



Ollainville

**DELIBERATION**  
**N° CM 38/013/2025**

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers  
Municipaux en exercice :  
27

- Séance du 28 janvier 2025 -

Présents et représentés :  
26

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit janvier, à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués le 22 janvier 2025, se sont réunis en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, à la Mairie, salle du Conseil.

**PRÉSENTS** : M. Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire,  
M. Olivier MALECAMP, Mme Muriel CHEVRON, M. Régis CARPENTIER, Mme Marie-Hélène CHAPDELAINÉ, M. Nicolas FOUQUE, M. Thierry FAVOCCIA, Mme Marie-Christine HARISLUR, Adjoint au Maire,  
M. Pierre PAREUX, Mme France NOIROT, Mme Isabelle BOTIN, Mme Marie-France DELANZY, M. Didier BONNIER, M. Patrick BONNEMYE, M. Michel BURILLO, M. Thierry DELCUPE, Mme Sophie Anne PÉAN, Mme Christine ROUSSET, Mme Véronique MAFFÉO, M. Nicolas PIOT, M. Ludovic GOURDY, M. Philippe CHERY, M. Julien BOUILLON, M. Philippe JOLY, M. Laurent MEUNIER, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSÉS** : Mme Adeline CLOGENSON, Mme Sylvie MARCHAND qui donne procuration à M. Laurent MEUNIER

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : M. Michel BURILLO

• **Conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec 2 promoteurs immobiliers – Opération de construction rue du Gay Pigeon**

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

**Vu** la délibération n° CM 05/113/2020 en date du 24 novembre 2020 instituant 3 périmètres sur la commune qui feront l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 novembre 2021, modifié par modification simplifiée en date du 7 février 2023,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 332-11 qui dispose que dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre l'aménageur et la Commune,

**Considérant** l'implantation du projet de programme immobilier de la SCCV OLLAINVILLE REPUBLIQUE et la société SPECULOOS sur une emprise foncière, située rue du Gay Pigeon, classée en zone AU du Plan Local d'Urbanisme et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1.3 - phase 2, d'une superficie totale d'environ 40 000 m<sup>2</sup>,

**Considérant** que les 2 promoteurs – SCCV OLLAINVILLE REPUBLIQUE en zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour un total de 7 700 m2 de surface de plancher,

**Considérant** l'implantation du projet de programme immobilier de 166 logements avec un minimum de 30 % de logements à destination locative sociale,

**Considérant** l'opération de construction, en partie Nord, de 126 logements dont 50 logements à destination locative sociale de la SCCV OLLAINVILLE REPUBLIQUE en zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour un total de 7 700 m2 de surface de plancher,

**Considérant** l'opération de construction, en partie Sud, de 40 maisons individuelles par la société SPECULOOS en zone AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour un total de 3 640 m2 de surface de plancher,

**Considérant** que cette opération de constructions est conditionnée par la modification du PLU n°1,

**Considérant** que par délibération n° CM 23/036/2023 du 8 mars 2023, le Conseil Municipal a approuvé les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur – phase 2 de l'OAP n° 1.3 du PLU,

**Considérant** que la modification du PLU n°1 doit permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU en encadrant celle-ci par l'élaboration d'une OAP spécifique, la modification du plan de zonage et la création d'un dispositif réglementaire dédié au projet : zone AUH1 au nord du programme et la zone AUH2 au sud du programme,

**Considérant** que les deux promoteurs ont accepté la signature d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), en vue de la réalisation du projet global ci-dessus décrit, la commune d'Ollainville a décidé d'instituer un périmètre de participation conformément à l'article L332-11-3 II du code de l'urbanisme correspondant aux deux projets de construction énoncés ci-dessus et de signer une convention de PUP avec chacun d'eux,

**Considérant** l'apport de population engendré par cette future opération de construction qui nécessitera la réalisation ou l'extension de bâtiments publics,

**Considérant** la construction d'un pôle sportif, en continuité du gymnase existant Alain Mimoun comprenant un dojo et une salle multi sports, pour un montant total H.T de 1 909 739.00 €

**Considérant** la construction d'une cuisine centrale, pour un montant total H.T de 2 500 772.00 € HT,

**Considérant** les projets de construction et modernisation des structures municipales (création de courts de tennis couverts, réhabilitation du stade par un terrain de football synthétique homologué) pour un montant total HT de 2 042 666.00 €, décomposé comme suit :

- Courts de tennis couverts : 733 000.00 € HT
- Réhabilitation du stade : 1 309 666.00 € HT,

**Considérant** l'article 4 du projet de convention qui prévoit une participation des 2 promoteurs à ces trois équipements publics à hauteur de 500 146.00 euros,

**Considérant** que le montant total est réparti entre l'opération située sur l'assiette foncière de la zone AUH1 et l'opération située sur l'assiette foncière de la zone AUH2, objet de la modification du PLU n°1,

**Considérant** la proratisation suivante calculée au regard de la surface de plancher créée par chacun des promoteurs :

- SCCV OLLAINVILLE REPUBLIQUE : 68 % soit 340 099.00 €
- SPECULOOS : 32 % soit 160 047.00 €

**Considérant** l'avis favorable de la Commission « Urbanisme et aménagement du territoire » réunie le 21 janvier 2025,

**Considérant** l'avis favorable du Bureau Municipal du 21 janvier 2025,

Entendu l'exposé de Monsieur Olivier MALECAMP, Premier Adjoint,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,  
À L'UNANIMITÉ**

- **Approuve** la convention de projet urbain partenarial (PUP) à passer entre la commune d'Ollainville et SCCV OLLAINVILLE REPUBLIQUE pour la réalisation d'un programme de logements de 7 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, situé sur le secteur de la rue du Gay Pigeon en zone AUH1 du PLU, et le montant de la participation forfaitaire de 340 099.00 €,
- **Approuve** la convention de projet urbain partenarial (PUP) à passer entre la commune d'Ollainville et la société SPECULOOS pour la réalisation d'un programme de logements de 3 640 m<sup>2</sup> de surface de plancher, situé sur le secteur de la rue du Gay Pigeon en zone AUH2 du PLU, et le montant de la participation forfaitaire de 160 047.00 €,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer lesdites conventions de projet urbain partenarial avec les promoteurs retenus, ainsi que tous les documents afférents.
- **Dit** que les crédits seront inscrits au Budget de la Commune.

*Le 28 janvier 2025*

*Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire*



*Jean-Michel GIRAUDEAU*