N° 23 06 24A

Département de Loire-Atlantique

Arrondissement de Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois,
Le vingt-huit juin, à dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, en séance publique, les débats ont été retransmis en direct de manière électronique, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, DONNE, LE PAPE, BEAUREPAIRE, LOILLIEUX, RAHER, DESSAUVAGES, TESSON, GILLET, CAUCHY, DAGUIZE, MORVAN, GUINCHE, ALLANIC, SIGUIER, GARRIDO, CAZIN, PRUKOP, DOUCHIN, JOUBERT, NICOSIA, BELLIOT et FRAUX.

A l'exception de : Madame MANENT.
Monsieur GUGLIELMI qui a donné pouvoir à Madame LE PAPE.
Madame JARDIN qui a donné pouvoir à Monsieur DOUCHIN.
Madame BOUYER qui a donné pouvoir à Monsieur GILLET.
Madame CHUPIN qui a donné pouvoir à Madame LOILLIEUX.
Madame LE FLEM qui a donné pouvoir à Madame MARTIN.
Monsieur DUPONT-BELOEIL qui a donné pouvoir à Monsieur MORVAN.
Madame DIVOUX qui a donné pouvoir à Monsieur JOUBERT.
Madame ROBERT qui a donné pouvoir à Monsieur NICOSIA.

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur GILLET est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Date de convocation

22 juin 2023

Date du Conseil Municipal

28 JUIN 2023

Nombre de conseillers

En exercice 33

Présents---- 24

Votants ----- 32

24/ AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DU PARC D'ARMOR – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE

RAPPORTEUR : Monsieur SIGUIER, adjoint au Maire

EXPOSE :

Suite à une approbation par le bureau communautaire de la CARENE du 24 septembre 2019 et par le Conseil Municipal de la Commune de Pornichet du 25 septembre 2019, une convention de Projet Urbain Partenarial a été signée entre la CARENE, la Commune de Pornichet et les Sociétés OCDL-Groupe Giboire, PORNICHET PARC D'ARMOR BAS-PDLL et PORNICHET PARC D'ARMOR HAUT-PDLL le 25 octobre 2019 pour répartir le coût des équipements publics nécessaires à l'aménagement des parties basse et haute du Parc d'Armor, à savoir :

- L'aménagement d'un nouveau giratoire d'entrée de ville à l'intersection avenue de Moulins et boulevard du Baulois.
- La requalification de l'avenue de Moulins.
- La création d'une nouvelle liaison douce entre l'avenue de Moulins et l'avenue Camille Flammarion.
- Le maintien du cours d'eau en aérien et le renforcement des réseaux d'eaux pluviales.
- Le dévoiement des réseaux d'eau potable, d'eaux usées avec la création d'un hydrant.
- L'extension du réseau électrique.

Les deux demandes de permis de construire n°04413219T1066 et n°04413219T1067 déposées par les trois aménageurs susvisés ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 7 novembre au 6 décembre 2019, conformément à l'article L123-19 du Code de l'environnement.

Reçu à la Sous-Préfecture de Saint-Nazaire le :
04 JUIL. 2023
Publié le :
04 JUIL. 2023
Certifié exact,
Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

MAIRIE DE PORNICHET ★ LOIRE-ATLANTIQUE ★

A l'issue de cette procédure, la Commune de Pornichet a décidé de sursoir à statuer sur les 2 demandes de permis pour répondre aux trois principaux objectifs suivants :

Le premier objectif était de prendre en compte les observations et propositions déposées par le public, notamment concernant le projet de requalification de l'avenue de Moulins et l'amélioration de la qualité paysagère du projet.
La desserte routière initiale du projet prévoyait la création d'une voie inter-quartier reliant l'avenue de Moulins au futur giratoire d'entrée de ville sur la route départementale 392. Ce tracé pouvait entraîner une augmentation modérée du trafic sur les avenues existantes de Moulins, de Gravelais et de la Bruyère notamment. Cet élément a suscité des craintes de riverains considérant l'augmentation future du trafic comme générateur de nuisances importantes.
Bien que les hausses potentielles de trafic de transit, estimées en phase projet, étaient très modérées, une alternative de desserte a été étudiée.
Celle-ci consiste à créer une voie interne au quartier qui desservira uniquement le parc d'Armor à usage des véhicules motorisés à partir du nouveau giratoire qui marquera la future entrée de ville. Les cheminements doux prévus dans le projet soumis à concertation sont, quant à eux, maintenus et permettront toutes les connections avec les tracés existants. Un dispositif anti-franchissement sera implanté en limite ouest de l'opération sur l'avenue de Moulins à hauteur de la future desserte du projet « Parc d'Armor haut ».
Le fonctionnement des déplacements motorisés demeurera donc inchangé pour les quartiers avoisinants, sans ajout de trafic.
Ce nouveau traitement en voie de desserte partagée permettra ainsi d'améliorer la gestion hydraulique du secteur en élargissant les noues en rive Nord de l'avenue de Moulins et la qualité paysagère des espaces publics.

Le deuxième objectif était de conforter la prise en compte du risque d'inondations et de la gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'élaboration du dossier de déclaration loi sur l'Eau.
Le projet est situé dans un système hydraulique préexistant, dont la partie amont est gérée par les services de CAP ATLANTIQUE, la partie aval par ceux de la CARENE. Ces établissements avaient émis des recommandations prises en compte par les bureaux d'études et par les aménageurs aux différentes phases d'avancement du projet.
Les solutions prévues ont donc été développées et sont détaillées dans le dossier de déclaration Loi sur l'Eau déposé en juin 2023 auprès du Service eau, environnement à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) pour validation.
De manière synthétique, les dispositions suivantes sont confortées :
- Limitation de l'imperméabilisation au strict nécessaire, emploi de matériaux perméables, stockage et régulation à la parcelle, bassins de rétention enterrés avec dispositif de surverse pour la partie haute du Parc d'Armor et zones de dépression pour de l'infiltration sur la partie basse.
- Remplacement de la canalisation d'eaux pluviales existante, depuis le regard de surverse implanté en sortie du bassin de rétention de Rochalot, sous l'allée du Loqui et l'avenue de Moulins, jusqu'au ruisseau à ciel ouvert avec un passage en diamètre 800 mm.
- Maintien à ciel ouvert du fossé sis à l'arrière de la zone d'habitation de l'allée des Digitales jusqu'au ruisseau à ciel ouvert permettant l'écoulement d'un secteur en contre pente.
- Confortement du ruisseau à ciel ouvert sur le secteur du Parc d'Armor Bas.
- Maintien du fossé à ciel ouvert sis à l'arrière de la zone d'habitation de l'allée des Digitales jusqu'au ruisseau à ciel ouvert permettant également l'écoulement des eaux pluviales issues de l'impasse des Prêles. A cette fin, le lot correspondant à cet équipement tel que décrit dans le permis de construire sera rétrocédé à titre gratuit à la commune.

Le troisième objectif consistait à la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés essentiellement sur la partie basse du Parc d'Armor, notamment en termes de préservation des zones humides et des espèces protégées au titre de l'article R411-1 du Code de l'environnement.
La partie Nord du Parc d'Armor étant moins impactée, le sursis à statuer sur le permis de construire a pu être levé et le permis a été accordé le 29 avril 2021 sur la base d'un avis des services de la DDTM en date du 16 avril 2021 annonçant l'autorisation pour l'opération du secteur Haut au titre du dossier de déclaration loi sur l'Eau et dispensant le secteur Haut de la demande de dérogation « espèces protégées » au motif que celui-ci déploie des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement au regard des reptiles présents dans l'emprise. Les constructions sont en cours de réalisation.
Pour la partie basse la plus impactée avec le recensement de trois nouvelles zones humides et d'espèce protégées dans le cadre du dossier loi sur l'Eau, il a été nécessaire de définir un nouveau projet et d'adapter les principes d'aménagement retenus dans le PLUi dans le cadre du projet de modification n°2 notamment afin de limiter l'étalement des futures constructions et de privilégier les logements collectifs. Le secteur bas du Parc d'Armor s'inscrit désormais en zone UBa2 dans le PLUi, le règlement et l'OAP ont été adaptés pour préserver les zones humides par mesures d'évitement et autoriser un épannelage des constructions de R+1 à R+3+A tout en renforçant la servitude de mixité sociale pour répondre aux obligations de la loi SRU (production d'au moins 30 % de logements sociaux).

Désormais le projet du Parc d'Armor bas est divisé en 2 lots :

- 1 lot de 15 627 m² développé par le Groupe E. DENIS pour la construction de 3 immeubles collectifs en R+3+a comprenant 70 logements dont 21 logements locatifs sociaux et représentant une surface plancher globale de 4 393 m² (dont 1 306 m² pour les logements locatifs sociaux),
- 1 lot de 10 431 m² développé par le groupe Giboire pour la construction de 8 maisons individuelles en R+1 et 3 immeubles collectifs en R+3+A pour 52 logements dont 18 logements locatifs sociaux, représentant une surface plancher globale de 4 539 m² (dont 1077 m² pour les logements locatifs sociaux).

Concernant la compensation des impacts du projet sur les espèces protégées : sur la base des recommandations de l'Etat et de la réalisation de nouvelles prospections faune-flore, un site adapté a pu être identifié pour réaliser des travaux de restauration d'habitats naturels favorables à la présence des espèces protégées impactées sur le site du Parc d'Armor, à savoir le site du Pont Saillant. C'est dans ce sens que le dossier de demande de dérogation a été déposé le 24 mars 2023 auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer par les aménageurs.

En parallèle, d'autres études et échanges avec les différents intervenants et personnes concernées par le projet du Parc d'Armor ainsi que les plans de géomètre et les négociations foncières ont permis de consolider les coûts d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des équipements.

Le présent avenant à la convention de Projet Urbain Partenarial vise à prendre en compte l'ensemble de ces nouveaux éléments. Il porte sur les 4 objets suivants :

- Modifier le projet de requalification de l'avenue de Moulins, adapter son descriptif et son coût prévisionnel en intégrant les coûts de géomètre pour les divisions des parcelles riveraines affectées à l'élargissement de l'avenue de Moulins et les contraintes techniques dues notamment à la réalisation d'un mur de soutènement au pied du talus Nord.
- Adapter le descriptif des équipements publics destinés au renforcement du réseau d'eaux pluviales, en cohérence avec le dossier loi sur l'Eau et les recommandations de la CARENE.

- Supprimer la liaison douce entre l'avenue de Moulins et l'avenue Camille Flammarion en cohérence avec la démarche d'évitement des zones humides recensées dans le dossier de déclaration loi sur l'Eau.
- Mettre à jour le descriptif et le coût prévisionnel du giratoire d'entrée de ville tenant compte des prescriptions du Conseil Départemental et du coût de l'étude hydraulique complémentaire pour l'assainissement du giratoire et le franchissement du cours d'eau du Baulois.

Le coût global des équipements publics est désormais estimé à 2 013 290 € TTC (équipements et fonciers) dont 816 585 € à la charge de la Commune, contre 1 883 417 € TTC dans la convention initiale dont 739 767 € à la charge de la Commune.

Les autres dispositions de la convention de Projet urbain Partenarial signée initialement, le 25 octobre 2019 restent inchangées.

DELIBERATION :

⇨Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L332-11-3 et L332-11-4,
⇨Vu la délibération en date du 24 septembre 2019 du bureau communautaire de la CARENE approuvant la convention de Projet Urbain Partenarial pour le Parc d'Armor,
⇨Vu la délibération en date du 25 septembre 2019 du Conseil Municipal de Pornichet approuvant la convention de Projet Urbain Partenarial,
⇨Vu la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 25 octobre 2019,
⇨Vu le projet d'avenant n°1 ci-annexé,
⇨Vu l'avis de la Commission aménagement, urbanisme et cadre de vie en date du 20 juin 2023,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux articles L2121-20 et L2121-21 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, par 30 votes pour et 2 abstentions (Madame FRAUX et Monsieur BELLIOT),

- Approuve l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) du Parc d'Armor.
- Autorise Monsieur le Maire, ou Monsieur SIGUIER, à le signer et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

MAIRIE DE PORNICHET
LOIRE-ATLANTIQUE

Le secrétaire de séance,

Dominique GILLET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

N°23.06.24A

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 28 juin 2023

Le Maire,
Jean-Claude PELLETEUR

MAIRIE DE PORNICHET
LOIRE-ATLANTIQUE

Reçu à la sous-préfecture de Saint-Nazaire le 04 JUIL. 2023
Publié le
Certifié exact, 04 JUIL. 2023
Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

MAIRIE DE PORNICHET
LOIRE-ATLANTIQUE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
DU PARC D'ARMOR

AVENANT N°1

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme,

La CARENE, en tant qu'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, et assurant la maitrise d'ouvrage des équipements en matière de production, de transport et de distribution d'eau potable, en matière de collecte et de traitement des eaux usées, en matière d'assainissement des eaux pluviales urbaines, et en matière de collecte des déchets,
Représentée par Monsieur le Président, Monsieur David SAMZUN, dûment habilité à cet effet par délibération du Bureau Communautaire en date du .....,

La Commune de PORNICHET, en tant que personne morale de droit public assurant la maitrise d'ouvrage des équipements tels que mentionnées dans la présente convention, notamment en matière de voiries et d'éclairage public,
Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date .....,

ET

Les aménageurs suivants :

I- pour la partie basse du Parc d'Armor

1.1 - La société dénommée « OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS » Groupe GIBOIRE, par abréviations O.C.D.L.- Groupe GIBOIRE., société par actions simplifiées au capital de 3 000 000€, dont le siège social est à Rennes, 2 place du Général Giraud, CS 21206 - 35 012 RENNES Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le n° B 739202166,

Représentée par Monsieur Xavier HEBERT, Directeur Général, domicilié à RENNES, 2 place du Général GIRAUD, agissant en cette qualité et en sa qualité de délégataire de Monsieur Michel GIBOIRE, qui lui a consenti une procuration à Rennes du 1er juillet 2010, Monsieur Michel GIBOIRE agissant en qualité de Président du Directoire de la Société OCDL, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de surveillance de ladite société en date du 4 décembre 2017

Ci-après dénommée ***Société OCDL-Groupe GIBOIRE,***

- Bénéficiaire d'une promesse de vente des terrains appartenant à :

La commune de Pornichet, collectivité territoriale, personne morale de droit public située sur le Département de La Loire-Atlantique, dont l'adresse est à PORNICHET (44 380), 120 avenue du Général de Gaulle 44380 PORNICHET, identifiée au SIREN sous le numéro 214401325,
Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2019,

Pour une contenance de 1 371m², concernant les parcelles cadastrées AE n° 57p, 58p, 465p, 466.
Promesse de vente signée le 21 octobre 2019 chez Maître TESSON, notaire à l'Office Notarial Transatlantique à SAINT-NAZAIRE,

- Propriétaire des parcelles cadastrées AE n° 56, 59, 60 et 463.

Pour une contenance de 9 679 m².

1.2- La société dénommée « PORNICHET PARC D'ARMOR BAS -PDLL», SCCV au capital de 1000. €, dont le siège social est à ABBEVILLE, 2 rue Leday, le Nouvel Hermitage BP 80630, - 80 100 ABBEVILLE Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AMIENS sous le n° 839 829 181,

Représentée par Monsieur Edouard DENIS, Président, domicilié à professionnellement 2 Rue Leday à ABBEVILLE

Ci-après dénommée ***Société*** **PORNICHET PARC D'ARMOR BAS -PDLL,**

Bénéficiaire d'une promesse de ventes des terrains appartenant à :

Monsieur Raymond Jacques Gabriel CONTIVAL, et Madame Liliane Marie BERNADAS THOMAS, son épouse, demeurant ensemble à PORNICHET (44380), Avenue de Moulins prolongée Camping l'Oasis.
Pour une contenance de 15 186m², concernant les parcelles cadastrées AE n° 398, 402, 574.
Promesse de vente signée le 07 décembre 2017 chez Me Lesbats Notaire à ST NAZAIRE, et prorogée le 28 avril 2022.

II – pour la partie haute du Parc d'Armor

La société dénommée « PORNICHET PARC D'ARMOR HAUT -PDLL», *SCCV au capital de 1000 €, dont le siège social est à ABBEVILLE, 2 rue Leday, le Nouvel Hermitage BP 80630, - 80 100 ABBEVILLE Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AMIENS sous le n°*839 829 595,

Représentée par Monsieur Edouard DENIS, Président, domicilié à professionnellement 2 Rue Leday à ABBEVILLE

Ci-après dénommée ***Société*** **PORNICHET PARC D'ARMOR HAUT -PDLL,**

Propriétaire des parcelles cadastrées AE n° 613, 614, 36, 615, 616, 617, 618, 39, 40, 619, 620, 621, 622, 475, 477, 479, 481, 606 et 473 pour une contenance de 26 322m²,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Suite à une approbation par le bureau communautaire de la CARENE du 24 septembre 2019 et par le conseil municipal de la commune de Pornichet du 25 septembre 2019, une convention de Projet Urbain Partenarial a été signée entre la CARENE, la commune de PORNICHET et les Sociétés OCDL-Groupe Giboire, PORNICHET PARC D'ARMOR BAS-PDLL et PORNICHET PARC D'ARMOR HAUT –PDLL le 25 octobre 2019 pour répartir le coût des équipements publics nécessaires à l'aménagement des parties basse et haute du Parc d'Armor, à savoir :

- l'aménagement d'un nouveau giratoire d'entrée de ville à l'intersection avenue de Moulins et boulevard du Baulois,

- la requalification de l'avenue de Moulins,
- la création d'une nouvelle liaison douce entre l'avenue de Moulins et l'avenue Camille Flammarion,
- le maintien du cours d'eau en aérien et le renforcement des réseaux d'eaux pluviales,
- le dévoiement des réseaux d'eau potable, d'eaux usées avec la création d'un hydrant,
- l'extension du réseau électrique.

Les 2 demandes de permis de construire n° PC 4413219T1066 et PC 4413219T1067 déposées par les 3 aménageurs susvisés ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 7 novembre au 6 décembre 2019, conformément à l'article L 123-19 du code de l'environnement. A l'issue de cette procédure, la commune de Pornichet a décidé de sursoir à statuer sur les 2 demandes de permis pour répondre aux trois principaux objectifs suivants :

- le premier objectif était de prendre en compte les observations et propositions déposées par le public, notamment concernant le projet de requalification de l'avenue de Moulins et l'amélioration de la qualité paysagère du projet.

La desserte routière initiale du projet prévoyait la création d'une voie inter-quartier reliant l'avenue de Moulins au futur giratoire d'entrée de ville sur la route départementale 392. Ce tracé pouvait entraîner une augmentation modérée du trafic sur les avenues existantes de Moulins, de Gravelais et de la Bruyère notamment. Cet élément a suscité des craintes de riverains considérant l'augmentation future du trafic comme générateur de nuisances importantes.
Bien que les hausses potentielles de trafic de transit, estimées en phase projet, étaient très modérées, une alternative de desserte a été étudiée.
Celle-ci consiste à créer une voie interne au quartier qui desservira uniquement le parc d'Armor à usage des véhicules motorisés à partir du nouveau giratoire qui marquera la future entrée de ville. Les cheminements doux prévus dans le projet soumis à concertation sont, quant à eux, maintenus et permettront toutes les connections avec les tracés existants.
Un dispositif anti-franchissement sera implanté en limite ouest de l'opération sur l'avenue de Moulins à hauteur de la future desserte du projet « Parc d'Armor haut ».
Le fonctionnement des déplacements motorisés demeurera donc inchangé pour les quartiers avoisinants, sans ajout de trafic.
Ce nouveau traitement en voie de desserte partagée permettra ainsi d'améliorer la gestion hydraulique du secteur en élargissant les noues en rive Nord de l'avenue de Moulins et la qualité paysagère des espaces publics.

- le deuxième objectif était de conforter la prise en compte du risque d'inondations et de la gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'élaboration du dossier de déclaration loi sur l'Eau

Le projet est situé dans un système hydraulique préexistant, dont la partie amont est gérée par les services de CAP ATLANTIQUE, la partie aval par ceux de la CARENE. Ces établissements avaient émis des recommandations prises en compte par les bureaux d'études et par les aménageurs aux différentes phases d'avancement du projet.

Les solutions prévues ont donc été développées et sont détaillées dans le dossier de déclaration Loi sur l'Eau qui sera déposé en juin 2023 auprès du Service eau, environnement à la direction départementale des territoires et de la mer pour validation.

De manière synthétique, les dispositions suivantes sont confortées :
- Limitation de l'imperméabilisation au strict nécessaire, emploi de matériaux perméables, stockage et régulation à la parcelle, bassins de rétention enterrés avec dispositif de surverse pour la partie haute du Parc Armor et zones de dépression pour de l'infiltration sur la partie basse,
- Remplacement de la canalisation d'eaux pluviales existante, depuis le regard de surverse implanté en sortie du bassin de rétention de Rochalot, sous l'allée du Loqui et l'avenue de Moulins, jusqu'au ruisseau à ciel ouvert avec un passage en diamètre 800mm.
- Confortement du ruisseau à ciel ouvert sur le secteur du Parc d'Armor Bas.
- Maintien du fossé à ciel ouvert sis à l'arrière de la zone d'habitation de l'allée des Digitales jusqu'au ruisseau à ciel ouvert permettant également l'écoulement des eaux pluviales issues de l'impasse des Prêles. A cette fin, le lot correspondant à cet équipement tel que décrit dans le permis de construire sera rétrocédé à titre gratuit à la commune.

- le troisième objectif consistait à la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés essentiellement sur la partie basse du parc d'armor, notamment en termes de préservation des zones humides et des espèces protégées au titre de l'article R 411-1 du code de l'environnement.

La partie Nord du parc d'armor étant moins impactée, le sursis à statuer sur le permis de construire a pu être levé et le permis a éte accordé le 29 avril 2021 sur la base d'un avis des services de la DDTM en date du 16 avril 2021 annonçant l'autorisation pour l'opération du secteur Haut au titre du dossier de déclaration loi sur l'eau et dispensant le secteur Haut de la demande de dérogation « espèces protégées » au motif que celui-ci déploie des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement au regard des reptiles présents dans l'emprise. Les constructions sont en cours de réalisation.

Pour la partie basse la plus impactée avec le recensement de 3 nouvelles zones humides et d'espèce protégées dans le cadre du dossier loi sur Eau, il a été nécessaire de définir un nouveau projet et d'adapter les principes d'aménagement retenus dans le PLUi dans le cadre du projet de modification n° 2 notamment afin de limiter l'étalement des futures constructions et de privilégier les logements collectifs. Le secteur bas du parc d'armor s'inscrit désormais en zone UBa2 dans le PLUi, le règlement et l'OAP ont été adaptés pour préserver les zones humides par mesures d'évitement et autoriser un épannelage des constructions de R+1 à R+3+A tout en renforçant la servitude de mixité sociale pour répondre aux obligations de la loi SRU (production d'au moins 30% de logements sociaux).
Désormais le projet du parc d'armor bas est divisé en 2 lots :

- 1 lot de 15 627m² développé par le Groupe E. DENIS pour la construction de 3 immeubles collectifs en R+3+a comprenant 70 logements dont 21 logements locatifs sociaux et représentant une surface plancher globale de 4 393m² (dont 1306m² pour les logements locatifs sociaux),
- 1 lot de 10 431 m² développé par le groupe Giboire pour la construction de 8 maisons individuelles en R+1 et 3 immeubles collectifs en R+3+A pour 52 logements dont 18 logements locatifs sociaux, représentant une surface plancher globale de 4539m² (dont 1077 m²pour les logements locatifs sociaux).

Concernant la compensation des impacts du projet sur les espèces protégées : sur la base des recommandations de l'Etat et de la réalisation de nouvelles prospections faune-flore, un site adapté a pu être identifié pour réaliser des travaux de restauration d'habitats naturels favorables à la présence des espèces protégées impactées sur le site du Parc d'Armor, à savoir le site du Pont Saillant. C'est dans ce sens que le dossier de demande de dérogation a été déposé le 24 mars 2023 auprès de la direction départementale des territoires et de la mer par les aménageurs.

En parallèle, d'autres études et échanges avec les différents intervenants et personnes concernées par le projet du Parc d'Armor ainsi que les plans de géomètre et les négociations foncières ont permis de consolider les coûts d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des équipements.

Le présent avenant à la convention de Projet Urbain Partenarial vise à prendre en compte l'ensemble de ces nouveaux éléments. Il porte sur les 4 objets suivants :

- modifier le projet de requalification de l'avenue de Moulins, adapter son descriptif et son coût prévisionnel en intégrant les coûts de géomètre pour les divisions des parcelles riveraines affectées à l'élargissement de l'avenue de Moulins et les contraintes techniques dues notamment à la réalisation d'un mur de soutènement au pied du talus Nord,
- adapter le descriptif des équipements publics destinés au renforcement du réseau d'eaux pluviales, en cohérence avec le dossier loi sur l'eau et les recommandations de la CARENE,
- supprimer la liaison douce entre l'avenue de Moulins et l'avenue Camille Flammarion en cohérence avec la démarche d'évitement des zones humides recensées dans le dossier de déclaration loi sur l'eau,
- mettre à jour le descriptif et le coût prévisionnel du giratoire d'entrée de ville tenant compte des prescriptions du Conseil départemental et du coût de l'étude hydraulique complémentaire pour l'assainissement du giratoire et le franchissement du cours d'eau du Baulois.

Les autres dispositions de la convention de Projet urbain Partenarial signée initialement, le 25 octobre 2019 restent inchangées.

Ceci ayant été exposé, il a été convenu entre les parties les modifications suivantes :

Article 2 modifié

Les maîtres d'ouvrage (tels que définis à l'article 3, la CARENE et la commune de PORNICHET) s'engagent dans leurs domaines de compétences respectives, à réaliser les équipements publics détaillés ci-après.

Le coût prévisionnel de chaque équipement est fixé dans le tableau joint en annexe II.

2.1.1. Aménagement d'un nouveau giratoire en entrée de ville.

La création d'un giratoire sur la RD 392 assurera et facilitera la desserte de l'ensemble du site du Parc d'Amor. A terme, il permettra également de développer le réseau viaire vers le coteau d'Ermur et l'est de la commune.

Eléments de programme :

- aménagement d'un giratoire conforme aux prescriptions du Conseil Départemental,
- création d'un cheminement piéton en bordure ouest du giratoire, et piste cyclable
- prolongement de la canalisation de l'étier sous le giratoire en diamètre 800 sur environ 25ml
- mise en place d'un éclairage public
- écrêtement des eaux pluviales routières conformément au DLE,
- mise en place d'une signalisation verticale et horizontale

2.1.2- Aménagement de l'avenue de Moulins

Directement reliée au giratoire d'entrée de ville, c'est la voie de desserte de l'opération. Ses profils en long et en travers sont redéfinis de manière à créer une voie interne au quartier qui desservira uniquement le Parc d'Armor à usage des véhicules motorisés à partir du giratoire d'entrée de ville. Les cheminements piétons seront quant à eux maintenus et permettront toutes les connexions avec les tracés existants. Un dispositif anti franchissement sera implanté en limite ouest de l'opération sur l'avenue de Moulins à hauteur de la future desserte du projet « Parc d'Armor Haut ».
Le traitement sur les 300 premiers mètres de cette voie depuis le giratoire correspondra à une zone de circulation apaisée, permettant en outre un élargissement de la noue végétalisée côté nord qui contribuera à la qualité paysagère des espaces publics et à l'optimisation de la gestion hydraulique du secteur.

Eléments de programme :
- mise en place d'une barrière anti franchissement
- aménagement d'une chaussée de 5 mètres de large en double sens
- création d'un trottoir de circulation piétonne et d'une piste cyclable en site propre côté sud de la chaussée (sur une emprise globale cumulée de 4,50 mètres)
- réalisation d'une noue d'infiltration côté nord permettant de canaliser les eaux pluviales vers la tranchée drainante sur une largeur de 2 m
- plantations dans la noue et pied de talus,
- traitement des pieds de talus de la partie haute du parc d'armor (plantations et mur de soutènement sur 130ml))
- mise en place d'un éclairage public
- mise en place d'un collecteur pour canaliser les eaux pluviales
- mise en place d'une signalisation verticale et horizontale

2.1.3- Création d'une nouvelle liaison douce entre l'avenue de Moulins et l'avenue Baulois (à supprimer)

Cet équipement public a dû être supprimé en raison du recensement d'une zone humide en limite ouest de l'opération. Par ailleurs, la connexion de la liaison douce sur le site d'Intermarché présentait une insécurité pour les futurs usagers en raison de l'impossibilité de modifier le quai de livraison dudit commerce.
Aussi, la liaison douce sera intégrée dans la requalification de l'avenue de Moulins avec la création d'un trottoir de circulation piétonne et d'une piste cyclable en site propre côté sud de la chaussée (sur une emprise globale cumulée de 4,50 mètres).

2.1.4- Maintien du cours d'eau en aérien et renforcement des réseaux d'eaux pluviales

Le ruisseau devra rester en aérien et la continuité hydraulique devra être maintenue. Un renforcement de la canalisation située en amont au niveau de l'avenue des Moulins sera réalisé pour améliorer l'écoulement des eaux pluviales issues notamment de la Baule et éviter la montée en charge du réseau.

Eléments de programme :

- remplacement de la canalisation d'eaux pluviales existante, depuis le regard de surverse implanté en sortie du bassin de rétention de Rochalot, sous l'allée du Loqui et l'avenue de Moulins, jusqu'au ruisseau à ciel ouvert avec un passage en diamètre 800mm (environ 90ml),
- création d'une noue de rétention d'environ 235 ml en bordure de l'avenue de Moulins entre le giratoire et l'allée du Loqui
- rétablissement hydraulique de l'étier de l'hippodrome au droit du futur giratoire (diamètre 800),
- confortement du ruisseau à ciel ouvert sur le secteur du Parc d'Armor Bas.
- maintien du débit de fuite sortant à 3l/s/ha pour la canalisation en place sous le boulevard du Baulois.
- maintien du fossé à ciel ouvert sis à l'arrière de la zone d'habitation de l'allée des Digitales jusqu'au ruisseau à ciel ouvert permettant l'écoulement d'un secteur en contre pente. A cette fin, le lot correspondant à cet équipement tel que décrit dans le permis de construire sera rétrocédé à titre gratuit à la commune.

2.1.5- Dévoiement du réseau AEP et création d'un hydrant (non modifié)

Le raccordement de l'opération au réseau AEP pourra se faire à partir de l'avenue de Moulins et l'avenue du Baulois. Un dévoiement du réseau existant avenue du Baulois sera réalisé sur 160 ml.
Un hydrant sera implanté sur l'avenue de Moulins.

2.1.6- Dévoiement du réseau EU (non modifié)

Le raccordement de l'opération au réseau EU pourra se faire entre l'avenue de Moulins et l'avenue du Baulois. Un dévoiement du réseau existant sera à faire sur 60 ml.

2.1.7- Extension du réseau électrique (non modifié)

Le raccordement de l'opération au réseau électrique pourra se faire à partir de l'avenue de Moulins via une extension de 450ml en dehors du terrain d'assiette.

Article 3 modifié

Les aménagements du giratoire en entrée de ville et de l'avenue de Moulins, ainsi que la mise en place d'un hydrant, seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Ville de PORNICHET et feront l'objet de marchés de travaux.

Les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales mentionnés au point 2.1.4 et au dévoiement, des réseaux AEP et EU seront réalisés sous maitrise d'ouvrage CARENE. Tous ces travaux feront l'objet de marchés de travaux.

L'extension du réseau électrique sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage ENEDIS.

La CARENE et la Commune s'engagent à achever les travaux concernant les équipements publics visés à la présente au plus tard à l'achèvement des travaux de réalisation des programmes privés prévus sur le site du Parc d'Armor tels que visés en préambule.

Elles s'engagent en tout état de cause à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 2 selon le calendrier suivant :

3.1- Aménagement d'un nouveau giratoire en entrée de ville
Achèvement au plus tard en décembre 2024.
La commune s'engage à mettre en place sur l'avenue du Baulois une signalisation adaptée pour garantir la sécurité des flux et des accès liés à la livraison des premiers logements sur le site « Parc Armor Haut ».

3.2- Aménagement de l'avenue de Moulins :
La plateforme définitive de la voirie avec soutènement du talus sera réalisée pour la livraison des 1ers lgts sur le parc d'armor haut au printemps 2024. Les travaux de finition de la voirie s'achèveront à la livraison des logements du site « Parc Armor Bas ».

3.4- Maintien du cours d'eau en aérien et renforcement des réseaux EP en amont (non modifié)
Achèvement pendant la réalisation des travaux de construction des logements sur le site bas du Parc d'Armor.

3.5- Dévoiement du réseau AEP et création d'un hydrant (non modifié)
Achèvement en lien avec la réalisation des travaux de construction des logements et avant leur livraison.

3.6- Dévoiement du réseau EU (non modifié)
Achèvement en lien avec la réalisation des travaux de construction des logements et avant leur livraison.

3.7- Extension du réseau électrique (non modifié)
Achèvement en lien avec la réalisation des travaux de construction des logements et avant leur livraison.

Article 4 modifié

Les différentes parties s'engagent à verser à la commune et à la CARENE, la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2 comme indiqué dans le tableau joint en annexe II, y compris des équipements publics réalisés sous la maitrise d'ouvrage d'autres personnes publiques (ENEDIS et SYDELA).

Fait à

Le

En 5 exemplaires originaux

Pour la CARENE,
Monsieur David SAMZUN, Président

Pour la Ville de Pornichet,
Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire

Pour la société OCDL-Groupe GIBOIRE,
Monsieur Xavier HEBERT

Pour la Société PORNICHET PARC D'ARMOR BAS –PDLL.
Monsieur Edouard DENIS,

Société PORNICHET PARC D'ARMOR HAUT –PDLL.
Monsieur Edouard DENIS,

Annexe :

II – Tableau sur Programme des équipements publics, coûts prévisionnels et répartitions des contributions.

Projet Urbain Partenarial (PUP) "PARC D'ARMOR"

CHIFFRAGES ESTIMATIFS DES EQUIPEMENTS - juin 2023 -

Programme des Equipements publics, coûts prévisionnels et répartition des contributions (modifié)

Equipements (Maîtrise d'oeuvre et frais, hors dessins exécutions en foncier)	Coût total estimatif en phase APS (en € HT)	Coût total estimatif en phase APS (en € TTC)	coût acquisition foncier	Contribution Aménageurs		Contribution Commune de PORNICHET/CAREVE	
				2023 (en € TTC)		2023 (en € TTC)	
Aménagement d'un nouveau giratoire en entrée de ville	658 000 €	789 600 €	67 880 €	35%	300 118 €	65%	557 362 €
Aménagement de l'avenue de Moulins (partie 1)	633 500 €	760 200 €	2 220 €	66%	503 197 €	34%	259 223 €
Maintien du cours d'eau en aérien et renforcement des réseaux d'eaux pluviales, y compris le dossier loi sur l'eau	203 325 €	243 990 €	0 €	100%	243 990 €	0%	0 €
Dévoiement du réseau AEP et création d'un hydrant	42 500 €	51 000 €	0 €	100%	51 000 €	0%	0 €
Dévoiement du réseau EU.	30 000 €	36 000 €	0 €	100%	36 000 €	0%	0 €
Extension du réseau électrique.	52 000 €	62 400 €	0 €	100%	62 400 €	0%	0 €
Sous total pour les parties estimées	**1 619 325 €**	**1 943 190 €**	**70 100 €**		1 196 705 €		**816 585 €**

Equipements (Maîtrise d'oeuvre et frais, hors dessins exécutions en foncier)	Coût total estimatif en phase APS (en € HT)	Coût total estimatif en phase APS (en € TTC)	coût acquisition foncier	Contributions aménageurs SP totale 15 523m²		Contribution Société OCDL - Groupe GIBOIRE SP : 4 539m²		Contribution Société PORNICHET PARC D'ARMO BAS - PDLL SP : 4 393m²		Contribution Société PORNICHET PARC D'ARMOR HAUT- PDLL SP : 6 591m²	
				100%		29%		28%		43%	
						contribution financière	apport de terrain	contribution financière	apport de terrain	contribution financière	apport de terrain
Aménagement d'un nouveau giratoire en entrée de ville	658 000,00 €	789 600 €	67 880,00 €	35%	300 118,00 €	87 034 €		84 033 €		129 051 €	
Requalification de l'avenue de Moulins (partie 1) avec mur de soutènement du pied de talus	633 500,00 €	760 200 €	2 220,00 €	66%	503 197,20 €	133 327 €	parcelles AE 631, 629, 623, 635	140 815 €	parcelles AE 633 et 639	199 815 €	parcelles AE 619,613,615,617, 622
Maintien du cours d'eau en aérien et renforcement des réseaux d'eaux pluviales, y compris le dossier loi sur l'eau	203 325,00 €	243 990 €	0,00 €	100%	243 990,00 €	70 757 €		68 317 €	parcelles AE 640p	204 916 €	
Dévoiement du réseau AEP et création d'un hydrant	42 500,00 €	51 000 €	0,00 €	100%	51 000,00 €	14 790 €		14 280 €		21 930 €	
Dévoiement du réseau EU.	30 000,00 €	36 000 €	0,00 €	100%	36 000,00 €	10 440 €		10 080 €		15 480 €	
Extension du réseau électrique.	52 000,00 €	62 400 €	0,00 €	100%	62 400,00 €	18 096 €		17 472 €		26 832 €	
Sous total pour les parties estimées	**1 619 325,00 €**	**1 943 190,00 €**	**70 100,00 €**		1 196 705,20 €	**334 445 €**		**334 997 €**		**498 023 €**	

S LO

Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Commune de PORNICHET
Utilisateur : LANDREIGNE Louise

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**DELIB_23_06_24A**
Objet :	**24.Avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) du Parc d'Armor – Approbation et autorisation de signature**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-06-28 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	7.10.3 - autres
Identifiant unique :	044-214401325-20230628-DELIB_23_06_24A-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier	text/xml	1.1 Ko
Nom métier : 044-214401325-20230628-DELIB_23_06_24A-DE-1-1_0.xml		
Document principal (Délibération)	application/pdf	327 Ko
Nom original : 24. Avenant PUP parc d'armor.pdf		
Nom métier : 99_DE-044-214401325-20230628-DELIB_23_06_24A-DE-1-1_1.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	590.2 Ko
Nom original : 24. Annexe DCM 24.pdf		
Nom métier : 99_DE-044-214401325-20230628-DELIB_23_06_24A-DE-1-1_2.pdf		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	4 juillet 2023 à 10h39min06s	Dépôt initial
En attente de transmission	4 juillet 2023 à 10h39min19s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	4 juillet 2023 à 10h39min23s	Transmis au MI

Acquittement reçu	4 juillet 2023 à 10h39min30s	Reçu par le MI le 2023-07-04