

ODEP	INSEE	ANNEE	N°
60	500	2023	41

COMMUNE  
EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU  
LE PLESSIS BELLEVILLE  
CONSEIL MUNICIPAL  
8, Place de l'Eglise  
60330 LE PLESSIS BELLEVILLE

SEANCE Du 7 Octobre 2023

Nombre de membres  
En exercice : 23  
Présents : 12  
Votants : 19

Le 7 Octobre 2023  
le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, en séance exceptionnelle, 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 :  
27 Septembre 2023  
Date d'affichage :  
27 Septembre 2023

**PRESENTS :** SMAGUINE Dominique, DUVILLIER Benoît-Dominique, WILLET Catherine, ADOUENI Léon, SAUVAT Sandrine, GAILLET Gérard, BOUHOURS LOUEDEC Klervi, ALEXANDRE Valérie, BOSCHARD Frédéric, ESPOSITO Laetitia, TONIAL Sylvie, POUSSON Fanny.

**ABSENTS EXCUSES :**  
Monsieur TRABELSI Daniel qui a donné à Madame ALEXANDRE Valérie  
Monsieur MARTIN Philippe qui a donné pouvoir à Madame SAUVAT Sandrine  
Monsieur GOMIS Pierre qui a donné pouvoir à Monsieur SMAGUINE Dominique  
Monsieur ROBERT Bruno qui a donné pouvoir à Monsieur DUVILLIER Benoît Dominique  
Madame LHOMME Louissette qui a donné pouvoir à Monsieur ADOUENI Léon  
Madame THIMOTHE Ketty qui a donné pouvoir à Madame BOUHOURL LOUEDEC Klervi  
Madame MASSAU Fatima qui a donné pouvoir à Madame TONIAL Sylvie

**ABSENTS :**  
Madame HAMARD Angèle  
Madame ZITO Josette  
Madame BOULE Annie  
Monsieur LUKUNGA Joseph

**Secrétaire de séance :** Madame BOUHOURS LOUEDEC Klervi

**OBJET : Adoption du Projet Urbain Partenarial ROUTE DE PARIS avec la société TAS PROMOTION et Autorisation Signature convention avec le directeur opérationnel Monsieur TAS SERHAT.**

Monsieur le Maire donne les explications nécessaires,  
Après lecture du projet de convention par monsieur le maire,  
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- adopte le Projet Urbain Partenarial avec la société TAS Promotion
- autorise Monsieur le Maire à signer la Convention de Projet Urbain Partenarial avec la Société TAS Promotion dont le représentant est Monsieur TAS Serhat, en sa qualité de directeur opérationnel, dûment habilité.

La convention est jointe à la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture  
060-216004945-20231025-41-DE  
Date de réception préfecture : 25/10/2023

Fait et délibéré le 7 Octobre 2023  
Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire, Dominique SMAGUINE



# Convention de Projet Urbain Partenarial

## ROUTE DE PARIS

### Entre :

La commune de Le Plessis Belleville, située dans le département de l'Oise, identifiée au Siret sous le numéro 216 004945 000012, 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 :

Représentée par son Président, la société TAS PROMOTION, société par action simplifiée au capital de 6 055 000 € Euros, dont le siège social 2 voie Comte Joly de Fleury 91070 Bondoufle immatriculée sous le n° 815 373 733 RCS Paris,

Elle-même représentée aux présentes par Monsieur HIAD Zakaria en sa qualité de directeur Opérationnel, dûment habilité aux présentes en vertu du pouvoir ci-annexé.

Ci-après désignée l'Aménageur

D'autre part,

### PRÉAMBULE

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

En effet, l'aménageur envisage la réalisation d'une opération d'aménagement de 84 logements sur l'ensemble du terrain situés sur la commune de Le Plessis Belleville dont la programmation est la suivante :

-21 logements sociaux et 63 logements en accessions

Ces terrains sont situés sur la parcelle cadastrale section AE zone UB parcelles N° 14,15,16,17 19 et AC 263 représentant une superficie totale d'environ 5430 m².

Afin de réaliser cette opération, TAS PROMOTION SCCV ADALIA a déposé un permis de construire N° PC 060 0500 23 T0004 déposé le 14/04/2023

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 :

21 logements sociaux, 63 logements en accessions

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 448 euros soit un total de 1 061 312 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 3 733 112 euros HT.

#### **Article n°3 – Participation de l'aménageur**

##### **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, l'aménageur s'engage à verser à la Commune la quote-part du coût des équipements publics prévus à l'article n°2 suivants :

- Pour la réalisation du réseau Oise Très Haut débit du Plessis Belleville, la quote-part s'élève à 448 euros par prise, 84 correspondants au nombre de prises à réaliser sur l'opération, soit 37632 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 20% soit 300 000

Accusé de réception en préfecture  
060-216004945-20231025-41-DE  
Date de réception préfecture : 25/10/2023

- Construction d'une extension cantine primaire 350 000 HT la quote-part s'élève à 11.0434 % soit 38652 euros.

Ainsi, le montant de la participation due par l'aménageur au titre du Projet Urbain Partenarial est fixé à la somme de **458 582 euros**.

Ce montant correspond au montant maximum de la participation que TAS PROMOTION 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 TAS PROMOTION.

En revanche, si le coût définitif de réalisation des équipements était inférieur au montant prévisionnel visé ci-dessus, la collectivité rembourserait à TAS PROMOTION 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 229 291 euros.
- 50 % 18 mois après la réception de l'envoi à la Commune de la déclaration d'ouverture de chantier soit la somme de 229 291 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 TAS PROMOTION 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 constructeur 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 l'Aménageur 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 due concurrence des besoins générés par le programme du constructeur pour lesquels le ou les autorisations d'urbanisme n'auraient pas été délivrées au plus tard le 6 Mai 2023, auront 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

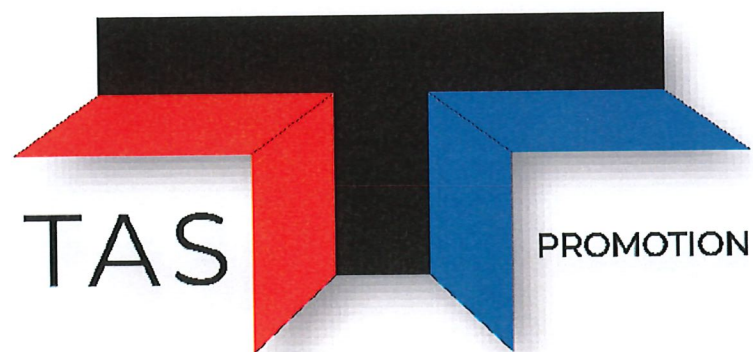
Pour TAS PROMOTION,  
Monsieur Serhat TAS

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





**OBJET** : délégation de pouvoirs

Je soussigné Serhat Tas, né le 25/08/1985, en la qualité suivante : DIRECTEUR GÉNÉRAL, donne par la présente pouvoir à la personne suivante : Zakaria HIAD, en la qualité suivante : DIRECTEUR OPÉRATIONNEL, afin qu'il puisse signer pour moi et en mon nom tout formulaire concernant le PUP du Permis de Construire enregistré sous le numéro 060 500 22 T 0004 avec Monsieur Le maire de la Commune de Le Plessis Belleville (60330)

Cette personne pourra également requérir tout document nécessaire concernant la Société

Ce pouvoir de signature est confié à Zakaria HIAD pour la durée suivante : 12 mois

Les documents signés en application de la présente délégation de signature comportent la mention « Pour Serhat Tas, par délégation »

Il est précisé que Zakaria HIAD n'est pas autorisée à subdéléguer la présente délégation de pouvoirs.

Je m'engage à faire connaître toute limitation apportée à cette délégation de pouvoirs, et conserve ma responsabilité pour tous les documents signés par le délégataire.

Fait à Bondoufle, le 17/10/2023, en deux exemplaires originaux,

**SIGNATURE DU DÉLÉGANT**

Serhat TAS

**SIGNATURE DU DÉLÉGATAIRE**

Zakaria HIAD

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.





**Cadastre - échelle: 1/ 1000eme**



### Vue aérienne



**10 Route de Paris 60330 - Le Plessis Belleville**  
**Parcelles n° 14, 15, 16, 17 (en partie), 19, 262 - Section AE - Zone UB**  
**Superficie: 5 430 m2**

Bornes incendie

— Limites du terrain



# PC 1

DATE	26 juillet 2023
------	-----------------

ECHELLE	<b>1/1000</b>	COTES	—
---------	---------------	-------	---

REF. PLAN	n°01
-----------	------

MAITRE D'OUVRAGE

**SCCV ADALIA**  
2 voie Comte Joly de Fleury  
91070 Bondoufle  
Représentant : Serhat TAS

ADRESSE DU PROJET

**"Résidence ADALIA"**  
10 route de Paris  
60330 Le Plessis Belleville

SIGNATURE ARCHITECTE

Atelier Canopée - 3 rue de l'Europe - 75014 PARIS  
tel 06 72 91 01 13 - [contact@ateliercanopee.com](mailto:contact@ateliercanopee.com)  
SELARL d'Architecture - SIRET 452 674 062 00032  
Inscrit à l'Ordre des Architectes d'Ile de France:  
n° régional 2250 / n° national S06007

	SIGNATURE MAITRE D'OUVRAGE
--	----------------------------

Accusé de réception en préfecture  
060-216004945-20231025-41-DE  
Date de réception préfecture : 25/10/2023

## PLAN DE SITUATION ET CADASTRAL

Atelier Canopée - 3 rue de l'Eure - 75014 PARIS - tel 09 71 38 85 44 - [contact@ateliercanopee.com](mailto:contact@ateliercanopee.com)  
SELARL d'Architecture - SIRET: 452 674 062 00040 - Inscrit à l'Ordre des Architectes d'Ile de France: n° régional 2250 / n° national S06007