

Communiqué

PROSIMAR : un devoir de sauvegarde

PRO.SI.MAR. a été particulièrement surpris de découvrir que la municipalité de Pornichet avait décidé de céder la parcelle AP30 du littoral, propriété de la commune, située à l'extrémité de Ste Marguerite en bordure de la plage des Jaunais, à un promoteur privé – SARL SOGESDEV inscrite au RCS de Laval - en échange d'une servitude de passage conventionnelle, s'ajoutant à la servitude légale prévue par les articles L160 - 6 à 8 du code de l'urbanisme.

La SOGESDEV a acheté début 2007 à Mme Antoine (par acte passé chez M^e Rigaud, 17 place de l'église, 44320 Frossay) la propriété située 108 avenue du Littoral et cadastrée AP31 sur laquelle est construite la villa Mona et ses dépendances. La mairie de Pornichet n'a pas exercé à cette occasion son droit de préemption partielle, en délivrant le certificat d'urbanisme .

Le 7 juin 2007, suivant un document signé par M. Allaire, adjoint au maire de Pornichet, la parcelle AP31 d'une surface de 3757m² est divisée en deux sous-parcelles, l'une de 2090m² portant la villa repérée au cadastre AP263, l'autre de 1667m² portant les dépendances AP264. (*Annexe 1*)

En octobre 2007, la parcelle portant la villa Mona est mise en vente au prix de 2 173 000 € dans une agence immobilière de Ste Marguerite. (*Annexe 2*)

Le 19 novembre 2007, le Conseil Municipal décide de céder gratuitement la parcelle AP30 (208m²), évaluée à 8320€ , et d'édifier une clôture sur la parcelle AP31-263 en échange d'une servitude conventionnelle (184m²) de passage qui s'ajoute à la servitude légale (329m²). (*Annexe 3*)

Une préemption avec vente traditionnelle aurait permis de diminuer les droits à construire et de les ajuster à la réalité de l'assiette foncière alors que la constitution d'une servitude permet au constructeur de garder les droits à construire qu'il pourra reporter sur l'assiette foncière utilisée. Avec la cession de la parcelle AP30, l'ensemble des parcelles AP30-31 verrait ainsi la base de ses droits à construire passer à 3965m² s'il était considéré que l'interdiction de construire prévue par la loi Littoral dans la bande des 100m ne s'appliquait pas selon l'argument de continuité d'urbanisation, toutefois loin d'être vérifié.

Ces parcelles AP30-31 sont situées dans le site protégé n°35 du « littoral Pornichet-St Nazaire » et en zone de préemption des espaces sensibles (ZNIEFF de type1 de la pointe de la Lande).

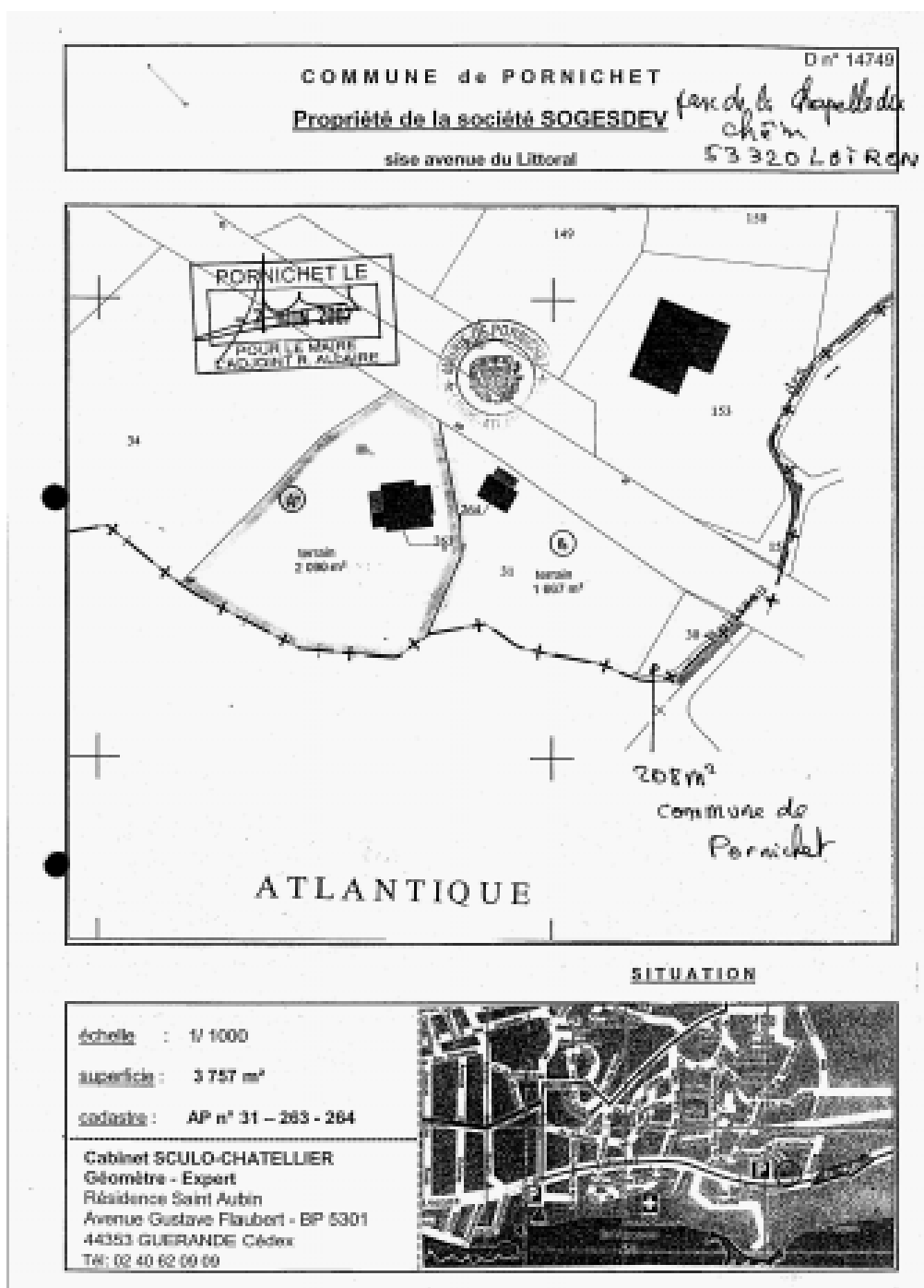
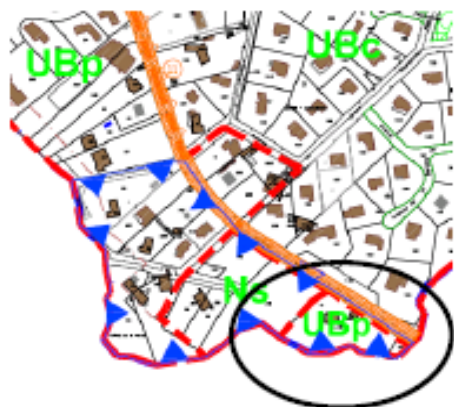
C'est pourquoi, contestant la décision de la municipalité de ne pas exercer son droit de préemption partielle, PROSIMAR a décidé une mesure de sauvegarde concernant l'environnement du littoral en proposant dès lundi matin, 19 novembre, de se porter acquéreur de la parcelle AP30 pour l'apporter au Conservatoire du Littoral au pris de 8320€, à charge pour la commune d'indemniser la SOGESDEV avec le prix de cette vente. (*Annexe 4*)

Le refus de cette proposition par le Maire conduit à s'interroger sur l'intérêt de la commune à préférer un accord avec un promoteur privé plutôt que la proposition de PROSIMAR !

PROSIMAR est une association agréée par arrêté préfectoral du 31/03/1978 aux titres L121.8 et L160.1 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'au titre de l'article 40 de la Loi sur la Protection de la Nature (code de l'Environnement).

site internet : www.prosimar.org

Annexe 1 :



Annexe 2



Annexe 3

21 - CREATION D'UN SERVITUDE LITTORALE DE PASSAGE SUR LA PLAGE DE SAINTE-MARGUERITE

RAPPORTEUR : M. ALLAIRE, Adjoint au Maire,

EXPOSÉ :

Dans le cadre de l'aménagement du sentier littoral sur le territoire communal, il est nécessaire de créer un passage accessible et praticable sur la plage de Sainte-Marguerite sur la propriété de la société SOGESDEV 108 avenue du Littoral.

L'article L 160-6 du Code de l'Urbanisme précise que « les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons. » [...]

En conséquence, la commune de Pornichet va exercer son droit de passage sur la propriété sise 108 avenue du Littoral appartenant à la société SOGESDEV cadastrée section AP n° 31 représentant une surface de 329 m².

Toutefois, cette servitude de trois mètres dans le cas présent est insuffisante. En effet, la falaise longeant le domaine public maritime s'érode, et à long terme, un passage plus important est à prévoir.

Ainsi, il est nécessaire d'assurer un passage de plus de trois mètres permettant de conserver la végétation qui stabilise la falaise et d'aménager le passage piéton. La commune a donc proposé à la Société SOGESDEV d'élargir la servitude de passage d'une emprise supplémentaire de 184 m² par rapport à la servitude initiale et de réaliser une clôture sur le passage littoral afin de garantir le passage public par la commune.

La Société SOGESDEV a donné son accord à la demande de la Commune mais souhaite en échange la parcelle communale cadastrée section AP n° 30 d'une surface de 208 m², valeur estimée à 8 320 € par le Service des Domaines.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'accepter de créer une servitude conventionnelle de passage d'une emprise de 180 m² sur la propriété de la société SOGESDEV,
- De céder à la Société SOGESDEV en échange de la création de la servitude la parcelle communale cadastrée AP n°30 d'une surface de 208 m² et réaliser une clôture d'une hauteur de 1.80 m le long de l'emprise.

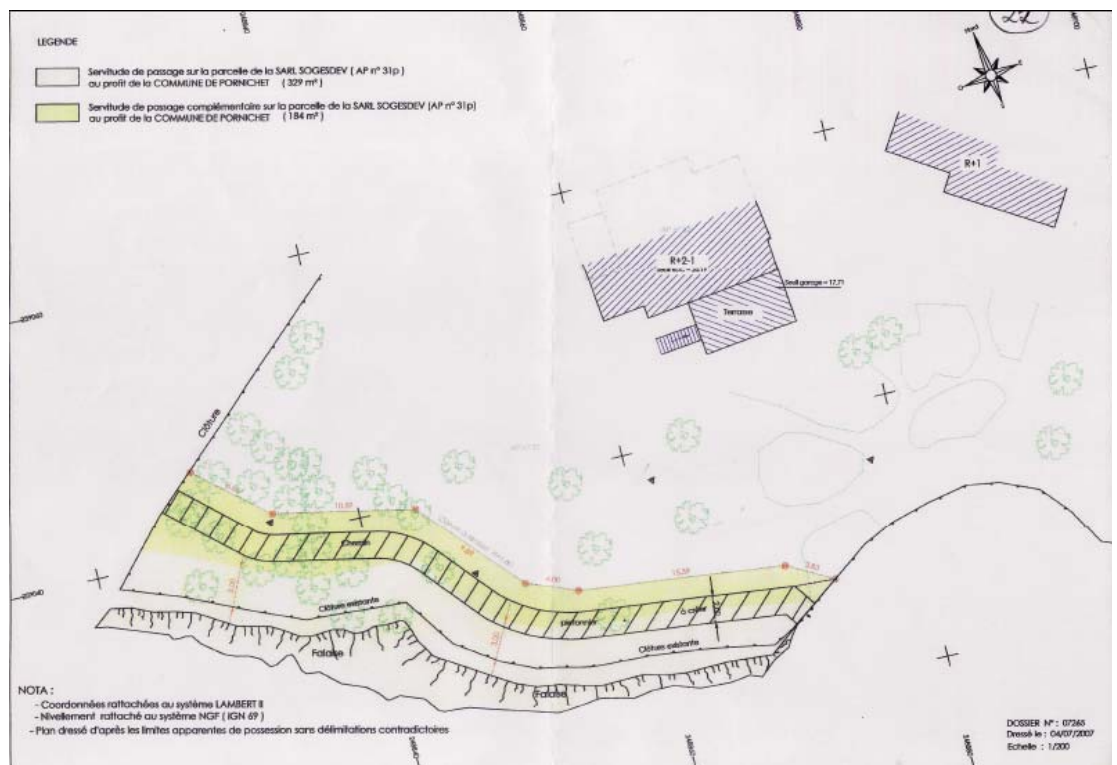
DÉLIBÉRATION :

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

- Vu l'article L 160 – 6 du Code de l'Urbanisme,
- Considérant l'intérêt de réaliser un passage piéton sur le littoral de Sainte-Marguerite et plus particulièrement sur le terrain 108 avenue du Littoral,
- Considérant les termes de l'échange envisagé avec la société SOGESDEV.

DÉCISION :

- Accepte de créer une servitude conventionnelle de passage d'une emprise de 184 m² sur la propriété de la société SOGESDEV,
- cède à la Société SOGESDEV en échange de la création de la servitude la parcelle communale cadastrée AP n°30 d'une surface de 208 m² et réalise une clôture d'une hauteur de 1.80 m le long de l'emprise,
- Approuve l'acte notarié permettant cette opération,
- Autorise le Maire ou son représentant à signer l'acte en question ainsi que tout document permettant l'exécution de la présente délibération.



Pornichet, le 17 novembre 2007

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
120, Avenue du Général de
Gaulle
44380 PORNICHET

Objet : cession de la parcelle communale cadastrée AP30

Monsieur le Maire,

Nous avons été informé de votre projet de céder la parcelle communale cadastrée AP30, au promoteur SOGESDEV, propriétaire de la parcelle cadastrée AP31, ayant fait l'objet d'une division le 7 juin 2007.

Ces parcelles sont sous protection de la Loi Littoral, et sont incluses au PLU en zone de préemption. Plutôt que d'établir une servitude et de céder la parcelle AP30, il eut été plus normal d'exercer une préemption partielle sur la parcelle AP31, et de conserver la parcelle AP30 en vue d'une reconquête de l'espace littoral.

C'est pourquoi notre Association a décidé de se porter acquéreur de la parcelle communale AP30, au prix estimé par les Domaines de huit mille trois cent vingt Euros (8320 €), dans le but de l'apporter au Conservatoire du Littoral.

Nous vous demandons de porter cette offre à la connaissance du Conseil Municipal au cours de la discussion sur la « création d'une servitude littorale de passage sur la plage de Ste Marguerite », point inscrit à l'ordre du jour de la réunion de lundi 19 novembre.

Nous sommes à votre disposition pour finaliser cette cession et vous prions de croire, Monsieur le Maire, à notre considération.

Alain DORÉ

Président

Copie : *Conseillers Municipaux*

MAIRIE DE PORNICHE
CERTIFICAT D'URBANISME
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 01/12/2006	
Par	Mtre RIGAUD Fabrice
Demeurant à	17 Place de l'église 44320 FROSSAY
Propriétaire	Madame ANTOINE JEAN
Sur un terrain sis à	108 AV DU LITTORAL AP0031 / AP0263 / AP0264

N° CU 44 132 06T4070

Superficie : 3757 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 3757 m²

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- Construction à usage d'habitation

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le(s) terrain(s) visé(s) au cadre 2 ci-dessus est (sont) **CONSTRUCTIBLE(S)**

(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10)

L'opération est **REALISABLE**.

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Sans Objet

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple (D.P.U.) de la Commune de PORNICHE
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Terrain situé dans le Site Inscrit de la Grande Côte.

- Le terrain est concerné par une servitude de passage sur le littoral en application des articles L 160-6 et suivants, et R 160-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2001

Zone : UD A

COS : 0.200

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (en m²)

Terrains	Superficie	SHON. susceptible d'être édifiée (1)	SHON des bâtiments existants (2)	Constructibilité résiduelle	Maxi. reconstruc. si démolition (3)
AP0031 / AP0263 / AP0264	3757 m ²	751 m ²	330 m ²	421 m ²	330 m ²

(1) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.

(2) S.H.O.N. : Surface Hors-Oeuvre Nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme)

(3) Si les bâtiments étaient démolis.

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle, n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicable à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : Desservi et Capacité suffisante.
VOIRIE : Desservi et capacité suffisante.
ELECTRICITE : desservi et capacité suffisante.
ASSAINISSEMENT : Desservi et capacité suffisante.

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe locale d'équipement, Taux : 3 %
- Taxe départementale d'espaces naturels sensibles, Taux : 1,10 %
- Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E., Taux : 0,3 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participation pour le raccordement à l'égout (L.332-6-1-2-a)
- Participation Voirie Réseau (PVR).

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- **VOIR EGALEMENT LE REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS JOINT.**
- **Parcelle comprise dans le périmètre Espaces Proches du Rivage.**

CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire.
- Demande de permis de démolir.
- Déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 305 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

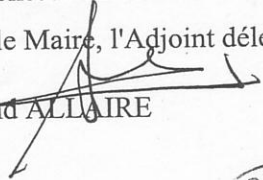
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

Pornichet le 01/02/2007

Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Roland ALLAIRE

1860



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE