



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## **DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2023-077** **Conseil municipal du 26 juin 2023**

**Le Lundi Vingt Six Juin Deux Mil Vingt Trois à Dix Neuf Heures**, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

**Présents :** Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Sébastien PRODHOMME, Christine RAMIREZ, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Katharina THOMAS, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Julie AUBRY, Olivier BINET (arrivé à 19h27), Séverine LENOBLE, Nabil ZEROUAL, Sarah ROUSSEAU et Camille FRESNEAU conseillers municipaux.

**Absent(e)s :**

**Excusée(s) :** Jean-Noël GRIFFISCH, Carine MATHIEU, Cécile BERNARDONI et Nicolas RAYMOND, Marine MOUTEL-COCHAIS (départ à 20h00), Anthony MORTIER (départ à 20h20).

**Pouvoirs :**

- Jean-Noël GRIFFISCH pour Isabelle BOURSE
- Carine MATHIEU pour Mélanie COTTINEAU
- Cécile BERNARDONI pour Séverine LENOBLE
- Nicolas RAYMOND pour Nabil ZEROUAL
- Marine MOUTEL-COCHAIS pour Myriam RIALET
- Anthony MORTIER pour Florent CAILLET

Ont été désignées secrétaires de séance : Mme Laure CADOREL et Mme Camille FRESNEAU.

Nombre de conseillers en exercice : 35  
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35  
Date de la convocation : 20 juin 2023  
Date de la publication : 30 juin 2023

### **2023-077 AFFAIRES FONCIERES – PROTOCOLE AVEC LA LIGUE REGIONALE DE RUGBY**

**Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX**

La Ligue régionale de rugby recherche un site pour construire son centre régional de rugby permettant de regrouper son siège et son centre régional de formation. Pour son implantation, la Ligue a retenu le territoire d'Ancenis-Saint-Géréon, compte-tenu de son positionnement central pour les clubs des Pays de la Loire, de l'accès facilité à différents modes de transport, et de la proximité d'équipements « rugby ».

Ainsi la Ligue a sollicité la commune par courrier du 16 février 2023 afin d'édifier son centre régional de rugby sur le site du Bois Jauni.

Le site du Bois Jauni permettrait de poursuivre le développement du quartier. Récemment doté d'un terrain de rugby synthétique en liège, le complexe sportif du bois jauni est composé de :

- deux gymnases,
- d'une mezzanine de gymnastique,
- d'une salle multi-fonction,
- d'un terrain de rugby enherbé
- d'un bâtiment annexe « Nelson Paillou » avec une salle de convivialité, deux vestiaires joueurs, un vestiaire arbitre et des locaux de rangement ou stockage.

Ce site disponible permet d'optimiser le foncier sur le secteur, et est complémentaire avec l'accueil de la Ligue régionale de rugby.

Ce projet, qui favorisera l'émergence, sur son territoire, d'un « pôle rugby » propre à renforcer la dynamique sportive de la commune, présente un intérêt certain pour la commune.

Le programme pourrait ainsi se décomposer comme suit :

- des bureaux administratifs pour le siège social de la Ligue,
- d'un centre de formation régional constitué de salles de formation,
- d'une salle de réception,
- de locaux de stockage de matériel,
- des stationnements végétalisés.

Ce projet de construction pourrait s'implanter sur une partie du terrain situé rue des Jeux Olympiques devant la salle Nelson Pailloux et cadastré AR4. Ce foncier appartient donc au domaine public de la commune et représente une superficie d'environ 1 800 m<sup>2</sup> en deux parties, afin de respecter les circulations douces publiques, et dont une partie d'environ 900 m<sup>2</sup> pourrait être bâtie.

Afin de préserver l'intérêt général et de tenir compte des orientations d'aménagement et de programmation du secteur, ce projet devra s'intégrer dans l'organisation du site en prenant en compte notamment les orientations suivantes :

- maintenir dans le domaine public les circulations piétonnes et de desserte du site du Bois Jauni, notamment celles autour de la salle Nelson Paillou et du chemin piétonnier Est-Ouest,
- maintenir les accès techniques,
- travailler la valorisation paysagère du projet en prévision,
- conforter la trame arborée existante,
- privilégier la qualité architecturale,
- développer un bâtiment mettant en œuvre des modes constructifs innovants en termes environnementaux,
- prendre en compte les principes fondamentaux de la charte de l'urbanisme partagé et durable,
- développer l'aspect qualitatif des espaces extérieurs et prendre en compte la gestion des eaux pluviales devant respecter le Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales,
- prendre en compte l'interface avec la salle Nelson Paillou, et notamment reprendre les clôtures et permettre des perméabilités.

Il est à présent nécessaire de stabiliser un accord avec la Ligue régionale de rugby pour permettre la poursuite de l'étude de ce projet et le consolider. Il est proposé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer avec la Ligue régionale de rugby un accord de négociation qui a pour but de définir le cadre des démarches à mener en vue de finaliser, si les conditions en sont réunies, la mise à disposition du terrain d'assiette du futur centre régional sous forme d'un bail à construction.

Il est précisé que cet accord est conclu au profit de la Ligue régionale de rugby ou toute structure qu'elle aurait décidé de créer qui se substituerait à elle.

Le projet d'accord de négociation porte notamment sur les points suivants :

Modalités de la mise à disposition du foncier : bail à construction prenant en compte les conditions suivantes :

- réalisation d'un centre régional de rugby comprenant, à ce stade :
  - des bureaux administratifs pour le siège social,
  - de salles de formation,
  - une salle de réception,
  - de locaux de stockage de matériel,
  - des stationnements végétalisés,
- contraintes résultant des études préalables, étant précisé qu'en cas de nécessité de dévoiement de réseaux existants sur le site, ceux-ci seront à la charge de la Ligue. La Ligue est d'ores et déjà informée que des réseaux électriques empruntent le cheminement;
- valorisation foncière fixée selon l'avis de l'administration France Domaines ;
- coût de la construction et des aménagements prévus ;
- durée du bail, taux d'actualisation et rendement possible ;
- fixation d'une redevance annuelle tenant compte des conditions listées ci-dessus.

Durée de validité de l'accord : jusqu'au 20 décembre 2024 à 20h00.

Projet :

La mise à disposition du terrain devra permettre l'édification d'un centre régional de rugby permettant d'accueillir le siège de la Ligue. Ce projet favorisera l'émergence, sur le territoire, d'un « pôle rugby » propre à renforcer la dynamique sportive de la commune. La composition exacte de ce projet reste à définir.

Les engagements de la Commune :

- maintenir les terrains d'assiette du projet dans leur état actuel – exclusivité ;
- modifier le parcellaire cadastral ;
- procéder à la désaffectation et au déclassement de son domaine public des terrains d'assiette du projet ;
- autoriser la Ligue à requérir les autorisations nécessaires à la réalisation de son projet et de procéder à toutes investigations utiles à la conception du projet ;
- recueillir l'avis du domaine de l'Etat.

Les engagements de la Ligue :

- entreprendre les démarches préalables à l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de ce projet ;
- déposer une demande de permis de construire portant sur le projet précité ;
- à tenir régulièrement informée la Commune de l'état d'avancement de la réflexion sur le projet et de l'élaboration du dossier de demande de permis de construire.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2121-29i

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ancenis approuvé par délibération du conseil municipal le 28/04/2014, modifié le 22/09/2014, le 28/09/2015, le 20/06/2016, le 24/09/2018, le 24/02/2020 et le 9/06/2023, ayant fait l'objet d'une révision allégée le 20/06/2016 et mis à jour le 20/03/2017,

Vu l'accord du Conseil d'Administration de la Ligue Régionale de Rugby sur le projet d'accord de négociation,

Vu l'avis de la commission Travaux et infrastructures du 13 juin 2023,

CONSIDÉRANT l'intérêt public local en lien avec

- le développement et l'amélioration de la pratique sportive sur le Pays d'Ancenis,
- la contribution au dynamisme local en matière de sport, vecteur de valeurs telles que l'équité, l'égalité et le respect.

**Il est proposé que le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :**

Présents ou représentés : 35

Abstentions : 0

Votants : 35

Bulletins blancs ou nuls : 0

Exprimés : 35

Pour : 35

Contre : 0

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant à signer l'accord de négociation dont le projet est annexé,

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant à mener les négociations dans le cadre de ce protocole.

Pour extrait,  
Le Maire,  
**Rémy ORHON**



# ACCORD DE NEGOCIATION



## ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **COMMUNE d'Ancenis-Saint-Géréon**, ayant son siège social Place Maréchal Foch – 44 150 Ancenis-Saint-Géréon, représentée par son Maire, Monsieur Rémy ORHON, dûment habilité par délibération n°XXXX-23 du conseil municipal en date du 26 juin 2023,

ci-après désignée « la COMMUNE »

D'UNE PART,

ET :

La **LGUE de rugby des Pays de la Loire**, association de type loi 1901 (SIRET n°83808230300036, ayant son siège social au 317, Bd Marcel Paul à 44800 SAINT-HERBLAIN, représentée par son Président, Monsieur Dominique COQUELET, dûment habilité par décision du conseil d'administration en date du 13 Juin 2023, Ci-après désignée « la LIGUE »,

D'AUTRE PART.

*Ci-après dénommées « les parties »*

Il a été exposé et convenu ce qui suit

## EXPOSE DES MOTIFS DU PRESENT ACCORD

## 1.

La LIGUE recherche un site pour construire son Centre Régional de Rugby permettant de regrouper son siège et son centre régional de formation. La LIGUE a retenu le territoire d'Ancenis-Saint-Géréon pour implanter ce nouveau centre régional de rugby, compte-tenu de son positionnement central pour les clubs des Pays de la Loire, de l'accès facilité de la COMMUNE à différents modes de transport, et de la proximité d'équipements « rugby ».

Ainsi la LIGUE a sollicité la COMMUNE par courrier du 16 février 2023 afin d'édifier son centre régional de rugby sur le site du Bois Jauni

La maîtrise d'ouvrage de ce projet est exclusivement du ressort de la LIGUE.

Le site du Bois Jauni proposé permet de poursuivre le développement du quartier. Récemment doté d'un terrain de rugby synthétique en liège, le complexe sportif du bois jauni est composé de deux gymnases, d'une mezzanine de gymnastique, d'une salle multi-fonction, d'un terrain de rugby enherbé et d'un bâtiment annexe « Nelson Paillou » avec une salle de convivialité, deux vestiaires joueurs, un vestiaire arbitre et des locaux de rangement ou stockage. Ces équipements pourront faire l'objet de demande d'utilisation par la Ligue, dans le cadre de ses activités.

Le site proposé est disponible, permet d'optimiser le foncier sur le secteur et est complémentaire avec l'accueil de la ligue régionale de rugby.

La COMMUNE compte 4 lycées, 2 collèges et 6 écoles primaires, pour une population de 5 000 jeunes de 3 à 18 ans. Une quarantaine d'associations sportives sont recensées et utilisent des équipements, la plupart municipaux, qui permettent la pratique de plus de 30 disciplines sportives. La COMMUNE compte 7 000 licenciés et de nombreux sportifs ayant une pratique sportive libre.

La COMMUNE propose :

- Des animations sportives sur les temps scolaires, périscolaires, estival pour les enfants et familles ainsi que des activités adaptées pour les publics porteurs de handicap :
  - o Pour 3 structures qui dépendent de l'ADAPEI : l'IME qui accueille des jeunes de 6 à 18 ans, l'ESAT qui encadre des adultes travailleurs, la SAHA : adultes en pré-retraite et retraite (Animation municipale),
  - o Pour l'ITEP Célestin FREINET qui accueille, environ 40 jeunes âgés de 6 à 20 ans présentant des difficultés psychologiques, des troubles du comportement et de la personnalité ;
- Des événements sportifs : journée de l'olympisme, festival « plein jeu j'y vais » autour du sport adapté, portes ouvertes des clubs, animations liées à l'inauguration d'équipements, temps de sensibilisation et de découverte de différents sports ;
- Une gestion des équipements et du matériel sportif dans une optique de rendre service aux sportifs tout en mutualisant les moyens et en favorisant les économies d'énergie.

La COMMUNE a reçu en 2021 le label « Terres de jeux 2024 » et en 2022 le label « Ville sportive » de la part du Comité Régional Olympique et sportif. Elle est également Centre de Préparation aux Jeux pour l'athlétisme et le triathlon.

Plus généralement, la COMMUNE met en œuvre une politique de transition écologique et solidaire.

## 2.

Ce projet, porté par la LIGUE, dont la composition exacte doit encore être confirmée, prévoit, à ce stade, la réalisation :

- des bureaux administratifs pour le siège social de la LIGUE,
- d'un centre de formation régional constitué de salles de formation,
- d'une salle de réception,
- de locaux de stockage de matériel.

A terme, l'exploitation de ce nouvel espace sera assurée par la LIGUE.

### 3.

La réalisation de ce projet rend nécessaire la mise à disposition par la COMMUNE d'une partie de la parcelle cadastrée AR4 pour une surface approximative de 1 800 m<sup>2</sup> en deux parties afin de respecter les circulations douces publiques et dont une partie d'environ 900 m<sup>2</sup> pourrait être bâtie. La surface exacte sera déterminée au plus tard lors de l'établissement de l'acte foncier, après les relevés topographiques.

Cette parcelle est située en zone urbaine Ur au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, zonage qui correspond aux quartiers de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres et est desservie par les réseaux. Elle est aussi concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite du Bois Jauni qui autorise les équipements collectifs dans un principe d'aménagement paysager.

Cette mise à disposition se fera sous forme de bail à construction dont les conditions seront précisées ci-après à l'article 3.

### 4.

Ce projet, qui favorisera l'émergence, sur son territoire, d'un « pôle rugby » propre à renforcer la dynamique sportive de la commune, présente un intérêt certain pour la COMMUNE d'Ancenis-Saint-Géréon.

C'est en raison de cet intérêt, et pour initier le projet, que, par une délibération n° \_\_\_\_\_, en date du \_\_\_\_\_, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer avec la Ligue de rugby des Pays de la Loire le présent accord qui a pour but de définir le cadre des démarches à mener en vue de finaliser, si les conditions en sont réunies, la mise à disposition à cette dernière du terrain d'assiette du futur centre régional de rugby.

Sur ce, il est convenu ce qui suit.

## OBLIGATIONS RESPECTIVES DES PARTIES

Les parties s'obligent, par les présentes et pendant toute la période définie à l'article 2 ci-dessous, à collaborer en vue de la recherche d'une issue favorable aux négociations qu'elles ont entamées pour la mise à disposition du terrain d'assiette du programme de construction du centre régional de rugby, détaillé précédemment.

Chacune des parties portera à connaissance les personnes habilitées par les instances pour mener les négociations et formaliser les propositions, soumises à l'approbation des autorités compétentes.

## **ARTICLE 2 : DUREE DE VALIDITE DE L'ACCORD**

Le présent accord est conclu pour une durée qui expirera le 20 décembre 2024, à 20h00. Pendant cette durée, les parties conviennent d'une rencontre trimestrielle minimum pour assurer le suivi du projet.

## **ARTICLE 3 : PRE-ACQUIS DE LA NEGOCIATION**

Les dispositions du présent protocole s'appliquent aux parties signataires, mais également à toute structure créée par la LIGUE et se substituant à elle pour porter le projet.

Les modalités de la mise à disposition du foncier par la COMMUNE à la LIGUE selon un bail à construction seront étudiées en prenant en compte les conditions suivantes :

- Réalisation d'un centre régional de rugby comprenant, à ce stade :
  - o des bureaux administratifs pour le siège social,
  - o de salles de formation,
  - o une salle de réception,
  - o de locaux de stockage de matériel,
  - o des stationnements végétalisés,
- contraintes résultant des études préalables, étant précisé qu'en cas de nécessité de dévoiement de réseaux existants sur le site, ceux-ci seront à la charge de la LIGUE. La LIGUE est d'ores et déjà informée que des réseaux électriques empruntent le cheminement ;
- valorisation foncière fixée selon l'avis de l'administration France Domaines ;
- coût de la construction et des aménagements prévus ;
- durée du bail, taux d'actualisation et rendement possible ;
- fixation d'une redevance annuelle tenant compte des conditions listées ci-dessus.

## **ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE**

### **4.1. Engagement de maintenir les terrains d'assiette du projet dans leur état actuel – exclusivité.**

A compter de ce jour et jusqu'à la date d'expiration de la validité du présent accord de négociation, et sous réserve du respect par la LIGUE des obligations souscrites aux termes du présent accord, la COMMUNE s'engage à ne pas aliéner les immeubles objets du présent accord au profit de toute autre personne, ni à conférer un droit réel ou personnel ou des charges quelconques sur l'immeuble.

### **4.2. Engagement de modifier le parcellaire cadastral.**

La COMMUNE s'engage à procéder, à sa charge, aux divisions parcellaires nécessaires à la mise en œuvre du projet dans les délais utiles en vue de la conclusion du bail à construction.



**4.3. Engagement de procéder à la désaffectation et au déclassement de son domaine public des terrains d'assiette du projet.**

Sous réserve des points précédents, la COMMUNE s'engage à pourvoir à la désaffectation et au déclassement de son domaine public des terrains d'assiette du projet, préalablement à leur mise à disposition.

En tant que de besoin, la COMMUNE mettra en œuvre la procédure de déclassement de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

**4.4. Engagement d'autoriser la LIGUE à requérir les autorisations nécessaires à la réalisation de son projet.**

La COMMUNE autorise la LIGUE, à déposer, sur les dépendances du domaine communal préalablement désaffectées et/ou déclassées, une demande de permis de construire portant sur le projet dont les caractéristiques ont été précisées à l'article 3.

Plus généralement, la COMMUNE autorise la LIGUE à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du programme défini plus haut.

**4.5. Engagement d'autoriser la LIGUE, à procéder à toutes investigations utiles à la conception du projet.**

La COMMUNE autorise la LIGUE à réaliser toutes les études préalables et les sondages (avec remise en état) nécessaires en vue de permettre la réalisation du projet précité.

La LIGUE s'engage à informer la COMMUNE préalablement, pour vérifier l'accessibilité et la disponibilité des équipements.

**4.6. En amont de toute communication sur le projet, la COMMUNE se rapprochera de la LIGUE, pour définir les éléments communicables.**

## **ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA LIGUE**

La LIGUE s'engage à tout mettre en œuvre pour mener à bien la réalisation de l'opération sur le territoire de la COMMUNE et à tenir régulièrement informée cette dernière de son avancement afin qu'une redevance annuelle dans le cadre du bail à construction puisse être fixée.

La LIGUE s'engage notamment à :

**5.1. Entreprendre les démarches préalables à l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de ce projet**

**5.2. Déposer une demande de permis de construire portant sur le projet précité**

Afin de préserver l'intérêt général et de tenir compte des orientations d'aménagement et de programmation du secteur, ce projet devra s'intégrer dans l'organisation du site en prenant en compte notamment les orientations suivantes :

- Maintenir dans le domaine public les circulations piétonnes et de desserte du site du Bois Jauni, notamment celles autour de la salle Nelson Paillou et du chemin piétonnier Est-Ouest,

- Maintenir les accès techniques,
- Travailler la valorisation paysagère du projet en préconforter la trame arborée existante,
- Privilégier la qualité architecturale,
- Développer un bâtiment mettant en œuvre des modes constructifs innovants en termes environnementaux,
- Prendre en compte les principes fondamentaux de la charte de l'urbanisme partagé et durable,
- Développer l'aspect qualitatif des espaces extérieurs et prendre en compte la gestion des eaux pluviales devant respecter le Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales,
- Prendre en compte l'interface avec la salle Nelson Paillou et notamment reprendre les clôtures et permettre des perméabilités.

**5.3. La LIGUE s'engage à tenir régulièrement informée la COMMUNE de l'état d'avancement de la réflexion sur le projet et de l'élaboration du dossier de demande de permis de construire.**

**5.4. En amont de toute communication sur le projet, la LIGUE se rapprochera de la COMMUNE, pour définir les éléments communicables, en fonction de l'état d'approbation du projet par le conseil municipal.**

## **ARTICLE 6 : MODIFICATION**

Toute modification ou évolution du présent accord devra au préalable être validée par les instances compétentes de chacune des parties. Elle prendra la forme d'un avenant au présent, sans procéder à une remise profonde des engagements des parties précisées aux articles 4 et 5.

Le présent protocole produira ses effets jusqu'à l'échéance fixée à l'article 2, en cas de création d'une structure par la LIGUE, se substituant à elle. Le cas échéant, un avenant au présent protocole sera établi, dans le respect des règles d'approbation rappelées au précédent alinéa.

Pour tout litige lié à la mise en œuvre du présent, les parties s'entendent pour trouver une issue amiable.

Dans l'hypothèse où la phase amiable n'aurait pas été conclusive, le différend sera soumis au tribunal administratif territorialement compétent.

Les parties s'engagent mutuellement à exécuter loyalement et de bonne foi le présent accord.

Elles se reconnaissent un devoir de transparence et d'information à l'égard de l'autre partie.

Elles s'engagent à se concerter systématiquement en cas de survenance de difficultés dans la mise en œuvre du présent accord.

Elles se réservent le droit de tirer toutes conséquences de tout manquement de l'autre partie à cette obligation et aux engagements souscrits et à poursuivre l'indemnisation du préjudice qui en résulterait pour elles.

**Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le**  
**En 2 exemplaires, sur 7 (sept) pages**

<p><b>COMMUNED'ANCENIS-SAINT-GEREON</b></p> <p>Rémy ORHON Maire d'Ancenis-Saint-Géréon Vice-Président du conseil départemental 44</p>	
<p><b>LIGUE REGIONALE DE RUGBY des PAYS DE LA LOIRE.</b></p> <p>Dominique COQUELET Président de la Ligue Régionale de rugby des Pays de la Loire</p>	

Accusé de réception en préfecture  
044-200083228-20230630-4\_2023delib077-DE  
Reçu le 30/06/2023