouvoir 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



Annexe 2

POUVOIR

Je soussignée, **Cécilia VILELA** domiciliée au 2 rue Olympe de Gouges 92665 ASNIERES CEDEX, gérante de société **NEXITY REGIONS 16**, société en nom collectif au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis au 19 rue de Vienne TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 824 540 132,

Ladite Société NEXITY REGIONS 16, agissant elle-même en qualité de co-gérante de la SAS NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES, Société par Actions Simplifiée au capital de 3.000.000 euros dont le siège social est sis 25, Allée Vauban - CS 50068 - 59562 LA MADELEINE CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 824 309 751.

Donne pouvoir et constitue pour mandataire :

- **Mme Frédérique COLLET**, Directrice Générale,  
Et/ou
- **M. Vincent CRISTOFOLI**, Directeur Opérationnel,  
Et/ou
- **Mme Aurélie BOURGES**, Directrice de Programme,

Tous domiciliés au 2 rue Olympe de Gouges - CS 90062 - 92665 Asnières Cedex,

Agissant ensemble ou séparément,

A l'effet de REGULARISER/SIGNER, dans le cadre de la demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 060 500 22T 0028 le 09 novembre 2022, pour la réalisation d'un programme immobilier de 48 logements, situé rue du vert bulsson et avenue Georges Bataille à LE PLESSIS BELLEVILLE ;

- Une convention de Projet Urbain Partenarial avec la Commune de LE PLESSIS BELLEVILLE pour un montant de 298.000 € (DEUX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE EUROS)

A cet effet

De passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Aux charges, clauses et conditions que le mandataire jugera utiles.

Fait à Asnières,  
Le 20 avril 2023

DocuSigned by:  
**Cécilia VILELA**  
508BFEBDBC8D43E



Article L.332-11-3 du code de l'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 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 fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction 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 de construction 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 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 ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction 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 d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier 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.

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

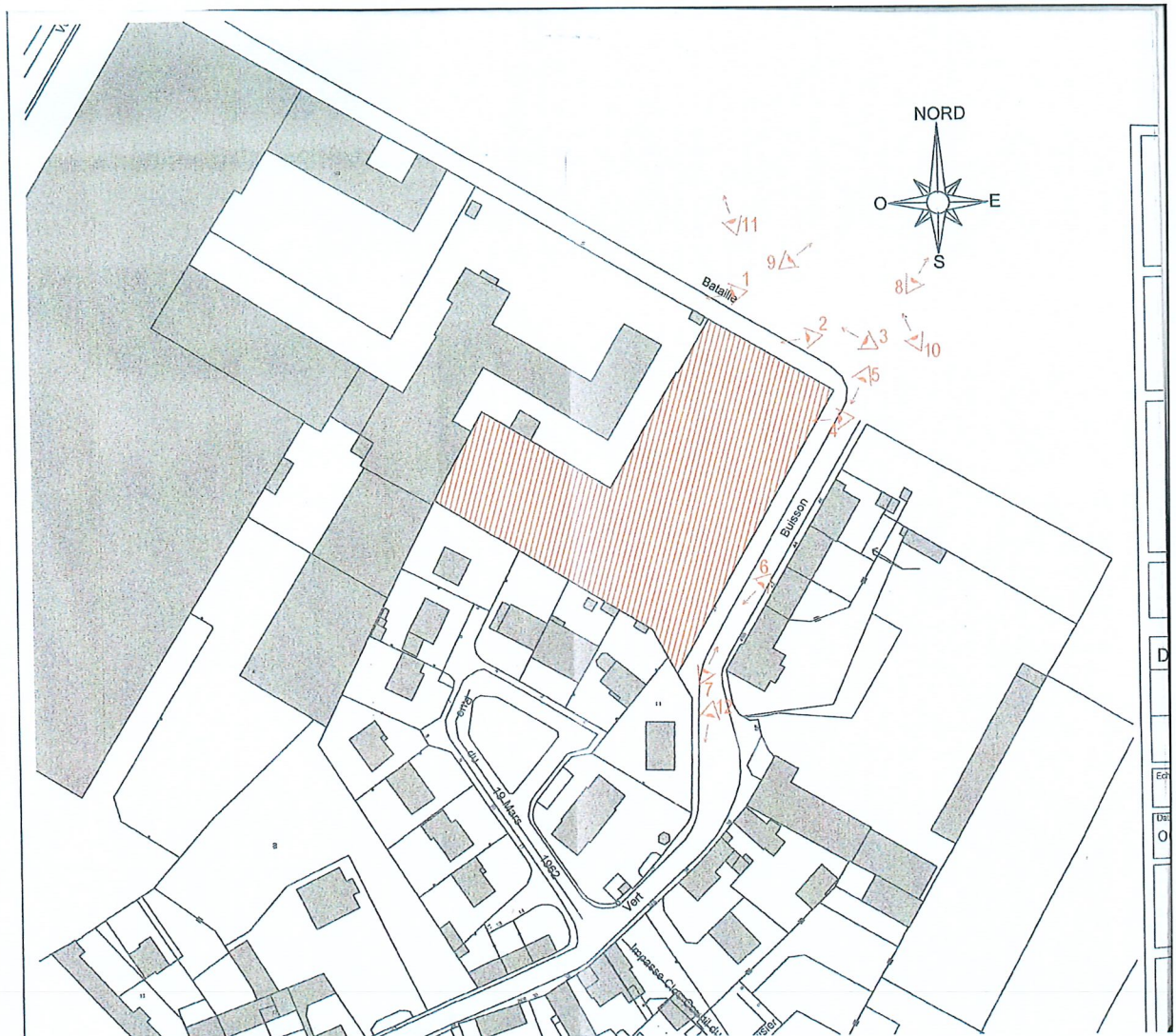
ns les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.

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

Les contributions prescrites par les actes mentionnés 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.

## Annexe 4

### Plan de situation.







Annexe 5

Département :  
OISE

Commune :  
LE PLESSIS BELLEVILLE

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 13/09/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES  
SAS au capital de 3 000 000 € - R.C.S. de la Métropole 824 309 751  
Siège social : 25 allée Vauban - CS 60068  
59562 LA MADELEINE CEDEX  
Bureaux : 2 rue Olympé de Gouges - CS 90062  
92665 ASNIERES CEDEX

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SEN LIS  
20 à 24 Chaussée Brunehaut CS 20110  
60309  
60309 SEN LIS CEDEX  
tél. 0344538686 -fax  
plgc.oise.complegne@dglp.finances.gouv  
v.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

