



**DELIBERATION
N° CM 43/080/2025**

DÉLIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

- Séance du 23 septembre 2025 -

Nombre de Conseillers
Municipaux en exercice :
27

Présents et représentés :
27

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 septembre, à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil L'an deux mille vingt-cinq, le 23 septembre, à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués le 17 septembre 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,
Mme Muriel CHEVRON, M. Régis CARPENTIER, Mme Marie-Hélène CHAPDELAINE, M. Nicolas FOUCHE, M. Thierry FAVOCCIA, Mme Marie-Christine HARISLUR, Adjoints au Maire,
M. Pierre PAREUX, Mme France NOIROT, Mme Isabelle BOTIN, Mme Marie-France DELANZY,
M. Didier BONNIER, M. Michel BURILLO, M. Thierry DELCUPE, Mme Sophie Anne PÉAN, Mme Christine ROUSSET, Mme Véronique MAFFÉO, Mme Adeline CLOGENSON, M. Philippe CHERY,
M. Julien BOUILLON, Mme Sylvie MARCHAND, M. Laurent MEUNIER, Mme Valérie RICHETIN
Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : M. Olivier MALECAMP qui donne procuration à M. Jean-Michel GIRAudeau, M. Patrick BONNEMYE qui donne procuration à M. Thierry FAVOCCIA, M. Nicolas PIOT qui donne procuration à M. Nicolas FOUCHE, M. Ludovic GOURDY qui donne procuration à Mme Adeline CLOGENSON

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Adeline CLOGENSON

- **Conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec 2 promoteurs immobiliers – Opération de construction rue du Gay Pigeon – Annule et remplace la délibération n° CM 38/013/2025 du 28 janvier 2025 reçue en Préfecture le 3 février 2025**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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, modifié par modification le 1^{er} avril 2025,

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 que la société SCCV OLLAINVILLE 6 RUE DU GAY PIGEON, 99 DE-091-219104619-20250923-CM430802025, constitutrice de la société SPECULOOS et de la société KAUFMAN ET BROAD, se substitue à la société SPECULOOS signataire d'une des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP),

Considérant la modification de la répartition de la surface de plancher entre les 2 lots,

Considérant la nécessité de rectifier la délibération n° CM 38/013/2025 du 28 janvier 2025 reçue en Préfecture le 3 février 2025,

Considérant l'implantation du projet de programme immobilier de la SCCV OLLAINVILLE REPUBLIQUE et la SCCV OLLAINVILLE 6 RUE DU GAY PIGEON sur une emprise foncière, située rue du Gay Pigeon, classée en zone AUh1 et AUh2 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 m²,

Considérant que les 2 promoteurs – SCCV OLLAINVILLE REPUBLIQUE et SCCV OLLAINVILLE- 6 RUE DU GAY PIGEON ont négocié des compromis de vente sur ce secteur,

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 et 25 logements sociaux adaptés de la SCCV OLLAINVILLE REPUBLIQUE en zone AUh1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour un total de 7 855 m² de surface de plancher,

Considérant l'opération de construction, en partie Sud, de 40 maisons individuelles par la société SCCV OLLAINVILLE 6 RUE DU GAY PIGEON en zone AUh2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour un total de 3 917 m² de surface de plancher,

Considérant que cette opération de constructions était 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 permet 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 €,

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 : 67 % soit 335 098.00 €
- SCCV OLLAINVILLE 6 RUE DU GAY PIGEON 33% soit 165 048.00 €

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 17 juin 2025,

Entendu l'exposé de Monsieur Thierry DELCUPE, Conseiller Municipal,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS (3 abstentions : Mme Marchand, M. Meunier,
Mme Richetin)**

- **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 7 855 m² 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 335 098.00 €,

- **Approuve** la convention de projet urbain partenarial (PUP) à passer entre la commune d'Ollainville et la société SCCV OLLAINVILLE 6 RUE DU GAY PIGEON pour la réalisation d'un programme de logements de 3 917 m² 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 165 048.00 €,

- **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 24 septembre 2025
Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire

