

DEP	INSEE	ANNEE	N°
60	500	2022	48

COMMUNE

EXTRAIT DU REGISTRE

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

DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 AVRIL 2022

Nombre de membres
En exercice :23
Présents :14
Votants :19

Le trente avril deux-mille vingt-deux à 9h30
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 :
22 Avril 2022
Date d'affichage :
22 Avril 2022

PRESENTS : SMAGUINE Dominique, DUVILLIER Benoît-Dominique, WILLET Catherine, ADOUENI
Léon, SAUVAT Sandrine, TRABELSI Daniel, THIMOTHE Ketty, GAILLET Gérard, BOUHOURS
LOUEDEC Klervi, ALEXANDRE Valérie, ZITO Josette, RIFFET Michel, BOULE Annie, ESPOSITO Laetitia

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur CAVROS Henri qui a donné pouvoir à Monsieur SMAGUINE Dominique
Monsieur MARTIN Philippe qui a donné pouvoir à Madame SAUVAT Sandrine
Monsieur GOMIS Pierre qui a donné pouvoir à Madame THIMOTHE Ketty
Monsieur ROBERT qui a donné pouvoir à Monsieur DUVILLIER Benoît-Dominique
Madame POUSSON Fanny qui a donné pouvoir à Madame ESPOSITO Laëtitia

ABSENTS :

Madame HAMARD Angèle
Madame MASSAU Fatima
Madame CHEVALIER Christine
Monsieur LUKUNGA Joseph

Secrétaire de séance : Monsieur TRABELSI Daniel

Objet : PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA SCI DU JEU DE PAUME

A l'unanimité, le Conseil Municipal valide le projet de Projet Urbain Partenarial annexé à la présente
délibération et autorise Monsieur le Maire à le signer.

Convention de Projet Urbain Partenarial

Le Grand Lièvre RD 84 section Z

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 30 Avril 2022, 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 30 Avril 2022

Ci-après désignée la Commune,

D'une part,

Et :

La SCI DU JEU DE PAUME, société civile au capital de 564976,06 euros, dont le siège social est au 8, rue des Acacias 77230 Villeneuve sous Dammartin, immatriculée au registre du commerce de Meaux dont le gérant la Société par actions simplifiée dénommée " DU JEU DE PAUME ", au capital de 564976.06 euros, dont le siège est à au 8, rue des Acacias 77230 Villeneuve sous Dammartin, identifiée au SIREN sous le numéro 34326237400014 et immatriculée au Registre du Commerce de Meaux.

Ladite Société par actions simplifiée "DU JEU DE PAUME " prise en sa qualité de gérante est représentée par M. Muscianese Julien.

D'autre part,

PREAMBULE

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière par le promoteur/constructeur des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération construction de bâtiment industriel le grand Lièvre RD 84 60330 Le Plessis Belleville

En effet, le constructeur envisage la réalisation d'une opération de construction d'un bâtiment d'activité divisé en 4 lots d'activités sur l'ensemble du terrain situés sur la commune de Le Plessis Belleville dont la programmation est la suivante :

- Un bâtiment d'activité en 4 lots

Ces terrains sont situés sur les parcelles cadastrales section Z suivantes :

- Section Parcelle N° Z404

Ces parcelles représentent une superficie totale d'environ 10 000 m².

Afin de réaliser cette opération, la SCI DU JEU DE PAUME a déposé le 17 Janvier 2022 un permis de construire.

Afin que le projet puisse être réalisé le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 30/04/2018 afin de classer ces terrains en zone UI dite zone à destination principale d'activités.

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 a pour objet de définir les conditions de participation du promoteur/constructeur dans le cadre du Projet Urbain Partenarial, concernant les équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération située Pré au Lièvres RD 84 60330 Le Plessis Belleville (dont les parcelles cadastrales figurent en préambule), comprenant :

- Un bâtiment d'activité en 4 lots.

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 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)
- Construction d'un vestiaire multifonction à vocation sportive 2 900 000 euros HT (subventions prévisionnelles déduites)
- Branchement du programme Enedis sur domaine Public 44 118 euros
- Les travaux d'assainissement d'un tuyau de refoulement en diamètre 60 sous condition de la note de calcul fourni par la SCI DU JEU DE PAUME pour un montant de 64 258 euros
- Les travaux d'un réseau AEP en fonte diamètre 160 pour l'installation d'une borne à incendie pour un montant de 124 258 euros ht
- Les travaux d'un réseau France Télécom 4x 42/45 pour un montant de 30 000 euros ht

L'ensemble de ces travaux est donc estimé à ce jour à la somme de 3 974 906 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, le promoteur/constructeur 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, correspondant au nombre de prises à réaliser sur l'opération, soit 1 480 euros.
- Pour la réalisation d'un vestiaire multifonction à vocation sportive, la quote-part s'élève à 7 % soit 203 000 euros.
- Extension du réseau électrique de chez Enedis pour la construction du projet sur le domaine Public rue du vert buisson la quote-part s'élève à 100 % soit 44 118 euros.
- Les travaux d'assainissement d'un tuyau de refoulement en diamètre 60 sous condition de la note de calcul fourni par la SCI du jeu de paume la quote-part s'élève à 50 % soit 32 129 euros ht
- Les travaux d'un réseau AEP en fonte diamètre 160 pour l'installation d'une borne à incendie la quote-part s'élève à 50 % soit 62 129 euros ht
- Les travaux d'un réseau France Télécom 4x 42/45 la quote-part s'élève à 50 % soit 15 000 euros ht

Ainsi, le montant de la participation due par le promoteur/constructeur au titre du Projet Urbain Partenarial est fixé à la somme de **357 856 euros (Trois cent cinquante-sept mille huit cent cinquante-six euros)**.

Ce montant correspond au montant maximum de la participation que la SCI DU JEU DE PAUME 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 la SCI ILE DU JEUX DE PAUME.

En revanche, si le coût définitif de réalisation des équipements était inférieur au montant prévisionnel visé ci-dessus, la collectivité rembourserait à la SCI DU JEU DE PAUME 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 178 928 euros.

- 50 % 12 mois après la réception de l'envoi à la Commune de la déclaration d'ouverture de chantier soit la somme de 178 928 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 SCI DU JEUX DE PAUME 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

Le PUP sera exécutoire sous réserve de l'acquisition des terrains objet du permis de construire de la SCI DU JEUX DE PAUME, listés en préambule (parcelles cadastrées Z 404).

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 le promoteur/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 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 due concurrence des seules dépenses déjà engagées par la commune au titre des équipements nécessaires par l'opération, besoins générés par le programme pour lesquels le ou les autorisations d'urbanisme 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 [REDACTED] 2022

Pour la SCI DU JEU DE PAUME,
M. Muscianese Julien

Pour la Mairie,
Dominique SMAGUINE,

LISTE DES ANNEXES

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

Annexe 2. Pouvoir de SCI DU JEU DE PAUME 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

Fait et délibéré le 30 Avril 2022,
Pour extrait certifié conforme
Le Maire, D. SMAGUINE



