N° 16 04 05

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 vingt avril, 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, DAGUIZE, JARDIN, GILLET, BOUYER, SAILLANT, FRAUX, ALLANIC, CHERON, CHESNEAU, RUSSELL, POUSSET, PRUKOP, SIMON, HUCHET, CAZIN, CHUPIN, CORNETI, BELLIOT, CARNAC, DUBOIS, ROBIN, TRICHET, BERTHELIER.

Date de convocation

14 avril 2016

A l'exception de :
Monsieur GUGLIELMI a donné pouvoir à Madame LE PAPE.
Madame LEVESQUE a donné pouvoir à Monsieur CHESNEAU.

Formant la majorité des membres en exercice.

Date du Conseil Municipal

20 AVRIL 2016

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

Nombre de conseillers

En exercice 33

Présents---- 31

Votants ----- 33

5/ CESSION DE PARCELLES BATIES – CADASTREES SECTION AW N°53p, N°487p ET N°51 – AVENUE PAOLINI – STADE LOUIS MAHE – OPERATION A VOCATION DE LOGEMENTS – APPROBATION DE LA PROCEDURE DE CONSULTATION

RAPPORTEUR : Monsieur BEAUREPAIRE, adjoint au Maire

EXPOSE :

La Commune de Pornichet est propriétaire des parcelles cadastrées AW n°53p, AW n°487p et AW n°51 d'une surface totale d'environ 13 670m², situées avenue Paolini et correspondant à une partie du Stade Louis Mahé.

Ces parcelles appartiennent au domaine public de la Commune et supportent actuellement sur la parcelle AW n°51 une maison d'habitation construite en 1991, d'une surface habitable d'environ 87m² et en bon état d'entretien.
Les parcelles AW n°487 et n°53 sont actuellement à usage d'un stade de sport. Ce « stade de quartier » accueille un terrain stabilisé, ainsi qu'un terrain d'entraînement.

La Commune envisage la reconfiguration de ce site afin que le foncier, positionné idéalement au sein de l'agglomération, soit optimisé et que l'équipement de proximité soit conservé. Ainsi, la Ville envisage de ne maintenir qu'un seul terrain de football orienté Nord-Sud et de compléter cet espace sportif de proximité en y aménageant également des terrains de pétanque et une aire de jeux pour les enfants.

Le terrain stabilisé se situe à cheval entre la zone ULb et la zone UBa dans le Plan local d'Urbanisme en vigueur de la Commune, tandis que le terrain en herbe se situe entièrement en zone UBa.
Le secteur UBa correspond à l'extension des centres villes et des cœurs de quartiers. Il s'agit d'un secteur résidentiel essentiellement pavillonnaire.
Le secteur ULb a vocation à recevoir des équipements sportifs et de loisirs.

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

Publié le :

Certifié exact,
Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

La limite ULb/UBa sera décalée vers l'Ouest afin de s'adapter au périmètre du nouveau terrain de sport après reconfiguration, ce qui permettra de libérer du foncier à l'Est de la zone pour permettre le développement d'une opération à vocation d'habitat, conformément au plan joint en annexe représentant le projet de reconfiguration du terrain de sport et la modification du zonage du PLU dans le cadre de la modification n°5 du PLU de Pornichet actuellement en cours et qui devrait entrer en vigueur en juillet 2016.

La reconfiguration du terrain de sport permettra de dégager un foncier libre désaffecté de 13 670m² environ (surface à confirmer par document d'arpentage) qui sera déclassé pour entrer dans le domaine privé de la Commune et cédé en l'état pour la mise en œuvre d'un projet urbain de logements.
A travers ce projet, la Municipalité souhaite développer un programme de logements de qualité et cohérent avec l'identité du quartier.
Dans un souci de maîtriser la densification de l'opération dans ce quartier essentiellement pavillonnaire et d'assurer son intégration dans l'environnement, le programme attendu sera de l'ordre de 45 logements.
L'aménagement de ce secteur crée également l'opportunité de participer à la requalification du secteur afin d'assurer son intégration dans l'environnement, en intégrant les deux points suivants :
- un stationnement mutualisé pour permettre de répondre au besoin d'un secteur essentiellement pavillonnaire.
Outre les besoins en stationnement des nouveaux logements, l'opération devra en sus prévoir une placette supplémentaire permettant de mutualiser les stationnements.
- développer les cheminements doux pour garantir les connexions au sein du quartier en direction notamment du nouveau stade et de la mer pour les nouveaux logements et les logements existants.

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 le terrain de foot d'entraînement du Stade Prieux dont le zonage sera également modifié à travers la modification n°5 du PLU pour l'intégrer en zone UBa. En effet, si le règlement du PLU impose des logements locatifs sociaux, il permet que ceux-ci soient réalisés à proximité immédiate de l'opération. Les deux opérations devront donc être réalisées de façon concomitante afin de répondre au besoin en matière de mixité sociale et de diversité des statuts d'occupation des logements. Une opération de 25 logements locatifs sociaux pourra être développée sur le Stade Prieux, soit au moins 30% des logements programmés sur les deux sites au global.

Préalablement à la cession, la Commune souhaite lancer une procédure de consultation des promoteurs avec la transmission d'un cahier de consultation et obtenir ainsi de la part des différents candidats leur meilleure offre.

Le cahier de consultation décrit le cadre de l'opération, les attentes de la Ville en terme de programmation, ainsi que les critères de sélection des offres.

La Ville organisera par la suite une concertation avec les riverains, en présence du candidat retenu, afin de présenter le contenu détaillé du pré-projet.

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver la procédure de consultation pour la cession amiable des parcelles AW n°53p, n°487p et n°51 situées avenue Paolini d'une surface globale de 13 670m² (après reconfiguration du terrain de sport) pour la réalisation d'une opération à vocation de logements.

Il est précisé que seul le Conseil Municipal est compétent pour déclasser le bien après constat de sa désaffectation et approuver les conditions financières et les caractéristiques de la transaction, et qu'il reviendra donc ultérieurement au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur Le Maire à signer l'acte notarié de vente.

DELIBERATION :

⇨Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L3221-1,
⇨Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L1311-9 à L1311-12 et l'article L2241-1,
⇨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°VV 2014-132v1656 en date du 17 septembre 2014 estimant la valeur vénale du bien à 2 545 000 € pour une surface actuelle de 11 768m²,
⇨Vu les pièces de la procédure de consultation ci-annexées,
⇨Vu l'avis de la Commission urbanisme en date du 12 avril 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 BELLIOT, Madame CARNAC, Monsieur DUBOIS, Monsieur ROBIN, Monsieur TRICHET, Madame BERTHELIER, Monsieur CORNETI),

- Approuve la cession amiable des parcelles AW n°53p, n°487p et n°51 situées avenue Paolini d'une surface globale de 13 670m² (après reconfiguration du terrain de sport) pour la réalisation d'une opération de logements.
- Approuve la procédure de consultation et les pièces la composant, avec notamment le cahier de consultation.
- Autorise Monsieur Le Maire, ou Monsieur BEAUREPAIRE, à lancer la procédure de consultation et à poursuivre les négociations avec les candidats ayant présenté les meilleures offres, étant précisé que seul le Conseil Municipal est compétent pour déclasser le bien suite à sa désaffectation et approuver les conditions financières et les caractéristiques de la transaction, et qu'il reviendra donc ultérieurement au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur Le Maire à signer l'acte notarié de vente.

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

MAIRIE DE PORNICHET
LOIRE-ATLANTIQUE

Jean-Claude PELLETEUR