

Département de
Loire-Atlantique

Arrondissement de
Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille seize,
Le 14 décembre, à dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique,
sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, DONNE, LE PAPE, BEAUREPAIRE, LOILLIEUX, DEUX, DESSAUVAGES, GUGLIELMI, LEVESQUE, DAGUIZE, JARDIN, GILLET, BOUYER, SAILLANT, FRAUX, ALLANIC, CHESNEAU, RUSSELL, POUSSET, PRUKOP, HUCHET, CAZIN, CORNETI, BELLIOU, CARNAC, DUBOIS, ROBIN, TRICHET, BERTHELIER.

Date de convocation

8 décembre 2016

A l'exception de :
Madame CHERON a donné pouvoir à Monsieur DONNE.
Monsieur SIMON a donné pouvoir à Madame LOILLIEUX.
Madame CHUPIN a donné pouvoir à Madame LE PAPE.

Date du
Conseil Municipal

14 DECEMBRE 2016

Formant la majorité des membres en exercice.

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

Nombre de
conseillers

En exercice 33

Présents ---- 30

Votants ----- 33

4/ CESSIION A LA SOCIETE OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS DES PROPRIETES COMMUNALES CADASTREES SECTION AW N°51-53P-487P SITUEES AVENUE PAOLINI – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE

RAPPORTEUR : Monsieur BEAUREPAIRE, adjoint au Maire

EXPOSE :

Dans le cadre de sa politique d'urbanisme, la Ville de Pornichet souhaite répartir la production de logements dans différents quartiers de la Commune, sous la forme d'opérations de qualité et bien intégrées dans leur environnement. L'objectif poursuivi est de privilégier un habitat orienté vers des résidents principaux et adapté notamment aux besoins des jeunes ménages.

Reçu à la
Sous-Préfecture de
Saint-Nazaire le :

La Commune de Pornichet est propriétaire des parcelles cadastrées AW n°53p, 487p et 51 d'une surface totale d'environ 13 670 m² (surface à confirmer par document d'arpentage), situées avenue Paolini et dont la valeur vénale a été estimée à 2 545 000 € par le service des Domaines.

Publié le :

Certifié exact,
Le Maire,

Par délibération du 20 avril 2016, le Conseil Municipal a approuvé la cession amiable de ces parcelles pour la mise en œuvre d'un projet urbain de logements.

Jean-Claude
PELLETEUR

Pour ce faire, le Conseil Municipal avait approuvé la procédure de consultation et les pièces la composant en vue d'obtenir de la part des différents candidats leur meilleure offre.

Sur trois offres déposées, la meilleure au regard des cinq critères de sélection définis dans le cahier de consultation a été celle remise par le groupement d'entreprises composé de la société OCDL-GIBOIRE, les architectes Philippe ROBERT/AREA et le paysagiste PASSERELLE, à savoir :

1. Au niveau urbain, architectural et paysager :

Le projet propose un aménagement cohérent avec l'évolution du quartier dans la perspective de donner une identité balnéaire encore plus forte au quartier à travers la qualité architecturale des constructions et le traitement qualitatif des espaces libres privatifs et communs.

Pour une bonne intégration du projet dans son environnement, la typologie des logements s'adapte à la forme urbaine du quartier. Les deux immeubles, présentant un gabarit R+1+Comble maximum d'une dizaine de logements chacun, s'implanteront le long de l'avenue Paolini en lien avec les constructions existantes de l'autre côté de la voie. Le reste de l'opération sera pavillonnaire pour assurer une continuité vers les quartiers résidentiels le long des avenues Gaspard et Jeanne Lequerré.

Le parti architectural pris est de mixer entre une architecture balnéaire et une architecture contemporaine qui rappelle le tissu balnéaire existant lui-même très hétérogène.

L'identité balnéaire de l'opération passe par le traitement des espaces verts communs et privatifs de l'opération ponctués de jardins, d'espaces verts dunaires et de venelles de bord de mer, notamment.

Des transversalités paysagères entre l'équipement sportif et les différentes avenues longeant le site permettront d'assurer des connexions douces des futurs logements mais également des logements existants vers l'équipement sportif et vers la mer.

Le projet prévoit la création d'une placette végétalisée le long de l'avenue Paolini dans l'objectif d'optimiser l'offre en stationnement public dans le secteur.

2. Au niveau programmation :

Le candidat propose la réalisation de 40 logements au total pour de l'accession à la propriété.

Il développe une opération mixte prévoyant la construction de 20 maisons individuelles (dont 3 lots libres) et 20 logements collectifs.

La taille et la typologie des logements proposées répondent à l'objectif de la Commune d'impulser le retour des familles avec enfants sur Pornichet, avec 65 % des logements dédiés à du T4 et du T5.

3. Au niveau technique et environnemental, dispositions constructives :

Le projet privilégie une exposition au sud et à l'ouest.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, conformément au Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU.

4. Au niveau du prix :

Le groupe OCDL- GIBOIRE a fait une offre d'acquisition s'élevant à 3 500 000 € nets vendeur avec pour condition suspensive, notamment, d'obtenir un permis de construire devenu définitif.

5. Au niveau calendrier :

Sous réserve d'un permis de construire devenu définitif, le candidat s'est engagé à démarrer les travaux en janvier 2018 pour une livraison du programme fin 2019.

Pour répondre à l'obligation de mixité sociale du PLU qui impose la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux, la mise en œuvre de ce projet d'aménagement sera couplé avec celui programmé sur les propriétés communales situées avenue Gustave Flaubert, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 avril 2016.

En effet, la Commune est également propriétaire des parcelles cadastrées section AX n°56, 57, 63, 500p, 502p, 505p, 508, 514, 606, 608, et 617 d'une superficie totale d'environ 6 528 m² et envisage de les céder au bailleur social Atlantique Habitations et à la coopérative GHT pour permettre la réalisation de 24 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA.

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme a été modifié dans le cadre de la modification n°5 du PLU approuvée par le Conseil Communautaire le 28 juin 2016. Les parcelles AW n°51, 53p et 487p et les parcelles AX n°56, 57, 63, 500 en partie, 502 en partie, 505 en partie, 508, 514, 606, 608, 617 sont classées en zone UBa qui correspond à un secteur résidentiel.

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver la cession amiable des parcelles cadastrées section AW n°51, 53p et 487p situées avenue Paolini et d'une surface globale d'environ 13 670 m² à la Société OCDL-GIBOIRE au prix de 3 500 000 € nets vendeur, frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

DELIBERATION :

- ⇒Vu le Code général de la propriété des personnes publiques notamment l'article L3221-1,
- ⇒Vu les articles L1311-9 à L1311-12 et l'article L2241-1 du Code général des collectivités territoriales,
- ⇒Vu le décret du 14 mars 1986 portant notamment sur les modalités de consultation des services des domaines en matière d'opérations immobilières, notamment son article 5 concernant la nature des opérations immobilières et leur montant, tel que modifié par l'arrêté du 17 décembre 2001 relatif à la valeur en euros des montants,
- ⇒Vu l'avis du service France Domaine n°2016-132V1555 en date du 16 juillet 2016 estimant la valeur vénale du bien située avenue Paolini à 2 545 000 €,
- ⇒Vu la délibération n°16.04.05 du Conseil Municipal en date du 20 avril 2016 approuvant la cession amiable des parcelles cadastrées section AW n°53p, 487p et 51 situées avenue Paolini et approuvant la procédure de consultation,
- ⇒Vu la procédure de consultation ainsi menée,
- ⇒Vu la délibération n°2016-00160 du Conseil communautaire de la CARENE du 28 juin 2016 approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme,
- ⇒Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2016 approuvant le déclassement du domaine public des parcelles cadastrées section AW n°53p, 487p situées avenue Paolini pour les incorporer au domaine privé communal,
- ⇒Vu le projet de promesse unilatérale de vente ci-joint,
- ⇒Vu l'avis de la Commission d'urbanisme du 6 décembre 2016,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L2121-20 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, par 26 votes pour et 7 contre (Monsieur CORNETI, Monsieur BELLLOT, Madame CARNAC, Monsieur DUBOIS, Monsieur ROBIN, Monsieur TRICHET et Madame BERTHELIER),

- Approuve la cession amiable des parcelles cadastrées section AW n°51, 53p et 487p situées avenue Paolini et d'une surface globale d'environ 13 670 m² pour la construction de 40 logements en accession à la propriété, à la Société OCDL-GIBOIRE au prix de 3 500 000 € nets vendeur, frais d'acte à la charge de l'acquéreur.
- Approuve le projet de promesse de vente susmentionné.
- Autorise Monsieur le Maire, ou Monsieur BEAUREPAIRE, à le signer en la forme notariée et à accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution dont la réitération de l'acte de vente.

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



Jean-Claude PELLETEUR