

Délibération du Conseil municipal

Du 16 juin 2025

Envoyé en préfecture le 17/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le



ID : 077-217702570-20250616-37_2025-DE

Date de convocation : 10/06/2025	L'an deux mille vingt-cinq, le seize juin, à dix-neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Maxence GILLE, Maire.
En exercice : 27 Présents : 17 Votants : 20	<u>Présents</u> : M. Maxence GILLE – Mme Karine ROUSSET - M. Daniel SEVILLANO - Mme Catherine BEGUIN - M. Romain SEVILLANO - M. Laurent COURTIAT- M. Sébastien COSTARD - M. Nicolas LAVALLEE - Mme Christelle REMERE - M. Jacques TOUPRY – M. Georges BACCON - M. Jean-Paul BORIE – M. Cyril DEBOOSERE– Mme Sylvie FOUGERAY - Mme Auziria MENDES Mme Brigitte DA SILVA - Mme Cindy MOUSSI-LE GUILLOU. <u>Pouvoirs</u> : Mme Nathalie COUILLARD à M. Laurent COURTIAT - M. Pierre COURTIER à M. Maxence GILLE – Mme Clarisse NOEL à M. Daniel SEVILLANO. <u>Absents excusés</u> : Mme Ndeye DIA BRANDONE - M. Olivier GANDAR – Mme Mélanie GENTILS – Mme Rafea LAOUADI - M. Fabrice DELARGILLIERE M. Jean-Michel LEMSEN -- Mme Jeanine TURLURE M. Daniel SEVILLANO a été élu secrétaire de séance.
N° de délibération :	37-2025
Objet :	Autorisation donnée à Monsieur le Maire pour signer la promesse de vente et tous documents afférents à la cession des parcelles cadastrées AL 22 et AL 33 en partie, au profit de la société European Homes ou filiale.

Monsieur le Maire explique au Conseil municipal que dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et plus particulièrement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 dite « Le Stade », la Commune de Lizy-sur-Ourcq a engagé une réflexion sur la requalification et la reconversion du site du Stade Cortot, aujourd'hui partiellement inoccupé.

Cette OAP a pour objectif de structurer un nouveau quartier résidentiel tout en assurant une transition douce avec les quartiers environnants. Elle prévoit notamment un aménagement qualitatif intégrant à la fois des logements individuels et des petits collectifs à taille humaine, dans un esprit de continuité urbaine et d'intégration paysagère.

Dans ce contexte, la société European Homes a présenté à la Commune un projet de construction répondant aux objectifs de l'OAP. Ce projet prévoit une opération d'ensemble combinant des maisons individuelles et des logements en petits collectifs en R+1, pour une meilleure mixité urbaine et sociale. Ce projet a retenu l'attention de la municipalité en raison de sa cohérence avec les orientations du PLU, de son insertion harmonieuse dans le tissu urbain, et de la qualité d'aménagement proposée.

Afin de permettre la concrétisation de cette opération, la Commune envisage de céder au promoteur les parcelles nécessaires à l'assiette du projet, conformément à la procédure en vigueur et après désaffectation et déclassement anticipé de ces parcelles.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal de délibérer sur les points suivants.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2241-1 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 3112-4,

Vu la délibération n°36-2025 du Conseil municipal en date du 16/06/2025 portant le déclassement par anticipation des parcelles AL 22 et AL 33 en partie,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lizy-sur-Ourcq et notamment l'OAP n°4 dite « Le Stade » située sur le Stade Cortot,

Vu l'avis des Domaines en date du 14 avril 2025,

Vu le plan de cession ci-annexé,

Vu le courrier de la société European Homes en date ...avec faculté de se substituer toute personne morale ayant un lien direct avec elle, formulant une offre d'acquisition pour les parcelles cadastrées AL 22 et AL 33 en partie, appartenant à la Commune du Lizy-sur-Ourcq sis rue du Stade à Lizy-sur-Ourcq (77440) au prix de TROIS MILLIONS DEUX CENT HUIT MILLE EUROS (3 208 000,00 €) sous les conditions énoncées dans le courrier ci-annexé,

Considérant que les parcelles cadastrées AL 22 et AL 33 en partie, concernées par la cession forment le site « La Stade », OAP 4 inscrite dans le PLU qui a pour objectif de requalifier le complexe sportif,

Considérant que la société European Homes propose d'acquérir ledit site au prix de TROIS MILLIONS DEUX CENT HUIT MILLE EUROS (3 208 000,00 €) ventilé en trois phases

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à la majorité des membres présents et représentés par 18 voix Pour et deux Contre (Mmes MOUSSI – LE GUILLOU et DA SILVA) :

Article 1 : Autorise la régularisation de la promesse unilatérale de vente, ses éventuels avenants ainsi que l'acte définitif constatant la cession par la Ville au profit d'European Homes ou au profit de toute personne morale ayant un lien direct avec elle des terrains cadastrés section AL 22 et AL 33 en partie, pour une surface totale de 34 831 m² environ au prix de TROIS MILLIONS DEUX CENT HUIT MILLE EUROS (3 208 000,00 €) hors TVA sur marge.

Article 2 : Dit que les conditions particulières de la promesse de ventes sont les suivantes :

- Prix de vente : que le prix fixé de TROIS MILLIONS DEUX CENT HUIT MILLE EUROS (3 208 000,00 €) hors TVA sur marge sera payé en trois phases et ventilé de la façon suivante :
 - o Acquisition assiette Permis de construire zone témoin : 100 000,00€ (CENT MILLE EUROS) ;
 - o Acquisition assiette Permis d'aménager n°1 : 1 707 000,00€ (UN MILLION SEPT CENT SEPT MILLE EUROS) ;

- Acquisition assiette Permis d'aménager n°2 : 1 401 000,00€ (d'UN MILLION QUATRE
- Conditions suspensives d'acquisition :
 - Obtention des autorisations nécessaires à l'opération, purgées de tout recours et retrait (permis d'aménager, permis de construire),
 - Ensemble des parcelles mis à disposition, libres de droits et de tout occupation / déclassé / désaffecté le jour de l'acquisition,
 - Constitutions de toutes servitudes définitive ou temporaires nécessaires aux projet
 - Absence de toute pollution
 - Absence de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales ou des ouvrages de protection contre l'eau.
 - Absence d'amiante
 - Absence de fouilles archéologiques
 - Maintien en vigueur des taxes et participations d'urbanisme
 - Absence de prescriptions particulières au titre de la loi sur l'eau
 - Absence de prescriptions archéologiques
 - Les parcelles ne doivent pas être situées dans une ZAC, lotissement ou copropriété
 - Obtention d'une garantie financière d'achèvement

Article 3 : Autorise la société European Homes, via sa filiale SAS TERBOIS ou toutes société de constructions vente qu'elle pourra se substituer pour la réalisation du projet, à déposer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, avant la signature du ou des actes authentiques de promesse de vente et de vente,

Article 4 : Autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires et tous les documents afférents,

Article 5 : Les recettes en résultant seront imputées sur le budget de l'exercice correspondant.

Fait à Lizy sur Ourcq, le 16 juin 2025.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,

Le Maire,

Maxence GILLE



Le secrétaire de séance,

Daniel SEVILLANO

