

**DEPARTEMENT DE  
SEINE-ET-MARNE**

**COMMUNE DE  
ROISSY-EN-BRIE**

**ARRETE DU MAIRE N°166**

**Objet : Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme  
Nouveau périmètre de PUP**

Le Maire de la commune de Roissy-en-Brie,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-43, R153-18 et R 151-51, R151-52 12.

**VU** l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 13 décembre 2004, modifié le 24 novembre 2008 et le 26 juin 2017, mis à jour le 11 juin 2005, le 19 octobre 2010, le 10 juin 2016, le 01 juillet 2016 et le 14 mars 2018.

**VU** la délibération n° 12/2018 en date du 29 janvier 2018, approuvant la délimitation du périmètre de projet urbain partenarial du Secteur Sud de la commune.

**VU** la délibération n° 13/2018 en date du 29 janvier 2018, approuvant les cinq projets de convention de Projet Urbain Partenarial.

**VU** l'arrêté de mise à jour du PLU n°78/2018 en date du 14 mars 2018.

**VU** la délibération n°34/2022 en date du 28 mars 2022 approuvant le périmètre d'un Projet Urbain Partenarial ( PUP) sur le secteur Sud de la commune et annulant et remplaçant la délibération n°12/2018 en date du 29 janvier 2018.

**VU** la délibération n°35/2022 en date du 28 mars 2022 approuvant des conventions de Projet Urbain Partenarial ( PUP) relatives au secteur sud de la commune et annulant et remplaçant la délibération n°13/2018 en date du 29 janvier 2018.

**VU** les périmètres de PUP annexés au présent arrêté.

**ARRETE**

**Article 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme de Roissy-en-Brie est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, les annexes du PLU sont complétées par la délibération n°34/2022 en date du 28 mars 2022 approuvant le périmètre d'un Projet Urbain Partenarial ( PUP) sur le secteur Sud de la commune et par la délibération n°35/2022 en date du 28 mars 2022 approuvant des conventions de projet urbain partenarial ( PUP) relatives au secteur sud de la commune.

**Article 2 :** Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté de mise à jour du PLU n°78/2018 en date du 14 mars 2018. Le Plan local d'Urbanisme mis à jour est consultable en Mairie de Roissy-en-Brie et en Préfecture de Seine et Marne.

**Article 3 :** Le Plan local d'Urbanisme mis à jour est consultable en Mairie de Roissy-en-Brie et en Préfecture de Seine et Marne. Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant un mois consécutif. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs.

**Article 4 :** Un exemplaire du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de Seine et Marne ainsi qu'à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires.

Fait à Roissy-en-Brie, le 30 mai 2022

**Pour Le Maire,  
Le 1er Maire Adjoint en charge de l'urbanisme, de l'environnement,  
des grands projets, des travaux et des quartiers**



**Jonathan ZERDOUN.**

La présente décision peut être contestée, à compter de sa notification ou de son affichage, dans un délai de deux mois auprès du Tribunal administratif de Melun. Elle peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique auprès de Monsieur le Maire dans le même délai.

# Ville de Roissy-en-Brie - Projet urbain Plein sud

## Le périmètre du projet global

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217703909-20220602-ARR166\_2022-AR  
en date du 02/06/2022 ; REFERENCE ACTE : ARR166\_2022



AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217703909-20220602-ARR166\_2022-AR  
en date du 02/06/2022 ; REFERENCE ACTE : ARR166\_2022



**Les périmètres des permis d'aménager**



### Légende

— — — — — Périmètre du projet urbain Plein Sud

Périmètre des permis d'aménager n°1 et n°2

Ville de Roissy-en-Brie

Projet urbain Plein sud

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217703909-20220602-ARR166\_2022-AR  
en date du 02/06/2022 ; REFERENCE ACTE : ARR166\_2022



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL 28 MARS 2022

**DATE DE CONVOCATION :**

22/03/2022

**DATE DU CONSEIL :**

28/03/2022

**DATE D'AFFICHAGE :**

01/04/2022

L'an deux mille vingt-deux, le 28 mars à 19 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué le 22 mars 2022, s'est réuni en visioconférence, sans public, sous la présidence de Monsieur François BOUCHART, Maire, exception faite de la délibération n°11/2021.

**Conseillers en exercice : 35**

**Délibérations n°10/2022**

Présents : 34

Votant : 35

**Délibération n°11/2022**

Présents : 33

Votant : 34

**Délibérations n°12/2022 à n°18/2022**

Présents : 34

Votant : 35

**Délibération n°19/2022**

Présents : 33

Votant : 34

**Délibération n°20/2022 à n°27/2022**

Présents : 34

Votant : 35

**Délibération n°28/2021**

Présents : 33

Votant : 34

**Délibérations n°29/2022 et n°37/2022**

Présents : 34

Votant : 35

**Étaient présents :** M. BOUCHART (exception faite de la délibération n°11/2022), M. ZERDOUN, MME ARAMIS, M. HOUAREAU, MME TATI, M. BIANCHI, MME GUEZODJE, M. VASSARD (exception faite des délibérations n°19/2022 et 28/2022), MME PEZZALI, M. TEFFAH, MME AMARA, M. OURSEL, MME HALLER, M. VASSEUR, M. MEHOU-LOKO, M. IGLESIAS, MME ZERBIB, M. BLONDIN, MME DHABI, MME DOHERTY, M. BARBE, M. MILLEVILLE, MME CELANIE, MME LEXILUS, MME THOMAS, M. SCHULZ, MME NICOLAS, M. DEBRET, MME THOREZ, M. DJEBARA, M. THIERCY, MME FUCHS, M. CHAUVE, M. OLIVIERI,

**Absent(es) ou excusé(es) :** M. BOUCHART (pour la délibération n°15/2022), M. VASSARD (pour les délibérations n°19/2022 et 28/2022),

**Absent(es) représenté(es) :** MME PRIEST-GODET (représentée par MME ZERBIB).

**Madame ZERBIB a été élue secrétaire de séance, à l'UNANIMITÉ.**

**Délibération 34/2022**

**Approbation d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) sur le secteur sud de la Commune**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3, L.132-1,

**VU** la délibération n°12/2018 en date du 23 janvier 2018 approuvant le périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur sud de la commune,

**VU** la délibération n°13/2018 en date du 23 janvier 2018 approuvant les conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) relatives au secteur sud de la commune,

**VU** le nouveau périmètre du projet d'aménagement sur le secteur Sud de la Commune (annexe 1),

**VU** le plan de masse indicatif de l'opération d'aménagement (annexe 2),

**VU** les modalités de calcul et de répartition des participations au titre du Projet Urbain Partenarial (PUP) (annexe 4),

**VU** l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Transports, Cadre de vie et Environnement en date du 15 mars 2022,

**CONSIDÉRANT** le programme prévisionnel d'urbanisation du Secteur Sud de la commune, prévoyant la réalisation d'un programme de construction de 150 000 m<sup>2</sup> de SDP, dont 130.000 m<sup>2</sup> de SDP à usage de logements,

**CONSIDÉRANT** le périmètre dans lequel sera conclu des conventions de PUP pendant une durée de dix ans, tel que figuré en annexe 3,

**CONSIDÉRANT** que les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier sur l'ensemble du périmètre rendent nécessaire la réalisation d'équipements publics, tels que visés dans le rapport de présentation qui précède, et plus amplement détaillés à l'annexe 4,

**CONSIDÉRANT** le coût prévisionnel de réalisation du groupe scolaire et de l'équipement sportif de 19.500.000 euros TTC, ainsi que le coût d'extension/renforcement du réseau électrique restant à définir par avenant,

**CONSIDÉRANT** qu'il résulte du programme prévisionnel une répartition de la prise en charge du coût des équipements publics d'infrastructures et de superstructures différente en fonction de la destination, qui figure en annexe 4 de la présente délibération,

**CONSIDÉRANT** que certains propriétaires céderont les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics d'infrastructures et de superstructures et/ou remettront des terrains à la Ville de ROISSY EN BRIE, en guise de paiement en nature de tout ou partie du montant des participations mises à la charge aux termes des conventions de PUP,

**CONSIDÉRANT** dès lors, qu'il convient d'instaurer un périmètre de PUP sur l'opération d'aménagement Plein Sud au sein duquel les constructions mentionnées feront l'objet de conventions de PUP aux termes desquelles les maîtres d'ouvrage participeront au financement des équipements et ouvrages publics concernés,

**CONSIDÉRANT** que les conventions de PUP qui seront obligatoirement conclues avec les aménageurs/constructeurs au sein du périmètre du secteur Sud préciseront, pour chaque autorisation d'urbanisme sollicitée, les délais de réalisation des équipements publics, la quote-part de leur coût supporté par l'opération considérée, le montant précis des participations mises à la charge du maître d'ouvrage, les échéanciers de paiement et les possibilités éventuelles d'évolution du montant des participations via la conclusion d'avenants,

**Le Conseil Municipal, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, par 29 voix POUR et 6 ABSTENTIONS (M. DEBRET, Mme THOREZ, M. DJEBARA, M. THIERCY, Mme FUCHS et M. CHAUVE),**

**APPROUVE** l'institution, pour une durée de dix (10) ans, du périmètre de Projet Urbain Partenarial du Secteur Sud de la commune, tel qu'il figure en annexe 3, à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livreront à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge du coût de réalisation des équipements publics, dès lors et dans la mesure où ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations respectives.

**FIXE** à 10 ans la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de PUP.

**DIT** que, dans ce périmètre couvrant une emprise de 40 hectares environ, toute demande d'autorisation au titre du droit des sols fera l'objet d'une convention de PUP, répondant aux exigences des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme.

**DIT** que le programme d'aménagement et de construction à réaliser sur ce périmètre est destiné prévisionnellement à comprendre 150 000 m<sup>2</sup> de SDP dont 130 000 m<sup>2</sup> de SDP à usage de logements, et qu'il génère des besoins en termes de réalisation d'équipements publics.

**APPROUVE** le programme des équipements publics à réaliser par la commune en réponse aux besoins générés par l'opération d'aménagement du secteur Plein Sud, leur coût prévisionnel de revient, et la répartition de ce coût entre la commune et l'aménageur, en fonction des destinations des aménagements ou constructions prévus, telle que cette répartition est plus amplement détaillée en annexe 4.

**PRÉCISE** qu'à cette somme sera rajouté le coût des extensions/renforcements du réseau d'électricité lorsqu'il sera connu, par voie d'avenant.


**DIT** que la participation financière à ce programme d'équipements publics est fixée au prorata des surfaces de plancher créées par chaque constructeur selon leur destination, ainsi que cela figure à l'annexe 4 à la présente délibération.

**DIT** que les modalités de cessions foncières des propriétaires constructeurs nécessaires à la réalisation des équipements publics d'infrastructures et de superstructures seront convenues dans le cadre des conventions de PUP et feront l'objet d'actes notariés avant la réalisation des travaux.

**DIT** que le Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une mise à jour et que le périmètre de PUP du Secteur Sud sera annexé conformément aux dispositions de l'article R.151-52 12° du code de l'urbanisme.

**DIT** que la présente délibération annule et remplace la délibération n°12/2018 en date du 23 janvier 2018 approuvant un périmètre de PUP sur le secteur sud de la commune.

**Pour Extrait Conforme en Mairie, le 28 mars 2022,**

 **François BOUCHART**  
Maire de Roissy-en-Brie  
Premier Vice-président de la communauté  
d'agglomération, Paris - Vallée de la Marne

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de son affichage.

# Ville de Roissy-en-Brie - Projet urbain Plein sud

## Les périmètres des permis d'aménager



### Légende

- Périmètre du projet urbain Plein Sud
- Périmètre des permis d'aménager n°1 et n°2

**MODALITES DE CALCUL ET REPARTITION DES PARTICIPATIONS AU TITRE DU PROJET URBAIN  
PARTENARIAL ENTRE LA COMMUNE ET NEXIVILLE 11 OU TOUTE AUTRE SOCIETE POUVANT S'Y  
SUBSTITUER**

<b><u>Equipements</u></b>	<b><u>Montant études et travaux</u></b>	<b><u>Montant foncier et viabilisation</u></b>	<b><u>Montant total</u></b>
<b>École Primaire</b>	15,4 millions € TTC	500 000 € TTC	15,9 millions € TTC
<b>Équipement sportif</b>	3,3 millions € TTC	300 000 € TTC	3,6 millions € TTC
<b>Réseau électricité</b>	A définir par avenant	A définir par avenant	A définir par avenant
<b>Total</b>	<b>18,7 millions € TTC</b>	<b>800 000 € TTC</b>	<b>19,5 millions € TTC</b>
<b>Quote-part du coût des équipements mis à la charge de NEXIVILLE 11</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<b>Nombre de m<sup>2</sup> attendus au global</b>	<b>Permis d'aménager n°1</b>	<b>Permis d'aménager n°2</b>	
<b>Programme</b>	Logements + résidence Séniors +commerce/activités, + équipements publics et divers aménagements	Logements	
<b>Surface de plancher à usage d'habitation</b>	119 000 m <sup>2</sup> environ	11 000 m <sup>2</sup> environ	
<b>Participation au m<sup>2</sup></b>	150€/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	
<b>Quote part du coût mis à la charge de NEXITYVILLE et total (nbre de m2 x sdg)</b>	<b>17 850 000 € TTC</b>	<b>1 650 000 € TTC</b>	<b>19 500 000 € TTC</b>
<b>Participation en % du coût prévisionnel hors taxe total des équipements publics</b>	<b>91,5 %</b>	<b>8,5 %</b>	<b>100%</b>



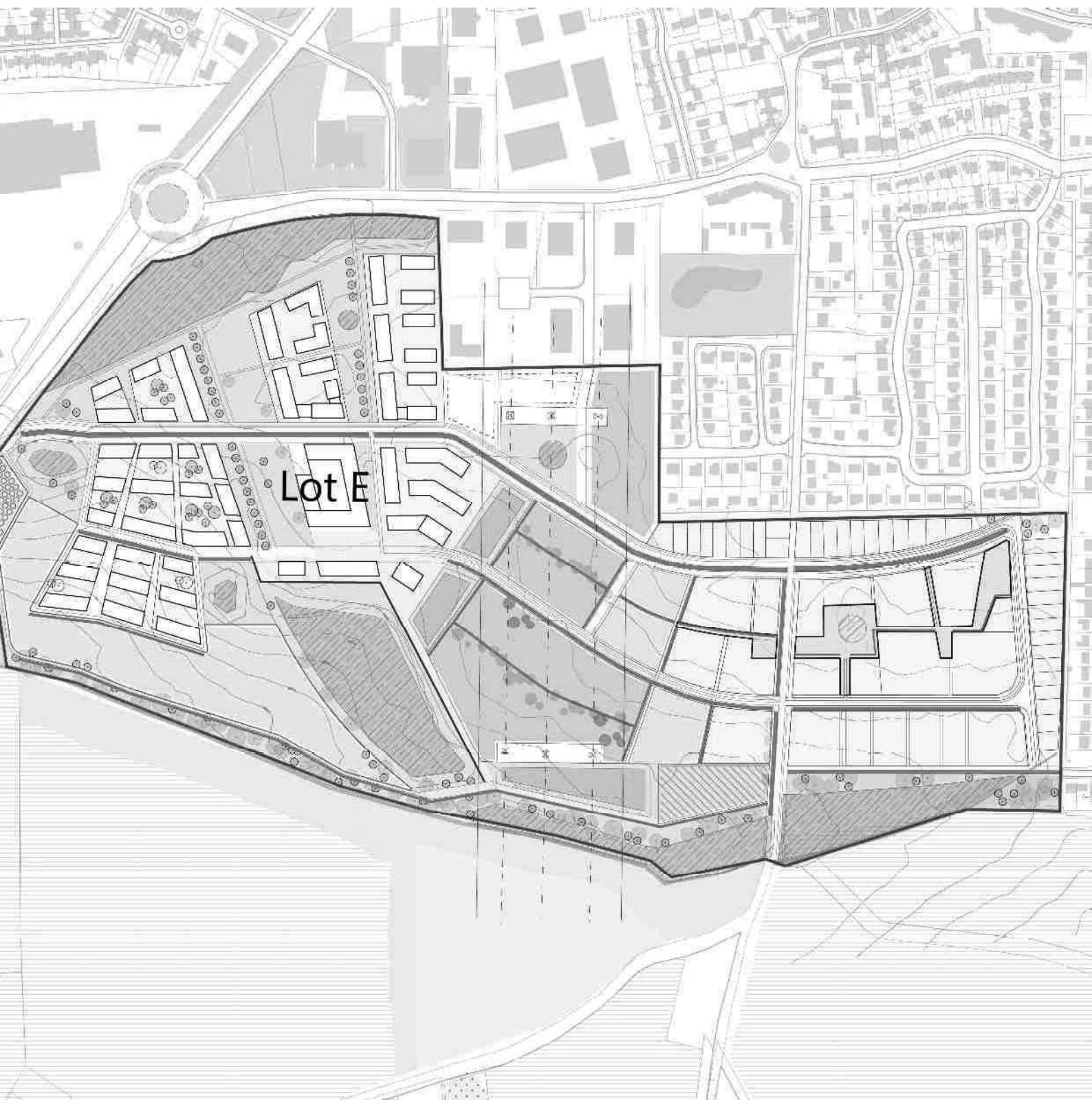
# Ville de Roissy-en-Brie - Projet urbain Plein sud

## Le périmètre du projet global



Légende

— Périmètre du projet urbain Plein Sud





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL 28 MARS 2022

**DATE DE CONVOCATION :**

22/03/2022

**DATE DU CONSEIL :**

28/03/2022

**DATE D'AFFICHAGE :**

01/04/2022

L'an deux mille vingt-deux, le 28 mars à 19 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué le 22 mars 2022, s'est réuni en visioconférence, sans public, sous la présidence de Monsieur François BOUCHART, Maire, exception faite de la délibération n°11/2021.

**Conseillers en exercice : 35**

**Délibérations n°10/2022**

Présents : 34

Votant : 35

**Délibération n°11/2022**

Présents : 33

Votant : 34

**Délibérations n°12/2022 à n°18/2022**

Présents : 34

Votant : 35

**Délibération n°19/2022**

Présents : 33

Votant : 34

**Délibération n°20/2022 à n°27/2022**

Présents : 34

Votant : 35

**Délibération n°28/2021**

Présents : 33

Votant : 34

**Délibérations n°29/2022 et n°37/2022**

Présents : 34

Votant : 35

**Étaient présents :** M. BOUCHART (exception faite de la délibération n°11/2022), M. ZERDOUN, MME ARAMIS, M. HOUAREAU, MME TATI, M. BIANCHI, MME GUEZODJE, M. VASSARD (exception faite des délibérations n°19/2022 et 28/2022), MME PEZZALI, M. TEFFAH, MME AMARA, M. OURSEL, MME HALLER, M. VASSEUR, M. MEHOU-LOKO, M. IGLESIAS, MME ZERBIB, M. BLONDIN, MME DHABI, MME DOHERTY, M. BARBE, M. MILLEVILLE, MME CELANIE, MME LEXILUS, MME THOMAS, M. SCHULZ, MME NICOLAS, M. DEBRET, MME THOREZ, M. DJEBARA, M. THIERY, MME FUCHS, M. CHAUVE, M. OLIVIERI,

**Absent(es) ou excusé(es) :** M. BOUCHART (pour la délibération n°15/2022), M. VASSARD (pour les délibérations n°19/2022 et 28/2022),

**Absent(es) représenté(es) :** MME PRIEST-GODET (représentée par MME ZERBIB).

**Madame ZERBIB a été élue secrétaire de séance, à l'UNANIMITÉ.**

**Délibération 35/2022**

**Approbation des conventions de projet urbain partenarial (PUP) relatives au secteur sud de la commune**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3,

**VU** la loi ALUR du 24 mars 2014,

**VU** la délibération n°13/2018 en date du 23 janvier 2018 approuvant les conventions de projet urbain relatives au secteur sud de la commune.

**VU** les termes des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) et leurs annexes,

**VU** la délibération n°34/2022 du 28 mars 2022 approuvant le périmètre de PUP du Secteur Sud,

**VU** le plan de masse indicatif du projet d'aménagement,

**VU** l'avis des Domaines en date du 17 mars 2022 fixant la valorisation du terrain apporté par le constructeur en paiement d'une partie de la participation due,

**VU** l'avis de la Commission Urbanisme, Travaux, Transports, Cadre de vie et Environnement en date du 15 mars 2022,

**CONSIDÉRANT** que la convention de Projet Urbain Partenarial n°1 annexée à la présente délibération précise notamment :

- Le périmètre dans lequel s'applique la convention de PUP n°1 et ses signataires.
- Le projet d'aménagement et de construction concerné pour lequel un permis d'aménager doit être obtenu et au titre de la réalisation duquel une participation à partie du coût de réalisation des équipements publics est due, à savoir 119 000 m2 environ de surface de plancher (SDP) à usage de logements, une résidence seniors, des commerces, de l'activité, des équipements publics ainsi que divers aménagements.
- La quote-part du coût mis à la charge de la société NEXIVILLE 11, à savoir 17.850.000 euros toutes taxes comprises, par application du montant unitaire de participation dû aux termes de la délibération précitée.
- La durée d'exonération de la taxe d'aménagement au sein du périmètre de PUP instauré par la délibération précitée n° 33/2022 en date du 28 mars 2022, fixée à 10 ans.
- Les modalités de paiement de la participation, pour partie en numéraire et, pour le solde, sous forme d'apport d'un terrain non bâti au profit de la Ville, pour une valeur de 800 000 € toutes taxes comprises.

**CONSIDÉRANT** que la convention de Projet Urbain Partenarial n°2 annexée à la présente délibération précise notamment :

- Le périmètre dans lequel s'applique la convention de PUP et ses signataires.
- Le projet d'aménagement et de construction concerné, à savoir 11 000 m2 environ de surface de plancher (SDP) à usage de logements, ainsi que divers aménagements, pour lequel un permis d'aménager doit être obtenu par NEXIVILLE 11.
- La quote-part du coût mis à la charge de la société NEXIVILLE 11, à savoir 1.650.000 euros toutes taxes comprises.
- La durée d'exonération de la taxe d'aménagement au sein du périmètre de PUP instauré par la délibération précitée n°33/2022 en date du 28 mars 2022, fixée à 10 ans.

**Le Conseil Municipal, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, par 29 voix POUR et 6 ABSTENTIONS (M. DEBRET, Mme THOREZ, M. DJEBARA, M. THIERCY, Mme FUCHS et M. CHAUVE),**

**APPROUVE** les deux projets de convention de Projet Urbain Partenarial tels qu'annexés à la présente délibération qui expireront lorsque les obligations des parties dans la présente convention auront été exécutées.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer lesdites conventions et leurs avenants éventuels avec le représentant de la société concernée ou toute autre société pouvant s'y substituer.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces nécessaires à l'exécution des conventions.

**PRÉCISE** que chacune de ces conventions signées, accompagnées des documents graphiques faisant apparaître leur périmètre respectif, est tenue à la disposition du public en mairie, service urbanisme, 36, rue de Wattripont, aux jours et heures habituels d'ouverture. Mention de la signature des conventions ainsi que du lieu où elles peuvent être consultées est affichée pendant 1 mois en mairie. Une même mention est en outre publiée au recueil des actes administratifs.

**RAPPELLE** que le plan local d'urbanisme fera l'objet d'une mise à jour et que le périmètre de chacune des conventions de PUP sera annexé au PLU, conformément aux dispositions de l'article R.151-52 12° du code de l'urbanisme.

**DIT** que la présente délibération annule et remplace la délibération n°13/2018 en date du 2 janvier 2018 approuvant les conventions de projet urbain partenarial (PUP) relatives au secteur sud de la commune

**Pour Extrait Conforme en Mairie, le 28 mars 2022,**



**François BOUCHART**

Maire de Roissy-en-Brie  
Premier Vice-président de la communauté  
d'agglomération, Paris - Vallée de la Marne

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois à compter de son affichage.

**Convention de Projet Urbain Partenarial**  
Articles L.332-11-3, L.332-11-4, et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme  
**Projet « Plein Sud »**  
**ROISSY EN BRIE**  
**PA n°1**

***Entre les soussignées :***

**LA COMMUNE de ROISSY EN BRIE**, dont l'Hôtel de Ville est situé 9 rue Pasteur – ROISSY EN BRIE (77680),

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur François BOUCHART, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2022, dont une copie est ci-annexée (annexe 1-1)

Ci-après également dénommée « **La COMMUNE** »,

D'une part,

***ET***

La société dénommée **NEXIVILLE 11**, Société par actions simplifiées, dont le siège est à PARIS Cedex 08 (75801), 19 rue de Vienne TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 837487214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS  
Représentée par Monsieur Jean-Cédric LOUSTALOT dument habilité selon pouvoir en date du .....(annexe 1-2).

Ci-après également dénommée « **La SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11** », ou « le Constructeur »

D'autre part,

***Il est préalablement exposé ce qui suit :***

La SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 envisage de réaliser, sur une assiette foncière constituée des parcelles cadastrées section C 309, C 311, C 478, C 481, C 483, C 530, C 531, C 533, C 534, C 536, C 537, C 593, C 594, C 595, C 596, C 597, C 598 et D 2358 un programme ambitieux d'aménagement et de construction comprenant des logements d'habitation, une résidence seniors des locaux de commerces et d'activité, des équipements publics ainsi que divers aménagements, développant une surface de plancher prévisionnelle de 150.000 m<sup>2</sup> environ dont 130 000 m<sup>2</sup> SDP à usage de logements, selon le plan de masse indicatif ci-après annexé (annexe 2) (ci-après « le Programme Global »).

Ce programme doit faire l'objet de deux demandes de permis d'aménager qui seront déposées concomitamment par NEXIVILLE 11 auprès des services instructeurs de la ville de ROISSY EN BRIE, à savoir :

- Un **PA n°1** sur une emprise foncière d'environ 30 hectares située à l'OUEST de la route de Monthety et selon le plan périmétral ci-après annexé (annexe 3.1).
- Un **PA n°2** sur une emprise foncière d'environ 7,5 hectares située à l'EST de la route de Monthety et selon le plan périmétral ci-après annexé (annexe 3.2).

Il s'intègre plus globalement dans l'opération d'urbanisation de l'îlot « Plein Sud », actuellement classé au PLU en zones 2AU et, pour partie, AUc, Aa et 2AUe correspondant :

- à l'urbanisation maîtrisée de ce secteur en bordure du quartier des Terres Rouges,
- à la réalisation d'un quartier mixte mêlant habitat et équipements et à la création d'un accès à la RD21,
- à la création de parcours de liaisons douces, d'une Trame Verte et Bleue (TVB) et d'activités agricoles,
- Et à la réalisation de locaux commerciaux et d'activité.

L'urbanisation du Secteur Sud dont la mise en œuvre suppose une évolution du PLU de la commune de Roissy-en-Brie, entraîne la nécessité de réaliser plusieurs équipements publics, à savoir : un équipement scolaire, un équipement sportif et le renforcement/extension du réseau électrique.

Pour financer ces nouveaux équipements publics, il a été décidé entre les parties de recourir au dispositif du Projet Urbain Partenarial (P.U.P).

Ce dispositif financier, visé à l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, offre aux collectivités des moyens contractuels en partenariat public-privé pour la réalisation de « projets urbains » et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers, tout en garantissant une sécurité juridique et financière de la COMMUNE.

Le conseil municipal de la ville de ROISSY EN BRIE a donc décidé, par délibération en date du 28 mars 2022, de délimiter un « périmètre de PUP », conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 II du code de l'urbanisme, de sorte que pendant une durée de 10 ans, toutes les opérations comprises dans ce périmètre ci-après annexé et donnant lieu à délivrance d'autorisations d'urbanisme, devront donner lieu à une convention de PUP (annexe 4).

La présente convention de Projet Urbain Partenarial organise les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour financer les équipements publics décrits ci-après, au titre de la réalisation de la partie du programme d'aménagement et de construction objet du PA n°1 à déposer et obtenir par NEXIVILLE 11 (annexe 3.1).

***CECI EXPOSE, il a été convenu entre les parties ce qui suit :***



## **ARTICLE 1 : OBJET**

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme et au regard de la délibération du conseil municipal de ROISSY EN BRIE en date du 28 mars 2022 susvisée, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au financement des équipements publics de la zone de PUP du secteur d'aménagement intitulé « Plein Sud ».

Le montant total de la participation dû par le Constructeur est déterminé en fonction du Programme d'aménagement et de construction qu'il envisage de réaliser, ou de faire réaliser, suivant les modalités fixées à l'article 2 des présentes.

La présente convention sera jointe au dossier de demande de permis d'aménager dit « PA 1 » tel que défini à l'exposé qui précède, que le Constructeur envisage de déposer en vue de la réalisation du Programme d'aménagement de construction ci-après défini.

## **ARTICLE 2 : Projet d'aménagement et de construction du Constructeur, objet de la présente convention de PUP – Périmètre de la convention :**

Sur l'emprise du PA n°1 telle que figurée en annexe 3.1, le Constructeur envisage la réalisation d'une partie du Programme Global dit « Plein Sud », consistant en la réalisation :

- de logements pour une surface de plancher de 112 500 m<sup>2</sup> SDP)
- d'une résidence seniors (pour 6 500 m<sup>2</sup> SDP),
- de locaux de commerces pour environ 3 000 m<sup>2</sup> sdp
- de locaux d'activité pour environ 8 000 m<sup>2</sup>,
- d'équipements communs propres au lotissement ainsi que divers aménagements estimés à environ 9 000 m<sup>2</sup> sdp

(ci-après « le Programme PA1 »).

Le Constructeur doit, à cet effet, déposer une demande de permis d'aménager portant sur la réalisation d'un lotissement de 25 lots maximum, permettant la réalisation d'une surface de plancher maximale globale de 139 000 m<sup>2</sup> SDP.

Le périmètre d'application de la présente convention est constitué par le terrain d'assiette du PA n°1 à obtenir par la SOCIETE NEXIVILLE 11, tel que délimité dans le plan périmétral joint en annexe de la présente convention (annexe 3.1).

Le périmètre de la présente convention est lui-même inscrit dans un périmètre plus large (annexe 4), délimité par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2022, conformément aux dispositions de l'article L332-11-3 II du code de l'urbanisme.

## **Article 3 - EQUIPEMENTS PUBLICS DONT LE BESOIN EST ENTRAINE PAR LE PROJET DE LA SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11**

La COMMUNE s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants rendus nécessaires par la réalisation du Programme Global, et dont la liste et le coût prévisionnel ont été fixés par la délibération n°33/2022 du 28 mars 2022 ayant approuvé le périmètre de PUP du Secteur Sud, et qui sont ci-après rappelés.

## 1. Liste des équipements publics induits par l'opération immobilière de NEXIVILLE 11

Comme il a été relevé en préambule, l'urbanisation du Secteur Sud entraîne le besoin de réaliser de nouveaux équipements publics.

Plus précisément, **de première part**, il ressort de l'étude réalisée par la Ville que le Programme Global de la SOCIETE NEXIVILLE 11 -pris en ses deux permis d'aménager- entraîne le besoin de réaliser un nouvel équipement scolaire comprenant 20 classes (maternelles et élémentaires) et un accueil de loisirs.

**De deuxième part**, il ressort de l'étude menée par la Ville que le projet de la SOCIETE NEXIVILLE 11 nécessite également la création d'un nouvel équipement sportif pour les besoins des élèves de l'école sus-décrite ainsi que pour répondre aux besoins des habitants qui rejoindrons le riche tissu associatif sportif roisséen.

**Enfin**, il ressort de l'étude menée par la Ville que le projet nécessitera très certainement une extension et/ou un renforcement des réseaux publics d'électricité pour couvrir les besoins des habitants. Ce besoin ne pourra être défini qu'après le dépôt des permis d'aménager et la saisine pour avis d'EdF sur la nature des travaux nécessaires à la couverture des besoins en énergie des constructions nouvelles.

La liste des équipements publics à réaliser en réponse aux besoins générés par le Programme Global a été fixée et annexée à la délibération en date du 28 mars 2022.

## 2. Coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser

Il a été estimé le coût prévisionnel de réalisation des équipements publics rendus strictement nécessaires par la réalisation du Programme Global de la SOCIETE NEXIVILLE 11 précédemment décrit.

<b>Equipement</b>	<b>Montant études et travaux</b>	<b>Montant foncier et viabilisation</b>	<b>Montant total</b>
<b>École Primaire</b>	15,4 millions € TTC	500 000 € TTC	15,9 millions € TTC
<b>Équipement sportif</b>	3,3 millions € TTC	X 300 000 € TTC	3,6 millions € TTC
<b>Réseau électricité</b>	A définir par avenant	A définir par avenant	A définir par avenant
<b>Total</b>	<b>18,7 millions € TTC</b>	<b>800 000 € TTC</b>	<b>19,5 millions € TTC</b>

Il est pour l'instant impossible d'estimer le coût relatif aux réseaux publics d'électricité.

Ainsi, le coût des équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du Secteur Sud est de 19.500.000 € TTC (Dix Neuf Millions Cinq Cent Mille Euros Toutes Taxes Comprises), en ce compris le coût d'acquisition des terrains d'assiette des équipements, les frais d'étude, de réalisation des travaux et des aménagements/raccordements annexes.

À cette somme sera ajouté le coût des extensions/renforcement du réseau d'électricité lorsqu'il sera connu, à convenir entre les parties par voie d'avenant à la présente convention.

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 4 : CALENDRIER DU PROJET URBAIN PARTENARIAL**

La COMMUNE de ROISSY EN BRIE s'oblige à achever les travaux de réalisation des équipements prévu à l'article 3 ci-avant conformément aux dates prévisionnelles suivantes :

- Au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre suivant la date de livraison des premiers logements représentant au moins 25% de la surface de plancher totale du PROGRAMME Global pour l'équipement scolaire,
- Au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre suivant la livraison des premiers logements représentant au moins 50% de la surface de plancher total du PROGRAMME PA1 et, au plus tôt 1 an après la livraison de l'équipement scolaire, pour l'équipement sportif ;
- Au plus tard avant la livraison des premiers logements représentant au moins 10% de la surface de plancher totale du PROGRAMME PA1 pour les réseaux ;

Il est précisé en outre que la réalisation des équipements définis à l'article 1 dans le respect des délais ci-dessus est une condition essentielle et déterminante de l'engagement de la SOCIETE NEXIVILLE 11 dans la convention de PUP.

#### **Article 5 : MONTANT DE LA PARTICIPATION DE LA SOCIETE NEXIVILLE 11 AU TITRE DU PUP**

Sous réserve des stipulations de l'article 7 ci-après et au regard de l'évaluation visée en article 3, la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 s'engage à verser à la COMMUNE une fraction du coût de réalisation des équipements publics prévu en article 3, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier au sein de l'opération d'aménagement réalisée par la SOCIETE NEXIVILLE 11 en exécution du futur PA1. La clef de répartition retenue est fondée sur la surface de plancher déployée par les différents programmes.

Le montant de la participation est donc assis sur la surface de plancher (SDP) à usage de logement du PROGRAMME PA1 au regard de la SDP à usage de logement du Programme Global, soit :

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - SDP à usage de logements du Programme Global :                       | 130 000 m <sup>2</sup> |
| - Montant du PUP à l'échelle du Programme Global :                     | 19 500 000 €           |
| - Soit, montant du PUP par m <sup>2</sup> de SDP à usage de logement : | 150 € m <sup>2</sup>   |

Comme prévu dans la délibération en date du 28 mars 2022 ayant institué le périmètre de PUP du Secteur Sud de la commune :

- la participation financière due par la SOCIETE NEXIVILLE 11 au titre de la présente convention se décompose comme suit : 119.000 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'habitation (soit environ 91,5 % de la sdp logement du Programme Global) x 150euros = 17.850.000 euros.

Le montant total de la participation de la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 destinée à financer une fraction du coût des équipements publics décrits à l'article 4 et rendus nécessaires par la réalisation du Programme PA n°1 s'élève à la somme de 17.850.000 € (Dix Sept Millions Huit Cent Cinquante Mille Euros).

La participation de la SOCIETE NEXIVILLE 11 sera acquittée :

- par une contribution financière, en numéraire, d'un montant de 17.050.000 € versée selon les modalités définies à l'article 8 ci-après ;
  - par une vente de terrain viabilisé, propre à accueillir un programme de construction de l'école et de l'équipement sportif décrits en article 1 ainsi que leurs accessoires indispensables (stationnement, ...), d'un montant estimé à

800 000 € HT. Le paiement du prix d'acquisition du terrain par la ville s'effectuera par compensation de la créance détenue par la Ville au titre de la présente convention de PUP avec la somme due au titre de la vente. Ce terrain est approximativement désigné comme le "Lot E" identifié en annexe 2 pour une superficie de 10.000 m<sup>2</sup>. Cette surface sera adaptée par voie d'avenant en fonction des études de programme de construction des équipements.

Le montant correspondant à la valeur vénale du terrain remis à titre de paiement d'une partie de la participation est inférieur au prix évalué par la Direction Nationale des Interventions domaniales émis par courrier à la date du 17 mars 2022, à savoir 140 € / m<sup>2</sup>.

La cession du terrain non bâti ci-avant désigné fera l'objet :

- d'une Promesse Unilatérale de Vente, à signer dans un délai de deux (2) mois suivant l'obtention du permis d'aménager déposé par NEXIVILLE 11 et relatif au Programme PA 1
- d'un Acte Authentique de Vente, à signer au plus tard dans un délai de trois (3) mois suivant l'obtention du caractère définitif du PA 1.

Pour mémoire, cette participation sera augmentée d'un montant égal aux frais d'extension/renforcement du réseau d'électricité bénéficiant aux nouveaux habitants et restant à la charge de la Commune. Elle sera définitivement arrêtée par voie avenant, d'un commun accord entre les Parties. La répartition de ces couts entre les différents programmes suivra la clef de répartition exposée au présent article.

#### **Article 6 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'engagement de versement de la participation financière visée à l'article 5 est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes avant le 30 août 2023 auxquelles seule la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 pourra renoncer :

- Délibération définitive du conseil municipal de Roissy-en-Brie approuvant la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme pour permettre la réalisation du projet défini en exposé, devenue définitive.
- Obtention par la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 d'un PA n°1 et d'un PA n°2 portant sur la réalisation de lotissements permettant la réalisation du Programme Global, devenu(s) définitif(s) en l'absence de recours des tiers, de retrait de l'Administration et de déféré préfectoral. Précisément, le caractère définitif de cette autorisation devra être constaté par une attestation du Maire, une fois le délai de deux mois à compter de l'affichage continu de ladite autorisation sur le terrain – affichage constaté par exploits d'huissier – et le délai de retrait de trois mois à compter de la signature de l'arrêté expirés, sans qu'aucun recours des tiers, déféré ou retrait ne soit formé dans ces délais.
- Acquisition définitive de l'ensemble des terrains constituant l'assiette respective des deux permis d'aménager à solliciter par NEXIVILLE 11.

La SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 informera la COMMUNE de la réalisation ou non desdites conditions.

A défaut de réalisation de l'une de ces conditions suspensives avant la date stipulée ci-dessus, la participation financière de la SOCIETE NEXIVILLE 11 sera considérée comme nulle et non avenue car dépourvue de cause, les parties déliées de leurs obligations respectives.

Dans cette hypothèse, toutes les sommes versées par la SOCIETE NEXIVILLE 11 à la commune seront restituées dans un délai de trois mois à réception d'une lettre d'information adressée par NEXIVILLE 11 à la Mairie, faisant part de la non-réalisation de l'une ou l'autre

des conditions ci-dessus énoncées. Une retenue égale au montant de la clause pénale (article 10) s'appliquera sur ces sommes.

#### **Article 7 : MODALITES DE REGLEMENT DE LA PARTICIPATION VISEE EN ARTICLE 5**

Les parties souhaitent que les équipements publics, particulièrement en ce qui concerne l'école et les réseaux d'électricité soient livrés en même temps que les premières habitations du Programme Global. Pour parvenir à cet objectif, la COMMUNE doit engager des marchés publics pour diverses prestations avant que les autorisations d'urbanisme ne soient devenues définitives. Les parties conviennent également que la COMMUNE ne doit, du fait du calendrier de versement choisi, ni constituer de la trésorerie avec la participation de la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11, ni utiliser sa trésorerie pour avancer les frais nécessaires à la réalisation des équipements publics susmentionnés.

Le calendrier de versement répond à ces objectifs. Les parties se rencontrent et adaptent le calendrier si celui-ci ne permet plus de les remplir.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge aux termes de l'article 5 dans les conditions ci-après définies :

- **3,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la notification du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (programmiste) pour la construction de l'école,
- **2,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la publication de l'Avis d'Appel Public à Concurrence du marché de maîtrise d'ouvrage ou du concours pour la construction de l'école,
- **2,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la notification du marché de maîtrise d'œuvre ou du concours pour la construction de l'école,
- **10 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la notification du marché de travaux pour la construction de l'école,
- **5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la notification du marché de travaux pour la construction de l'équipement sportif,
- **22,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la date de déclaration d'ouverture du chantier de construction de l'école,
- **12,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la date de déclaration d'ouverture du chantier de construction de l'équipement sportif,
- **17,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5, 6 mois après la déclaration d'ouverture du chantier de construction de l'école,
- **20%** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5, 12 mois après la déclaration d'ouverture du chantier de construction de l'école,
- **4%** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5, à la réception de l'école.

La participation en apports de terrains viabilisés mentionnée à l'article 5 devra intervenir dès que possible dans le respect des dispositions de l'article 5 et, en toute hypothèse, avant la notification des marchés de travaux de construction de l'école.

Le Constructeur s'engage à se libérer des sommes dues dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la facture ou du titre de recettes qui lui sera adressée par la Commune.

#### **Article 8: DUREE D'EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

En application de l'article L 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement ou de toute taxe qui lui sera substituée du fait de la loi, est de 10 ans à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités administratives mentionnées à l'article R.332-25-2 du même code.

#### **Article 9 : RETARD DANS L'ACHEVEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU NON REALISATION PAR LA COMMUNE**

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits à l'article 4 de la présente convention et à défaut de modification dans les conditions de l'article 10, les fractions de participation du coût des travaux non réalisés et achevés dans les délais seront restituées à la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11, après mise en demeure adressée par cette dernière, restée infructueuse dans un délai d'un mois, sur simple demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Toutefois, une telle restitution ne pourra pas être envisagée sans que les parties se soient d'abord rencontrées, permettant de modifier la convention dans les conditions de son article 10. Dans le cas où une telle rencontre n'a pas permis aux parties de s'entendre, la restitution ne pourra être demandée qu'après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de un (un) mois.

Les délais de réalisation de l'article 4 seront toutefois automatiquement prolongés du temps nécessaire à la levée des éventuels contentieux, en cas de recours contre le permis ou les contrats publics nécessaires à leur réalisation, sans que cette prorogation ne puisse excéder 24 mois.

Par ailleurs, même en cas de restitution des sommes à la SOCIETE NEXIVILLE 11, si les équipements publics sont effectivement livrés dans le délai mentionné à l'article 8, la SOCIETE NEXIVILLE 11 s'engage à les reverser intégralement à la Commune.

#### **Article 10 : ABANDON DU PROJET PAR LA SOCIETE NEXIVILLE 11 – CLAUSE PÉNALE**

Comme stipulé en article 7, les calendriers de réalisation des obligations des parties sont arrêtés de façon à ce que soient livrés en même temps les premières habitations et l'école publique.

Afin de tenir ce calendrier, considérant les contraintes de droit public pesant sur la COMMUNE, celle-ci est contrainte d'engager des fonds publics alors que les autorisations d'urbanisme n'auront pas encore connu un début d'exécution. Les parties sont mutuellement informées que les marchés de programme et de Maitrise d'ouvrage concernant l'école publique seront

exécutés ou en consultation alors que l'enquête publique sur le Programme Global ne sera pas achevée.

Ces dépenses de la COMMUNE sont étroitement liées et dépendantes de la réalisation du Programme Global tel qu'il est connu au jour de la signature des présentes.

En cas d'abandon du projet à l'initiative de la SOCIETE NEXIVILLE 11, pour une raison autre que la défaillance de l'une des conditions suspensives prévues à l'article 6, celle-ci s'engage à verser à la COMMUNE une indemnité correspondant aux sommes versées conformément à l'article 7 et réellement dépensées par la COMMUNE pour les besoins de la réalisation des équipements publics, déduction faite des sommes éventuellement déjà versées.

### **Article 11 : AVENANTS**

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial pourra faire l'objet d'avenant(s) à la présente convention, en tant que les parties l'auront estimé nécessaire.

Les éventuelles modifications du programme de construction visé dans la délibération ayant institué le périmètre de PUP et/ou de la liste, ainsi que du montant prévisionnel des coûts de réalisation des équipements publics (infrastructure et/ou superstructure) de cette délibération, intervenant avant le caractère définitif des Permis d'aménager, devront faire l'objet d'un avenant à la présente convention. Cet avenant aura notamment pour effet d'acter les modifications sur les montants de participations ainsi que les modalités d'exécution de la présente convention.

Dans l'hypothèse où la société NEXIVILLE 11 obtiendrait une ou plusieurs autorisations d'urbanisme développant une surface de plancher différente de celle prise en considération pour le calcul du montant de la participation (article 5), le montant du PUP sera ajusté sur la base du montant unitaire de participation par m<sup>2</sup> de SDP tel que visé en article 5.

Dans l'hypothèse où le Programme Global devait être substantiellement modifié postérieurement à la signature des présentes en ce qui concerne la topographie des terrains donnés en apports, conduisant à une adaptation ou une modification du programme de construction des équipements publics, les parties négocieront de bonne foi pour modifier le montant du PUP et l'adapter aux dépenses supplémentaires mises à la charge de la COMMUNE pour reprendre et modifier les études de construction des équipements publics.

Les parties se rencontrent, négocient de bonne foi et modifient la convention dès que les frais d'extension/renforcement du réseau électrique sont connus.

### **Article 12 : CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION**

La présente convention de PUP est exécutoire après transmission en préfecture et affichage de la mention de sa signature et du lieu où le document peut être consulté, sur les panneaux disposés à cet effet devant la mairie de ROISSY EN BRIE.

Pour rappel, la signature de la convention devra également faire l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales, conformément aux dispositions de l'article R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme.



Le périmètre de la présente convention (annexe 4) est annexée au PLU pendant la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R.151-52 12° du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 13 : INSTANCE DE SUIVI DU PUP ET CLAUSE DE REVOYURE**

### **13.1 SUIVI**

Un comité de suivi du PUP sera mis en place afin de suivre l'exécution de la présente convention.

Ce comité sera composé d'un représentant de chacune des Parties. Chaque représentant pourra se faire assister, au sein de ce comité de pilotage, de tout conseil/maître d'œuvre.

Le comité de suivi se réunira à première demande de l'une des Parties, et au minimum une fois par an.

### **13.2 CLAUSE DE REVOYURE**

Dans le cas où surviendrait un événement susceptible d'affecter la réalisation des opérations, leur calendrier, leurs consistances, les Parties se rencontreront pour étudier de bonne foi les conséquences à en tirer sur les termes des présentes, dans le respect des termes et principes énoncés aux présentes et de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 14 : SUBSTITUTION**

La SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 pourra se substituer toute personne morale dans l'exécution de la présente convention, étant entendu que, dans le cas de substitution, celle-ci restera solidairement obligée avec la personne qu'elle se sera substituée dans l'exécution des présentes ce que la COMMUNE reconnaît et accepte expressément.

En cas de substitution, la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 en informera la COMMUNE par courrier recommandé avec avis de réception et un avenant devra être signé entre les parties.

## **ARTICLE 15 : LITIGE**

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention de Projet Urbain Partenarial relève de la compétence du Tribunal Administratif de Melun.

## **ARTICLE 16 : NULLITÉ – DIVISIBILITÉ**

Si par impossible 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 17 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la société NEXIVILLE 11, en son siège social ;
- pour la Commune de ROISSY EN BRIE, au siège de l'Hôtel de Ville ;

**Annexes :**

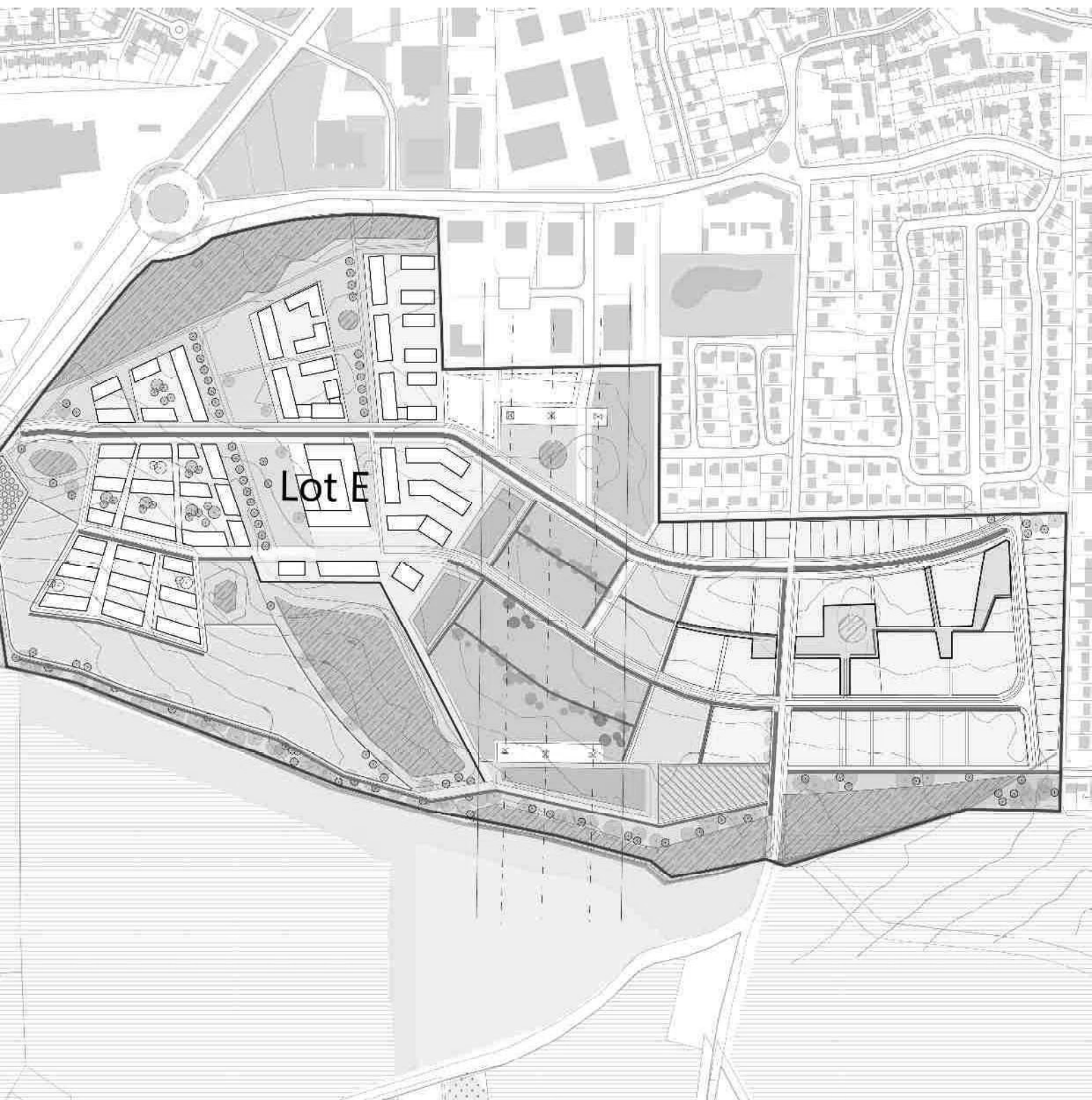
1. Habilitation des signataires aux présentes :
  - 1.1 Délibération du 28 mars 2022 autorisant le maire à signer la présente convention.
  - 1.2 Pouvoir de Monsieur LOUSTALOT l'habilitant à signer la présente convention.
2. Plan de masse et emprise « chapeau » du Programme Global projetée par NEXIVILLE 11, correspondant au périmètre de PUP.
- 3.1 Plan périmétral du PA n°1 figurant le périmètre de la convention de PUP PA1.
- 3.2 Plan périmétral du PA n°2 figurant le périmètre de la convention de PUP PA2
4. Périmètre de PUP du Secteur Sud approuvé par délibération du conseil municipal de Roissy-en-Brie en date du 28 mars 2022.
5. Avis des Domaines, fixant la valorisation du terrain apporté par le Constructeur en paiement d'une partie de la participation due.

Fait à ROISSY EN BRIE, le 28 mars 2022

Sur 11 pages, En deux exemplaires originaux.

**Pour la COMMUNE de ROISSY EN BRIE**  
**Le Maire**  
**M. François BOUCHART**

**Pour NEXIVILLE 11**  
**Jean Cédric LOUSTALOT**





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances publiques  
de Seine-et-Marne  
  
Service du Domaine  
  
Cité administrative  
20 quai Hippolyte Rossignol  
77010 MELUN cedex  
  
Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

COMMUNE DE ROISSY EN BRIE  
9, rue Pasteur  
77 680 ROISSY-EN-BRIE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Cécile BRAICHET  
Téléphone : 01 64 41 32 13  
Réf OSE : 2021-77390-02753  
DS : 7386935

Melun, le 17 mars 2022,,

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	Parcelle C 533p – emprise de 5 000 m <sup>2</sup>
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	77 390 ROISSY-EN-BRIE
<b>VALEUR VENALE :</b>	700 000 € soit une valeur de 140 €/m <sup>2</sup>

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>1. CONSULTANT :</b>                           | <b>COMMUNE DE ROISSY-EN-BRIE</b> |
| <b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>                      | Patricia CHAMBOLLE               |
| <b>2. Date de consultation</b>                   | 13/01/2022                       |
| <b>Date de réception</b>                         | 13/01/2022                       |
| <b>Date de visite</b>                            | -                                |
| <b>Date de constitution du dossier « en état</b> | 28/02/2022                       |

### 3. OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable dans le cadre d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) aux fins de construction d'un groupe scolaire et d'un gymnase.

Détail de l'opération d'ensemble (ouverture à l'urbanisation d'un secteur géographique de grande étendue) non communiqué.

### 4. DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Roissy-en-Brie.

Références cadastrales : C 533p

#### Description du bien :

Le bien à estimer est une emprise en nature agricole de 5 000 m<sup>2</sup> issue de la parcelle C 533 (27 315 m<sup>2</sup>) située dans le secteur des 18 arpents à Roissy-e-Brie.

L'emprise acquise constitue le lot E du projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et est destinée à la construction d'un groupe scolaire et d'un gymnase.

La surface du gymnase à construire, de l'école, et le nombre de classes du groupe scolaire ne sont pas connus.

Le consultant sollicite l'estimation en considérant le terrain viabilisé et destiné à la construction d'équipements publics et demande que la valeur au m<sup>2</sup> soit précisée.

## 5. SITUATION JURIDIQUE

- propriétaire présumé : Nexity
- situation d'occupation : Libre d'occupation.

## 6. URBANISME ET RESEAUX

La parcelle se situe en zone 2 AU au PLU de la commune de la commune de Roissy en Brie approuvé au 26 juin 2017.

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs à long terme sous conditions de modification ou de révision préalable du PLU.

## 7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien, déterminée selon la méthode par comparaison au m<sup>2</sup> de surface terrain, peut être estimée à 140 €/m<sup>2</sup> soit une valeur de 700 000 € pour une emprise de 5 000 m<sup>2</sup>.

## 8. DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 1 an.

## 9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle du terrain dans la perspective d'usage précisée par le consultant et avec les informations connues du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

**Le Service du Domaine n'est pas habilité à fixer le prix de la transaction immobilière envisagée par le consultant qui conserve toute faculté pour négocier avec son potentiel cocontractant.**



Pour le Directeur départemental des Finances Publiques  
Par délégation

L'Évaluatrice du Domaine

Cécile BRAICHET

Inspectrice des Finances Publiques

**Convention de Projet Urbain Partenarial**  
Articles L.332-11-3, L.332-11-4, et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme  
**Projet « Plein Sud »**  
**ROISSY EN BRIE**  
**PA n°2**

***Entre les soussignées :***

**LA COMMUNE de ROISSY EN BRIE**, dont l'Hôtel de Ville est situé 9 rue Pasteur – ROISSY EN BRIE (77680),

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur François BOUCHART, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2022, dont une copie est ci-annexée (annexe 1-1)

Ci-après également dénommée « **La COMMUNE** »,

D'une part,

***ET***

La société dénommée **NEXIVILLE 11**, Société par actions simplifiées, dont le siège est à PARIS Cedex 08 (75801), 19 rue de Vienne TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 837487214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS  
Représentée par Monsieur Jean-Cédric LOUSTALOT dument habilité selon pouvoir en date du .....(annexe 1-2).

Ci-après également dénommée « **La SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11** », ou « le Constructeur »

D'autre part,

***Il est préalablement exposé ce qui suit :***

La SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 envisage de réaliser, sur une assiette foncière constituée des parcelles cadastrées section C 309, C 311, C 478, C 481, C 483, C 530, C 531, C 533, C 534, C 536, C 537, C 593, C 594, C 595, C 596, C 597, C 598 et D 2358 un programme ambitieux d'aménagement et de construction comprenant des logements d'habitation, une résidence seniors, des locaux de commerces et d'activité, des équipements publics ainsi que divers aménagements, développant une surface de plancher prévisionnelle totale de 150.000 m<sup>2</sup> environ dont 130 000 m<sup>2</sup> SDP à usage de logements, selon le plan de masse indicatif ci-après annexé (annexe 2) (ci-après « le Programme Global »).

Ce programme doit faire l'objet de deux demandes de permis d'aménager qui seront déposées concomitamment par NEXIVILLE 11 auprès des services instructeurs de la ville de ROISSY EN BRIE, à savoir :

- Un **PA n°1** sur une emprise foncière d'environ 30 hectares située à l'OUEST de la route de Monthety et selon le plan périmétral ci-après annexé (annexe 3.1).
- Un **PA n°2** sur une emprise foncière d'environ 7,5 hectares située à l'EST de la route de Monthety et selon le plan périmétral ci-après annexé (annexe 3.2).

Il s'intègre plus globalement dans l'opération d'urbanisation de l'îlot « Plein Sud », actuellement classé au PLU en zones 2AU et, pour partie, AUc, Aa et 2AUe correspondant :

- à l'urbanisation maîtrisée de ce secteur en bordure du quartier des Terres Rouges,
- à la réalisation d'un quartier mixte mêlant habitat et équipements et à la création d'un accès à la RD21,
- à la création de parcours de liaisons douces, d'une Trame Verte et Bleue (TVB) et d'activités agricoles,
- Et à la réalisation de locaux commerciaux et d'activité.

L'urbanisation du Secteur Sud dont la mise en œuvre suppose une évolution du PLU de la commune de Roissy-en-Brie, entraîne la nécessité de réaliser plusieurs équipements publics, à savoir : un équipement scolaire, un équipement sportif et le renforcement/extension du réseau électrique.

Pour financer ces nouveaux équipements publics, il a été décidé entre les parties de recourir au dispositif du Projet Urbain Partenarial (P.U.P).

Ce dispositif financier, visé à l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, offre aux collectivités des moyens contractuels en partenariat public-privé pour la réalisation de « projets urbains » et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers, tout en garantissant une sécurité juridique et financière de la COMMUNE.

Le conseil municipal de la ville de ROISSY EN BRIE a donc décidé, par délibération en date du 28 mars 2022, de délimiter un « périmètre de PUP », conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 II du code de l'urbanisme, de sorte que pendant une durée de 10 ans, toutes les opérations comprises dans ce périmètre ci-après annexé et nécessitant la délivrance d'autorisations d'urbanisme, devront donner lieu à une convention de PUP (annexe 4).

La présente convention de Projet Urbain Partenarial organise les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour financer les équipements publics décrits ci-après, au titre de la réalisation de la partie du programme d'aménagement et de construction objet du PA n°2 à déposer et obtenir par NEXIVILLE 11 (annexe 3.2).

***CECI EXPOSE, il a été convenu entre les parties ce qui suit :***



## **ARTICLE 1 : OBJET**

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme et au regard de la délibération du conseil municipal de ROISSY EN BRIE en date du 28 mars 2022 susvisée, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au financement des équipements publics de la zone de PUP du secteur d'aménagement intitulé « Plein Sud ».

Le montant total de la participation due par le Constructeur est déterminé en fonction du Programme d'aménagement et de construction qu'il envisage de réaliser, ou de faire réaliser, suivant les modalités fixées à l'article 2 des présentes.

La présente convention sera jointe au dossier de demande de permis d'aménager dit « PA 2 » tel que défini à l'exposé qui précède, que le Constructeur envisage de déposer en vue de la réalisation du Programme d'aménagement de construction ci-après défini.

## **ARTICLE 2 : Projet d'aménagement et de construction du Constructeur, objet de la présente convention de PUP – Périmètre de la convention :**

Sur l'emprise du PA n°2 d'une superficie de 7,5 hectares, telle que figurée en annexe 3.2, le Constructeur envisage la réalisation d'une partie du Programme Global dit « Plein Sud », consistant en la réalisation :

- de logements pour une surface de plancher de 11 000 m<sup>2</sup> SDP)
- d' équipements communs propres au lotissement ainsi que divers aménagements

(ci-après « le Programme PA2 »).

Le Constructeur doit, à cet effet, déposer une demande de permis d'aménager portant sur la réalisation d'un lotissement de huit [8] lots maximum, permettant la réalisation d'une surface de plancher maximale globale de 11 000 m<sup>2</sup> SDP.

Le périmètre d'application de la présente convention est constitué par le terrain d'assiette du PA n°2 à obtenir par la SOCIETE NEXIVILLE 11, tel que délimité dans le plan périmétral joint en annexe de la présente convention (annexe 3.2).

Le périmètre de la présente convention est lui-même inscrit dans un périmètre plus large (annexe 4), délimité par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2022, conformément aux dispositions de l'article L332-11-3 II du code de l'urbanisme.

## **Article 3 - EQUIPEMENTS PUBLICS DONT LE BESOIN EST ENTRAINE PAR LE PROJET DE LA SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11**

La COMMUNE s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants rendus nécessaires par la réalisation du Programme Global, et dont la liste et le coût prévisionnel ont été fixés par la délibération n° 33/2022 du 28 mars 2022 ayant approuvé le périmètre de PUP du Secteur Sud, et qui sont ci-après rappelés.

### **1. Liste des équipements publics induits par l'opération immobilière de NEXIVILLE 11**

Comme il a été relevé en préambule, l'urbanisation du Secteur Sud entraîne le besoin de réaliser de nouveaux équipements publics.

Plus précisément, **de première part**, il ressort de l'étude réalisée par la Ville que le Programme Global de la SOCIETE NEXIVILLE 11 -pris en ses deux permis d'aménager- entraîne le besoin de réaliser un nouvel équipement scolaire comprenant 20 classes (maternelles et élémentaires) et un accueil de loisirs.

**De deuxième part**, il ressort de l'étude menée par la Ville que le projet de la SOCIETE NEXIVILLE 11 nécessite également la création d'un nouvel équipement sportif pour les besoins des élèves de l'école sus-décrite ainsi que pour répondre aux besoins des habitants qui rejoindrons le riche tissu associatif sportif roisséen.

**Enfin**, il ressort de l'étude menée par la Ville que le projet nécessitera très certainement une extension et/ou un renforcement des réseaux publics d'électricité pour couvrir les besoins des habitants. Ce besoin ne pourra être défini qu'après le dépôt des permis d'aménager et la saisine pour avis d'EdF sur la nature des travaux nécessaires à la couverture des besoins en énergie des constructions nouvelles.

La liste des équipements publics à réaliser en réponse aux besoins générés par le Programme Global a été fixée et annexée à la délibération en date du 28 mars 2022.

## **2. Coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser**

Il a été estimé le coût prévisionnel de réalisation des équipements publics rendus strictement nécessaires par la réalisation du Programme Global de la SOCIETE NEXIVILLE 11 précédemment décrit.

<b><u>Équipement</u></b>	<b><u>Montant études et travaux</u></b>	<b><u>Montant foncier et viabilisation</u></b>	<b><u>Montant total</u></b>
<b>École Primaire</b>	15,4 millions € TTC	500 000 € TTC	15,9 millions € TTC
<b>Équipement sportif</b>	3,3 millions € TTC	X 300 000 € TTC	3,6 millions € TTC
<b>Réseau électricité</b>	A définir par avenant	A définir par avenant	A définir par avenant
<b>Total</b>	<b>18,7 millions € TTC</b>	<b>800 000 € TTC</b>	<b>19,5 millions € TTC</b>

Il est pour l'instant impossible d'estimer le coût relatif aux réseaux publics d'électricité.

Ainsi, le coût des équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du Secteur Sud est de 19.500.000 € TTC (Dix Neuf Millions Cinq Cent Mille Euros Toutes Taxes Comprises), en ce compris le coût d'acquisition des terrains d'assiette des équipements, les frais d'étude, de réalisation des travaux et des aménagements/raccordements annexes.

À cette somme sera ajouté le coût des extensions/renforcement du réseau d'électricité lorsqu'il sera connu, à convenir entre les parties par voie d'avenant à la présente convention.

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 4 : CALENDRIER DU PROJET URBAIN PARTENARIAL**

La COMMUNE de ROISSY EN BRIE s'oblige à achever les travaux de réalisation des équipements prévu à l'article 3 ci-avant conformément aux dates prévisionnelles suivantes :

- Au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre suivant la date de livraison des premiers logements représentant au moins 25% de la surface de plancher totale du PROGRAMME Global pour l'équipement scolaire,
- Au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre suivant la livraison des premiers logements représentant au moins 50% de la surface de plancher total du PROGRAMME PA1 et, au plus tôt 1 an après la livraison de l'équipement scolaire, pour l'équipement sportif ;
- Au plus tard avant la livraison des premiers logements représentant au moins 10% de la surface de plancher totale du PROGRAMME PA1 pour les réseaux ;

Il est précisé en outre que la réalisation des équipements définis à l'article 1 dans le respect des délais ci-dessus est une condition essentielle et déterminante de l'engagement de la SOCIETE NEXIVILLE 11 dans la convention de PUP.

#### **Article 5 : MONTANT DE LA PARTICIPATION DE LA SOCIETE NEXIVILLE 11 AU TITRE DU PUP**

Sous réserve des stipulations de l'article 7 ci-après et au regard de l'évaluation visée en article 3, la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 s'engage à verser à la COMMUNE une fraction du coût de réalisation des équipements publics prévu en article 3, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier au sein de l'opération d'aménagement réalisée par la SOCIETE NEXIVILLE 11 en exécution du futur PA1. La clef de répartition retenue est fondée sur la surface de plancher déployée par les différents programmes.

Le montant de la participation est donc assis sur la surface de plancher (SDP) à usage de logement du PROGRAMME PA2 au regard de la SDP à usage de logement du Programme Global, soit :

- SDP à usage de logements du Programme Global : 130 000 m<sup>2</sup>
- Montant du PUP à l'échelle du Programme Global : 19 500 000 €
- Soit, montant du PUP par m<sup>2</sup> de SDP à usage de logement : 150 € m<sup>2</sup>

Comme prévu dans la délibération en date du 28 mars 2022 ayant institué le périmètre de PUP du Secteur Sud de la commune :

- la participation financière due par la SOCIETE NEXIVILLE 11 au titre de la présente convention se décompose comme suit : 11.000 m<sup>2</sup> SDP x 150 €/m<sup>2</sup> SDP = 1.650.000 €)
- Le montant total de la participation de la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 destinée à financer une fraction du coût des équipements publics décrits à l'article 4 et rendus nécessaires par la réalisation du Programme PA n°2 s'élève donc à la somme de 1.650.000 € (UN MILLION SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

La participation de la SOCIETE NEXIVILLE 11 sera acquittée par une contribution financière, en numéraire, d'un montant de de 1.650.000 € (UN MILLION SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS), versée selon les modalités définies à l'article 8 ci-après ;

Pour mémoire, cette participation sera augmentée d'un montant égal aux frais d'extension/renforcement du réseau d'électricité bénéficiant aux nouveaux habitants et restant à la charge de la Commune. Elle sera définitivement arrêtée par voie avenant, d'un commun accord entre les Parties. La répartition de ces couts entre les différents programmes suivra la clef de répartition exposée au présent article.

### **Article 6 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'engagement de versement de la participation financière visée à l'article 5 est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes avant le 30 août 2023 auxquelles seule la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 pourra renoncer :

- Délibération définitive du conseil municipal de Roissy-en-Brie approuvant la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme pour permettre la réalisation du projet défini en exposé, devenue définitive.
- Obtention par la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 d'un PA n°1 et d'un PA n°2 portant sur la réalisation de lotissements permettant la réalisation du Programme Global, devenu(s) définitif(s) en l'absence de recours des tiers, de retrait de l'Administration et de déféré préfectoral. Précisément, le caractère définitif de cette autorisation devra être constaté par une attestation du Maire, une fois le délai de deux mois à compter de l'affichage continu de ladite autorisation sur le terrain – affichage constaté par exploits d'huissier – et le délai de retrait de trois mois à compter de la signature de l'arrêté expirés, sans qu'aucun recours des tiers, déféré ou retrait ne soit formé dans ces délais.
- Acquisition définitive de l'ensemble des terrains constituant l'assiette respective des deux permis d'aménager à solliciter par NEXIVILLE 11.

La SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 informera la COMMUNE de la réalisation ou non desdites conditions.

A défaut de réalisation de l'une de ces conditions suspensives avant la date stipulée ci-dessus, la participation financière de la SOCIETE NEXIVILLE 11 sera considérée comme nulle et non avenue car dépourvue de cause, les parties déliées de leurs obligations respectives.

Dans cette hypothèse, toutes les sommes versées par la SOCIETE NEXIVILLE 11 à la commune seront restituées dans un délai de trois mois à réception d'une lettre d'information adressée par NEXIVILLE 11 à la Mairie, faisant part de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions ci-dessus énoncées. Une retenue égale au montant de la clause pénale (article 10) s'appliquera sur ces sommes.

### **Article 7 : MODALITES DE REGLEMENT DE LA PARTICIPATION VISEE EN ARTICLE 5**

Les parties souhaitent que les équipements publics, particulièrement en ce qui concerne l'école et les réseaux d'électricité soient livrés en même temps que les premières habitations du Programme Global. Pour parvenir à cet objectif, la COMMUNE doit engager des marchés publics pour diverses prestations avant que les autorisations d'urbanisme ne soient devenues définitives. Les parties conviennent également que la COMMUNE ne doit, du fait du calendrier de versement choisi, ni constituer de la trésorerie avec la participation de la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11, ni utiliser sa trésorerie pour avancer les frais nécessaires à la réalisation des équipements publics susmentionnés.

Le calendrier de versement répond à ces objectifs. Les parties se rencontrent et adaptent le calendrier si celui-ci ne permet plus de les remplir.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge aux termes de l'article 5 dans les conditions ci-après définies :

- **3,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la notification du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (programmiste) pour la construction de l'école,
- **2,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la publication de l'Avis d'Appel Public à Concurrence du marché de maîtrise d'ouvrage ou du concours pour la construction de l'école,
- **2,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la notification du marché de maîtrise d'œuvre ou du concours pour la construction de l'école,
- **10 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la notification du marché de travaux pour la construction de l'école,
- **5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la notification du marché de travaux pour la construction de l'équipement sportif,
- **22,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la date de déclaration d'ouverture du chantier de construction de l'école,
- **12,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5 à la date de déclaration d'ouverture du chantier de construction de l'équipement sportif,
- **17,5 %** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5, 6 mois après la déclaration d'ouverture du chantier de construction de l'école,
- **20%** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5, 12 mois après la déclaration d'ouverture du chantier de construction de l'école,
- **4%** de la participation financière en numéraire visée à l'article 5, à la réception de l'école.

La participation en apports de terrains viabilisés mentionnée à l'article 5 devra intervenir dès que possible dans le respect des dispositions de l'article 5 et, en toute hypothèse, avant la notification des marchés de travaux de construction de l'école.

Le Constructeur s'engage à se libérer des sommes dues dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la facture ou du titre de recettes qui lui sera adressée par la Commune.

#### **Article 8: DUREE D'EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

En application de l'article L 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement ou de toute taxe qui lui sera substituée du fait de la loi, est de 10 ans à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités administratives mentionnées à l'article R.332-25-2 du même code.

#### **Article 9 : RETARD DANS L'ACHEVEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU NON REALISATION PAR LA COMMUNE**

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits à l'article 4 de la présente convention et à défaut de modification dans les conditions de l'article 10, les fractions de participation du coût des travaux non réalisés et achevés dans les délais

seront restituées à la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11, après mise en demeure adressée par cette dernière, restée infructueuse dans un délai d'un mois, sur simple demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Toutefois, une telle restitution ne pourra pas être envisagée sans que les parties se soient d'abord rencontrées, permettant de modifier la convention dans les conditions de son article 10. Dans le cas où une telle rencontre n'a pas permis aux parties de s'entendre, la restitution ne pourra être demandée qu'après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de un (un) mois.

Les délais de réalisation de l'article 4 seront toutefois automatiquement prolongés du temps nécessaire à la levée des éventuels contentieux, en cas de recours contre le permis ou les contrats publics nécessaires à leur réalisation, sans que cette prorogation ne puisse excéder 24 mois.

Par ailleurs, même en cas de restitution des sommes à la SOCIETE NEXIVILLE 11, si les équipements publics sont effectivement livrés dans le délai mentionné à l'article 8, la SOCIETE NEXIVILLE 11 s'engage à les reverser intégralement à la Commune.

#### **Article 10 : ABANDON DU PROJET PAR LA SOCIETE NEXIVILLE 11 – CLAUSE PÉNALE**

Comme stipulé en article 7, les calendriers de réalisation des obligations des parties sont arrêtés de façon à ce que soient livrés en même temps les premières habitations et l'école publique.

Afin de tenir ce calendrier, considérant les contraintes de droit public pesant sur la COMMUNE, celle-ci est contrainte d'engager des fonds publics alors que les autorisations d'urbanisme n'auront pas encore connu un début d'exécution. Les parties sont mutuellement informées que les marchés de programme et de Maitrise d'ouvrage concernant l'école publique seront exécutés ou en consultation alors que l'enquête publique sur le Programme Global ne sera pas achevée.

Ces dépenses de la COMMUNE sont étroitement liées et dépendantes de la réalisation du Programme Global tel qu'il est connu au jour de la signature des présentes.

En cas d'abandon du projet à l'initiative de la SOCIETE NEXIVILLE 11, pour une raison autre que la défaillance de l'une des conditions suspensives prévues à l'article 6, celle-ci s'engage à verser à la COMMUNE une indemnité correspondant aux sommes versées conformément à l'article 7 et réellement dépensées par la COMMUNE pour les besoins de la réalisation des équipements publics, déduction faite des sommes éventuellement déjà versées.

#### **Article 11 : AVENANTS**

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial pourra faire l'objet d'avenant(s) à la présente convention, en tant que les parties l'auront estimé nécessaire.

Les éventuelles modifications du programme de construction visé dans la délibération ayant institué le périmètre de PUP et/ou de la liste, ainsi que du montant prévisionnel des coûts de réalisation des équipements publics (infrastructure et/ou superstructure) de cette délibération, intervenant avant le caractère définitif des Permis d'aménager, devront faire l'objet d'un avenant à la présente convention. Cet avenant aura notamment pour effet d'acter les

modifications sur les montants de participations ainsi que les modalités d'exécution de la présente convention.

Dans l'hypothèse où la société NEXIVILLE 11 obtiendrait une ou plusieurs autorisations d'urbanisme développant une surface de plancher différente de celle prise en considération pour le calcul du montant de la participation (article 5), le montant du PUP sera ajusté sur la base du montant unitaire de participation par m<sup>2</sup> de SDP tel que visé en article 5.

Dans l'hypothèse où le Programme Global devait être substantiellement modifié postérieurement à la signature des présentes en ce qui concerne la topographie des terrains donnés en apports, conduisant à une adaptation ou une modification du programme de construction des équipements publics, les parties négocieront de bonne foi pour modifier le montant du PUP et l'adapter aux dépenses supplémentaires mises à la charge de la COMMUNE pour reprendre et modifier les études de construction des équipements publics.

Les parties se rencontrent, négocient de bonne foi et modifient la convention dès que les frais d'extension/renforcement du réseau électrique sont connus.

### **Article 12 : CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION**

La présente convention de PUP est exécutoire après transmission en préfecture et affichage de la mention de sa signature et du lieu où le document peut être consulté, sur les panneaux disposés à cet effet devant la mairie de ROISSY EN BRIE.

Pour rappel, la signature de la convention devra également faire l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales, conformément aux dispositions de l'article R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre de la présente convention (annexe 4) est annexée au PLU pendant la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R.151-52 12° du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 13 : INSTANCE DE SUIVI DU PUP ET CLAUSE DE REVOYURE**

#### **13.1 SUIVI**

Un comité de suivi du PUP sera mis en place afin de suivre l'exécution de la présente convention.

Ce comité sera composé d'un représentant de chacune des Parties. Chaque représentant pourra se faire assister, au sein de ce comité de pilotage, de tout conseil/maître d'œuvre.

Le comité de suivi se réunira à première demande de l'une des Parties, et au minimum une fois par an.

#### **13.2 CLAUSE DE REVOYURE**

Dans le cas où surviendrait un événement susceptible d'affecter la réalisation des opérations, leur calendrier, leurs consistances, les Parties se rencontreront pour étudier de bonne foi les conséquences à en tirer sur les termes des présentes, dans le respect des termes et principes énoncés aux présentes et de la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 14 : SUBSTITUTION**

La SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 pourra se substituer toute personne morale dans l'exécution de la présente convention, étant entendu que, dans le cas de substitution, celle-ci restera solidairement obligée avec la personne qu'elle se sera substituée dans l'exécution des présentes ce que la COMMUNE reconnaît et accepte expressément.

En cas de substitution, la SOCIÉTÉ NEXIVILLE 11 en informera la COMMUNE par courrier recommandé avec avis de réception et un avenant devra être signé entre les parties.

#### **ARTICLE 15 : LITIGE**

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention de Projet Urbain Partenarial relève de la compétence du Tribunal Administratif de Melun.

#### **ARTICLE 16 : NULLITÉ – DIVISIBILITÉ**

Si par impossible 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 17 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la société NEXIVILLE 11, en son siège social ;
- pour la Commune de ROISSY EN BRIE, au siège de l'Hôtel de Ville ;

#### **Annexes :**

1. Habilitation des signataires aux présentes :
  - 1.1 Délibération du 28 mars 2022 autorisant le maire à signer la présente convention.
  - 1.2 Pouvoir de Monsieur LOUSTALOT l'habilitant à signer la présente convention.
2. Plan de masse et emprise « chapeau » du Programme Global projetée par NEXIVILLE 11, correspondant au périmètre de PUP.
  - 3.1 Plan périmétral du PA n°1 figurant le périmètre de la convention de PUP PA1.
  - 3.2 Plan périmétral du PA n°2 figurant le périmètre de la convention de PUP PA2
4. Périmètre de PUP du Secteur Sud approuvé par délibération du conseil municipal de Roissy-en-Brie en date du 28 mars 2022.

Fait à ROISSY EN BRIE, le 28 mars 2022

Sur 10 pages, En deux exemplaires originaux.

**Pour la COMMUNE de ROISSY EN BRIE**  
**Le Maire**  
**M. François BOUCHART**

**Pour NEXIVILLE 11**  
**Jean Cédric LOUSTALOT**